ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества
22 года

ОТЧЕТ 7701/0924

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

Дата оценки:
13 сентября 2024 г.

Дата составления отчета:
13 сентября 2024 г.

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

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

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

ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 1 от 02 сентября 2024 г. к Договору №Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «11» июня 2024 г., заключенное между Заказчиком – АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» и Исполнителем – ООО «ЛЛ Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённого в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость недвижимого имущества по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, составила без учета НДС:

23 959 833 (Двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот тридцать три) рубля[1]

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт» Лазарев П.Ю.

Оценщик Струков Д.И.

Дата составления отчета 13 сентября 2024 г.

[1] Право собственности на земельные участки не облагается НДС согласно НК РФ

Таблица 1. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС/НДС не облагается, 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 без учета прав на земельный участок	20 234 800
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 без учета прав на земельный участок	2 156 033
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:	1 569 000[2]
-	*Доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.*	*62 760*
-	*Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.*	*1 506 240*
Итого:		**23 959 833**

Оценщик Струков Д.И.

Дата составления отчета 13 сентября 2024 г.

[2] Право собственности на земельные участки не облагается НДС согласно НК РФ

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА 7

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ 7

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ 10

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 10

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 11

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА 11

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА 12

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 12

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 13

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 13

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 13

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 14

13.1 Работа с информацией в процессе оценки 14
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14
13.3 Осмотр объекта оценки 14
13.4 Прочие источники информации 15

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16

14.1 Имущественные права 16
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки 16
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 17
14.4 Износ, устаревания объекта оценки 19
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки 20
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки 20
14.7 Описание местоположения 20

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 24

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 25

16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 25
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 28
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки 29
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 31

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 35

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 38

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости 38
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода 38
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода 39
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода 40
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке 41

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 42

19.1 Описание методики оценки 42
19.2 Выбор единиц сравнения 42
19.3 Выбор объектов-аналогов 42
19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения 47
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу 52
19.6 Расчет стоимости прав на земельный участок 54
19.6.1 Выбор объектов-аналогов 55
19.6.2 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения . 57

20. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 63

20.1 Описание методики оценки 63
20.2 Определение арендных платежей 63
20.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения 71
20.4 Определение чистого операционного дохода 72
20.5 Определение ставки капитализации 73
20.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу 74

21. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 75

21.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки 75
21.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке 76
21.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки 77

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 79

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 82

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 99

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА 156

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	13 сентября 2024 г.
Порядковый номер отчета	7701/0924

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 1 от 02 сентября 2024 г. к Договору №Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «11» июня 2024 г.
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	**Объект оценки, включая права на объект оценки**
1.1	**Объект оценки**
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21.	
1.2	**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей**
• 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.	
1.3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**
Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.	
1.4	**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки**
Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
1.5	**Ограничения (обременения) прав на объект оценки**
Доверительное управление	
2	**Цель оценки**
Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности фонда в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.	
3	**Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка**

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI).
ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200).
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.

4	**Вид стоимости и предпосылки стоимости:**
4.1	**Вид стоимости**
Справедливая стоимость	
4.2	**Предпосылки стоимости**
Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
5	**Дата оценки**
13 сентября 2024 г.	
6-7	**Специальные допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки**

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

8	**Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ**
Отсутствуют	
9	**Форма составления отчета об оценке**
Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (один) Отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре.	
10	**Прочая информация**
10.1	**Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки**
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.	
10.2	**Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов**
Отсутствует	
10.3	**Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)**
Отсутствуют	
10.4	**Форма представления итоговой стоимости**
Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.	
10.5	**Специфические требования к отчету об оценке**
Отсутствуют	
10.6	**Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки**
Отсутствует	
10.7	**Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку**
Отсутствует	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струков Денис Игоревич
ИНН	333400251805 от 29.11.1999 г.
СНИЛС	142-167-191 40
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 787-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035706-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №035707-2 от 26.01.2024 г.
Образование	Диплом о высшем образовании 107724 0562005 от 03.07.2015 г. «Государственный университет по землеустройству», Диплом о профессиональной переподготовке, 772403014603 от 03.07.2015 г. «Московский финансово-юридический университет «МФЮА»
Категория / сертификация	Оценщик
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика Струкова Дениса Игоревича 471/2023/СП134/765 от «14» декабря 2023 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования с 14.12.2023 по 13.12.2024. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация "Русское общество оценщиков" от 22.07.2020, регистрационный номер № 009596, включен в реестр 17.08.2015 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор № 4/23 от 10 июля 2023 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струков Денис Игоревич
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№ 220/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
    1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
    1.2. Виды стоимости (ФСО II);
    1.3. Процесс оценки (ФСО III);
    1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
    1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
    1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
    2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:

   3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

   3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

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

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

- Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о том, что предоставленные фотоматериалы соответствуют фактическим данным.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

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

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписки из ЕГРН в количестве 3 ед.;
- Технический паспорт здания;
- Технический план здания;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о том, что предоставленные фотоматериалы соответствуют фактическим данным.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя

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

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету). Данный факт также подтвержден Заданием на оценку.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Ограничения (обременение) прав – доверительное управление.

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд – находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, Объект оценки принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21

Объекты представляют собой нежилое помещение гостиницы, а также нежилое помещение свободного назначения на земельном участке.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование параметра	Характеристики
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Доверительное управление
Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Адрес местоположения	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
Кадастровый номер	27:14:0010103:41
Кадастровая стоимость, руб.	748 026,62
Площадь, кв. м	1 034,00
Наличие строений на участке	27:14:0000000:374, 27:14:0010102:155
Конфигурация	Удобная для строительства
Рельеф	Удобный для строительства
Организованные подъездные пути	Имеются
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под здание гостиницы "Заря"
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 27.08.2024 г.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источники информации: данные Заказчика

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики нежилых помещений

Наименование параметра	Характеристики	
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес расположения	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2
Назначение объекта	Гостиница	ПСН
Текущее использование	Гостиница	ПСН
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 05.09.2024 г.	Выписка из ЕГРН от 05.09.2024 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	27:14:0010102:1968	27:14:0010102:1969
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект	27:14:0010103:41	27:14:0010103:41
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 711,80	90,50
Доля земельного участка, приходящаяся на помещение	24/25	1/25
Год постройки	1983	1983
Этажность здания	3	3
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Наименование параметра	Характеристики	
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	7 436 538,50	393 157,34
Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Электроснабжение	Имеется	Имеется
Водоснабжение	Имеется	Имеется
Канализация	Имеется	Имеется
Отопление	Имеется	Имеется
Газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует

Источники информации: данные Заказчика

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

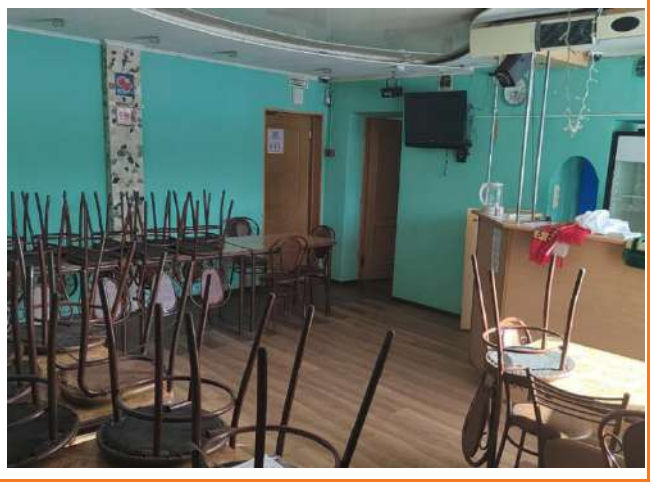
Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие ограждения территории	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие охраны	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Парковка	Стихийная	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Фотографии объекта оценки

27:14:0010102:1968

27:14:0010102:1969



14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Объекты находятся в удовлетворительном состоянии.

Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ нежилого здания может быть определен на уровне 47,50%.

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа.

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ,%
Отличное	Правктически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ,%
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Источник: https://www.valnet.ru/m7-136.phtml

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание не обнаружены.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект недвижимости с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 используется как гостиница, объект недвижимости с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 используется как кафе.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость оцениваемых объектов не предоставлена по независящим от Оценщика причинам. Данный факт не влияет на итоговый результат оценки.

14.7 Описание местоположения

Объекты расположены по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А).

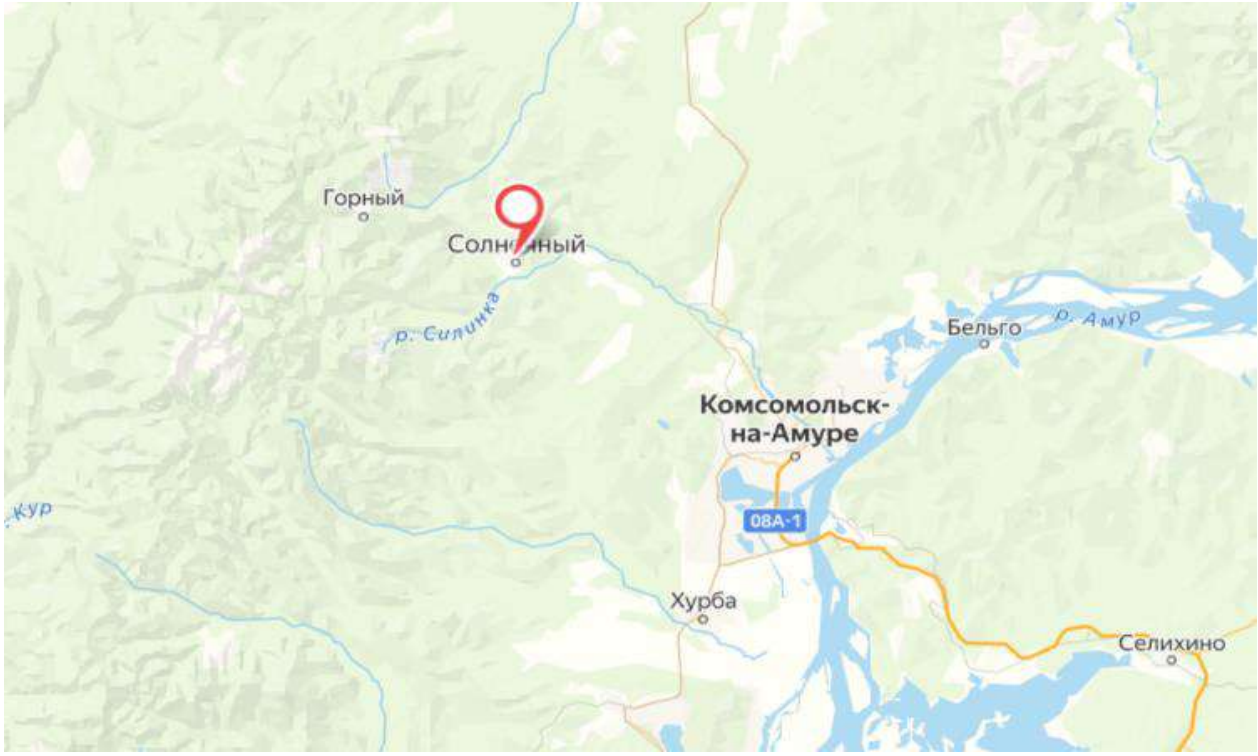
Характеристики местоположения

Таблица 7. Основные характеристики местоположения

Наименование параметра	Характеристики
Адрес расположения	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)
Особенности местоположения	Первая линия второстепенной дороги
Типичное использование окружающей застройки	Общественно-деловая и жилая застройка
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью

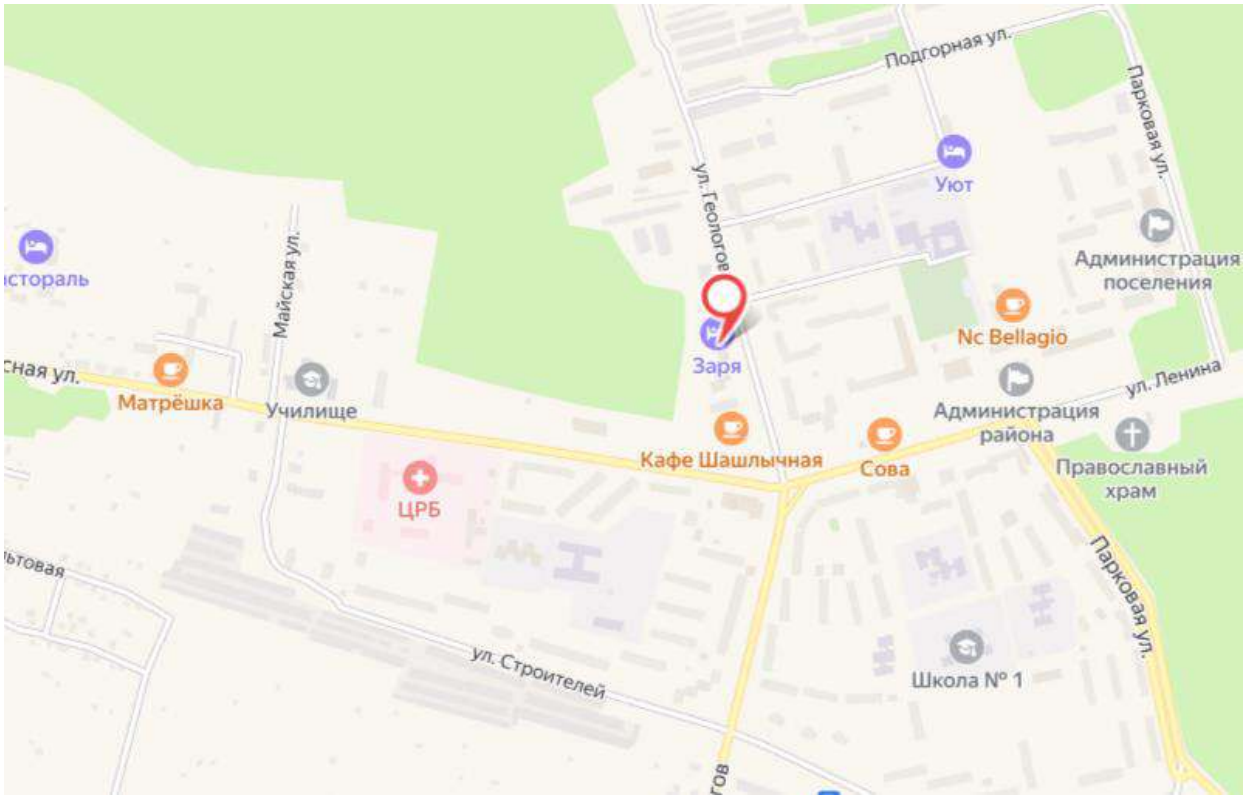
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: http://maps.yandex.ru/

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



Источник: http://maps.yandex.ru/

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

Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 4. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте

Источник: Публичная кадастровая карта, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение объекта оценки благоприятно для размещения коммерческих объектов.

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 является его использование по назначению в качестве гостиницы, а оцениваемого объекта с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 в качестве помещения свободного назначения.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

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

16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на сентябрь 2024 г.[3] (Даты проведения опроса: 30 августа – 3 сентября 2024 года)

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

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,3% (+0,8 п.п. к июльскому опросу), на 2025 год – до 4,8% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год – 17,1% годовых (+0,3 п.п.). Он предполагает, что в сентябре–декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 19,0% годовых. Ожидания на 2025 год – 16,1% годовых (+1,1 п.п.), на 2026 год – 11,5% годовых (+0,9 п.п.). Прогноз на конец горизонта (8,6% годовых) несколько выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки. Последняя же возросла до 8,0% годовых (+0,5 п.п.).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,4 п.п. до 3,6%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7-2,0%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась – до 1,8% (+0,2 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,0% (+11,1% в июле).

Уровень безработицы: Прогнозы не изменились. Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,6%, в 2025 году вырастет до 2,8% и далее вернется на уровень 2023 года – 3,0%.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год – до 16,0% (+0,4 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста – до 9,0% в 2025 году (+0,7 п.п.), до 7,0% в 2026 году (+0,1 п.п.) и до 6,6% к концу горизонта (+0,2 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 7,3%, в 2025 году – на 3,0%, в 2026 году – на 2,6%, в 2027 году – на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 26,0% выше, чем в 2021 году (в июле – на 25,8%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2024 году 1,3% ВВП с дальнейшим сокращением до 1,0% ВВП в 2025 году, до 0,7% ВВП в 2026 году и до 0,6% ВВП к концу горизонта.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2025 годы почти не изменились, на 2026–2027 годы несколько повышены – 470 млрд долл. в 2024 году (-1 млрд долл.), 478 млрд долл. в 2025 году

[3] https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

(+1 млрд долл.), 486 млрд долл. в 2026 году (+6 млрд долл.). Прогноз на 2027 год – 498 млрд долл. (+7 млрд долл.). Это на 9% (52 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2025 годы несколько понижены, далее существенно не изменились – 369 млрд долл. (-9 млрд долл.) в 2024 году, 385 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2025 году, 397 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта – 409 млрд долл. (+2 млрд долл.). Это на 8% (29 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год – 90,4 рублей за долл. (предполагает средний курс в сентябре–декабре 2024 года 91,0 рублей за доллар), на 2025 год – 94,4 рублей за долл., на 2026 год – 96,4 рублей за долл., на 2027 год – 98,9 рублей за долл. (рубль крепче на на 0,6-0,8% по сравнению с июльским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Прогноз почти не изменился. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 82 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 80 долл. за баррель в сентябре–декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026–2027 годах.

Рисунок 1. Показатели сентябрь 2024 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	7,3 (6,5)	4,8 (4,5)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,0 (7,8)	5,9 (5,3)	4,4 (4,2)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,1 (16,8)	16,1 (15,0)	11,5 (10,6)	8,6 (8,0)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,6 (3,2)	1,7 (1,7)	1,9 (1,7)	2,0 (1,8)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,6 (2,6)	2,8 (2,8)	3,0 (3,0)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	16,0 (15,6)	9,0 (8,3)	7,0 (6,9)	6,6 (6,4)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,3 (-1,3)	-1,0 (-1,0)	-0,7 (-0,8)	-0,6 (-0,7)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	470 (471)	478 (477)	486 (480)	498 (491)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	369 (378)	385 (389)	397 (398)	409 (407)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	90,4 (90,1)	94,4 (95,0)	96,4 (97,2)	98,9 (98,9)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	82 (84)	80 (80)	75 (75)	75 (75)

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100	98,8	102,4	106,0 (105,6)	107,8 (107,3)	109,8 (109,2)	112,0 (111,1)
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	7,3 (7,3)	3,0 (3,0)	2,6 (2,4)	2,3 (2,3)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	100,3	108,5	116,5 (116,4)	120,0 (120,0)	123,1 (122,9)	126,0 (125,8)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	86	101 (93)	93 (89)	89 (83)	89 (84)

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (7,5)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	6,0-9,0 (6,0-8,5)	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,6)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,0-2,5 (1,0-2,3)	

**В скобках – результаты опроса в июле 2024 года.*
*** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.*
Даты проведения опроса: 30 августа – 3 сентября 2024 года.
Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 28 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении Хабаровского края

Источник информации: https://27.rosstat.gov.ru/folder/66942

Рисунок 1. Основные экономические и социальные показатели

	Июль 2024г.	Июль 2024г. в % к июлю 2023г.	Январь-июль 2024г. в % к январю-июлю 2023г.	Справочно январь-июль 2023г. в % к январю-июлю 2022г.
Индекс промышленного производства[1]		98,0	104,3	96,4
Оборот розничной торговли, млн руб.	45222,3	108,3[2]	109,4[2]	101,2[2]
Объем платных услуг населению, млн руб.	13215,0	92,7[2]	96,1[2]	102,3[2]
Индекс потребительских цен	100,9	109,1	103,6[3]	101,4[4]
Индекс цен производителей промышленных товаров[5]	105,1	109,6	110,3[3]	118,6[4]
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	2,3	64,2	63,1	77,9

[1] По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

[2] В сопоставимых ценах.

[3] Июль 2024г. к декабрю 2023г.

[4] Июль 2023г. к декабрю 2022г.

[5] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

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

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

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

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оцениваемые объекты относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – коммерческий объекты;

- Территория местоположения объекта оценки – Хабаровский край.

Земельный участок относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земли населенных пунктов для размещения коммерческих объектов;
- Территория местоположения объекта оценки – Хабаровский край.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки[4]

Ниже в таблице указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Хабаровска в период май 2024 - июнь 2024 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 16 000 до 177 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 75 100 руб., а среднее 78 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 19 100 руб. до 182 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 98 700 руб., среднее значение предложений 98 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Хабаровска составил от 8 200 руб. до 205 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 84 700 руб., а среднее значение находится на уровне 90 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 4 500 руб., максимальной 64 500 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 23 300 руб., а средняя цена предложения 26 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Таблица 8. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	16 000	40 800	75 100	78 800	103 100	177 500
Офисные	19 100	66 600	98 700	98 300	132 000	182 200
ПСН	8 200	52 100	84 700	90 900	126 400	205 000
Пром/склад	4 500	15 400	23 300	26 000	35 200	64 500

Источник: https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2024.06/

Ниже в таблице приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Хабаровска в период май 2024 - июнь 2024 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 3 200 до 25 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 11 000 руб., а среднее значение 11 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

[4] Источник: https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2024.06/

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 1 900 руб. до 20 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 9 000 руб., среднее значение составило 9 300 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 200 руб. до 24 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 9 400 руб., а среднее значение составило 9 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 800 руб., максимальной 9 500 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 500 руб., средняя ставка аренды 3 600 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица 9. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 200	8 000	11 000	11 700	15 000	25 000
Офисные	1 900	7 000	9 000	9 300	11 200	20 400
ПСН	1 200	6 100	9 400	9 800	12 500	24 000
Пром/склад	800	2 000	3 500	3 600	4 500	9 500

Источник: https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2024.06/

Основная часть предложений (64%) земельных участков приходится на пригороды Хабаровска.

В ближайших пригородах участки предлагаются как дачные, так и для капитального строительства. Есть несколько предложений для развития сельхозпроизводства. Средние площади участков, предлагаемых на продажу в этом сегменте, выросли на 25%, а цены 27%.

Чаще всего земельные участки в ближайших пригородах предлагаются для строительства загородных домов, реже — для комплексной застройки. Для первого варианта наделы небольшие по площади, до пяти соток, при этом цена на них за год выросла на 33% и составила 10 тысяч рублей за сотку.

Больше всего предложений участков под строительство приходится на восточные пригороды, где сегодня чаще возводятся коттеджные городки и активно развиваются пригородные села Матвеевка, Мирное, Гаровка, Некрасовка и другие. Здесь земля для строительства стала оцениваться за год дороже на 16,5% и составила в среднем 85,2 тысячи рублей за сотку земли.

Участков под сады и огороды стало меньше. Самое большое количество таких предлагается в этом году в восточных пригородах. А большое предложение, как известно, снижает цены. В нашем случае они стали дешевле, чем год назад, почти на 15% по средней цене 45 тысяч рублей за сотку земли.

Источник: https://www.dvnovosti.ru/khab/2023/04/14/154331/

Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», https://portal.rosreestr.ru), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», http://www.cian.ru;

- Сайт объявлений «AVITO», https://www.avito.ru.

При анализе предложений сопоставимые объекты недвижимости отбирались по следующим параметрам:

- Тип – коммерческий объекты;
- Территория местоположения объекта оценки – Хабаровский край.

При анализе предложений сопоставимые земельные участки отбирались по следующим параметрам:

- Тип – коммерческий объекты;
- Территория местоположения объекта оценки – Хабаровский край.

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

Таблица 10. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (цены предложения)

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м, руб. с НДС
Коммерческие помещения вблизи объекта оценки	10+	10 000	50 000	30 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 11. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (ставки аренды)

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м/год., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС
Коммерческие помещения вблизи объекта оценки	10+	3 000	10 000	6 500

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 12. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа земельных участков

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 сот., руб.	Максимальная цена предложения за 1 сот., руб.	Среднее значение предложения за 1 сот., руб.
Земельные участки коммерческого назначения	5+	75 000	275 000	175 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

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

Применяя сравнительный подход, в соответствии с п. 22 ФСО № 7 Оценщик должен учитывать:

- ✓ 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.

На разброс стоимости земельных участков, как правило, влияют следующие факторы.

Земельные участки:

- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:

- местоположение и окружение;

- ✓ функциональное назначение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта:

- общая площадь;

- наличие коммуникаций;

- наличие построек;

- ✓ другие факторы, учитывающие особенности объекта.

На разброс стоимости коммерческой недвижимости, как правило, влияют следующие факторы.

Коммерческие объекты:

- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:

- расположение относительно автомагистралей;

- ✓ физические характеристики объекта:

- тип объекта;

- вид использования;

- общая площадь;

- наличие отопления;

- техническое состояние;

- ✓ и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

Земельные участки:

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т. д.

Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т. д.

Условия рынка: изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

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

Вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от вида использования.

Местоположение

Данная корректировка отражает тот факт, что справедливая стоимость на объекты недвижимости изменяется в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: расположение в городе, расположение относительно автомагистралей, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Общая площадь

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

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делает его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость.

Наличие построек

Участки со зданиями и строениями, подлежащими сносу, в среднем, несколько дешевле аналогичных свободных участков.

Коммерческие объекты:

Операционные расходы

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

Ставки доходности (ставки капитализации)

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

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Условия финансирования и условия продажи (аренды)

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Площадь земельного участка

Данная корректировка отражает тот факт, что площадь и передаваемые права на земельный участок являются важной характеристикой объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

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

Тип объекта

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

Вид использования

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

Площадь

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

Наличие коммуникаций

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, имеющие отопление, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем объекты недвижимости без отопления.

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает стоимость коммерческой недвижимости.

Этаж расположения/этажность

Расположение на 1 этаже увеличивает стоимость коммерческой недвижимости. Данный фактор актуален для помещений. Этажность здания в меньшей степени влияет на стоимость.

Техническое состояние

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем объекты недвижимости в удовлетворительном состоянии.

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

В результате проведенного анализа, Оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

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

Мотивация покупателей и продавцов

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

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

Ликвидность

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

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

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

Таблица 13. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 9
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	10 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Коммерческие объекты, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах миллионниках	
Степень ликвидности объекта оценки	**Средняя**	
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	**6**	

Диапазон справедливой стоимости

Справедливая стоимость объекта оценки находится в диапазоне, который приведен в таблице ниже.

Таблица 14. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (цены предложения)

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м, руб. с НДС
Коммерческие помещения вблизи объекта оценки	10+	10 000	50 000	30 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 15. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (ставки аренды)

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м/год., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС
Коммерческие помещения вблизи объекта оценки	10+	3 000	10 000	6 500

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 16. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа земельных участков

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 сот., руб.	Максимальная цена предложения за 1 сот., руб.	Среднее значение предложения за 1 сот., руб.
Земельные участки коммерческого назначения	5+	75 000	275 000	175 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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.

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.

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), а также их сочетания.

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.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

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

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке помещения свободного назначения, т.к. можно корректно учесть доходы и расходы, а также подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ставками аренды.

Оценщиком было принято решение об отказе в использовании доходного подхода к оценке в случае оценки помещения гостиницы, поскольку Оценщику не предоставлены сведения о номерном фонде, фактических доходах и расходах от объекта недвижимости, а использование в качестве объектов-аналогов офисных помещений или помещений свободного назначения, по мнению Оценщика, может привести к искажению итогового результата.

Оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость не является специализированной, есть возможность применить сравнительный и доходный подходы, основанные на рыночной информации.

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

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

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

19.2 Выбор единиц сравнения

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

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

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

19.3 Выбор объектов-аналогов

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

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

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

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

- Местоположение –Хабаровский край;
- Назначение –помещения свободного назначения.

Таблица 17. Описание аналогов, подобранных для объекта с кадастровым номером 27:14:0010102:1968

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Передаваемые имущественные права на здание/ ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д. 5	г. Комсомольск-на-Амуре, Аллея труда, д. 40	г. Комсомольск-на-Амуре, Северное ш., 10/4	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Орехова, 57/2
Территориальная зона	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)
Особенности местоположения	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание
Общая площадь, кв.м.	1 711,80	1 362,00	834,00	404,00	250,00
Площадь земельного участка, сот.	9,93	8,89	8,30	Н/д	Н/д
Вид использования	Административное, гостиница	Административное, возможно использовать под гостиницу	Административное, возможно использовать под гостиницу	Административное, возможно использовать под гостиницу	Административное, возможно использовать под гостиницу
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Этажность	Подвал, 1, 2	1, 2, 3, 4	Цоколь, 1	1, 2	1, 2
Отдельный вход	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа
Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	35 000 000	18 000 000	14 000 000	7 000 000

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Интернет-сайт	-	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html	https://realty.ya.ru/offer/4703246131171894733/	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_404_m_4135339966	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2760522214
Контактный телефон	-	+7 963 820-64-42	+7 962 584-21-22	+7 969 403-75-48	+7 931 522-98-28

Таблица 18. Описание аналогов, подобранных для объекта с кадастровым номером 27:14:0010102:1969

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская, д. 14	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Орехова, д. 62	г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Московский 6	г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Магистральное, д.17/1.
Территьриальная зона	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)
Особенности местоположения (окружения)	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	90,5	120,0	82,0	89,0	174,0
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние/уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Имеется оборудование	Нет
Цена предложения, руб.	-	4 650 000	3 750 000	3 900 000	8 900 000

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	38 750	45 732	43 820	51 149
Налоги, не учтенные в цене предложения	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-120-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-121263440.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-122196462.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/magazin-89-kv-m-oborudovanie-112281815.html	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_174_m_3718706584
Контактный телефон	-	+7 963 820-64-42	+7 914 208-46-34	+7 966 278-88-83	+7 969 403-72-95

Рисунок 2. Карта расположения аналогов для помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1968

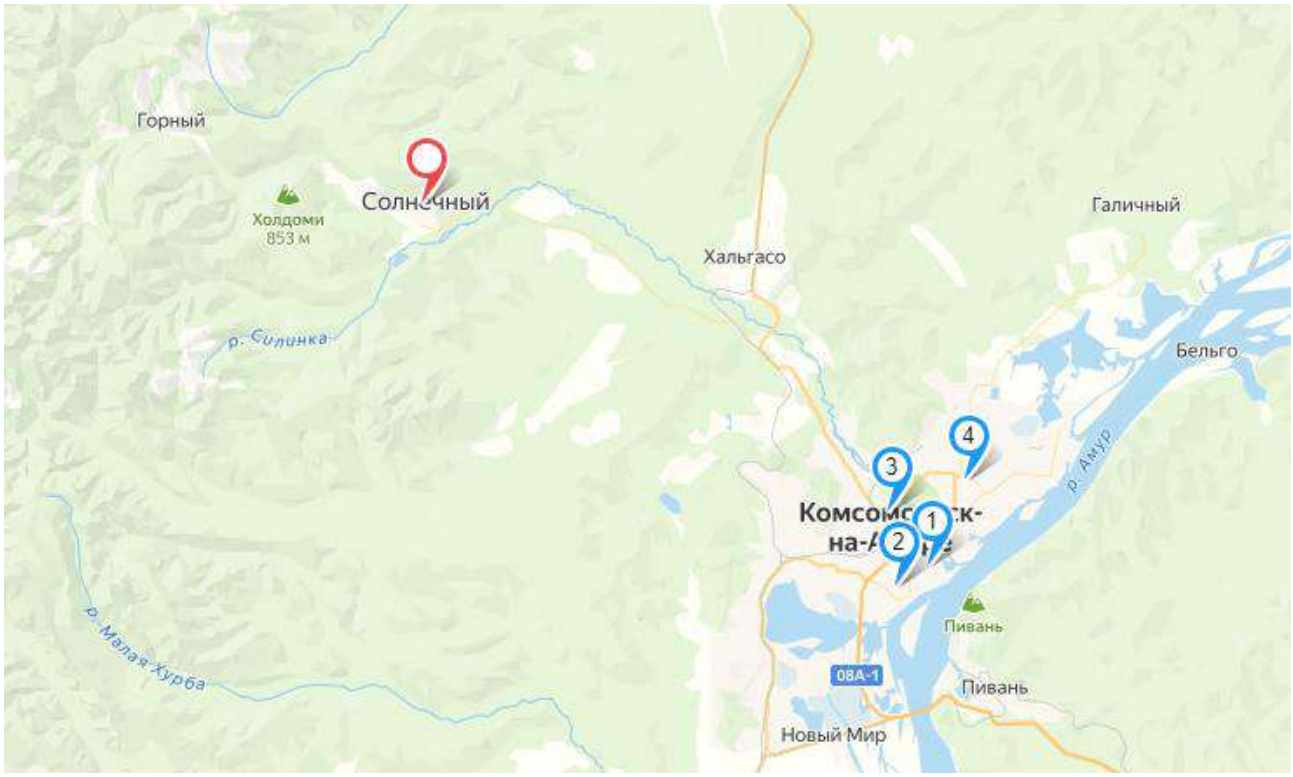
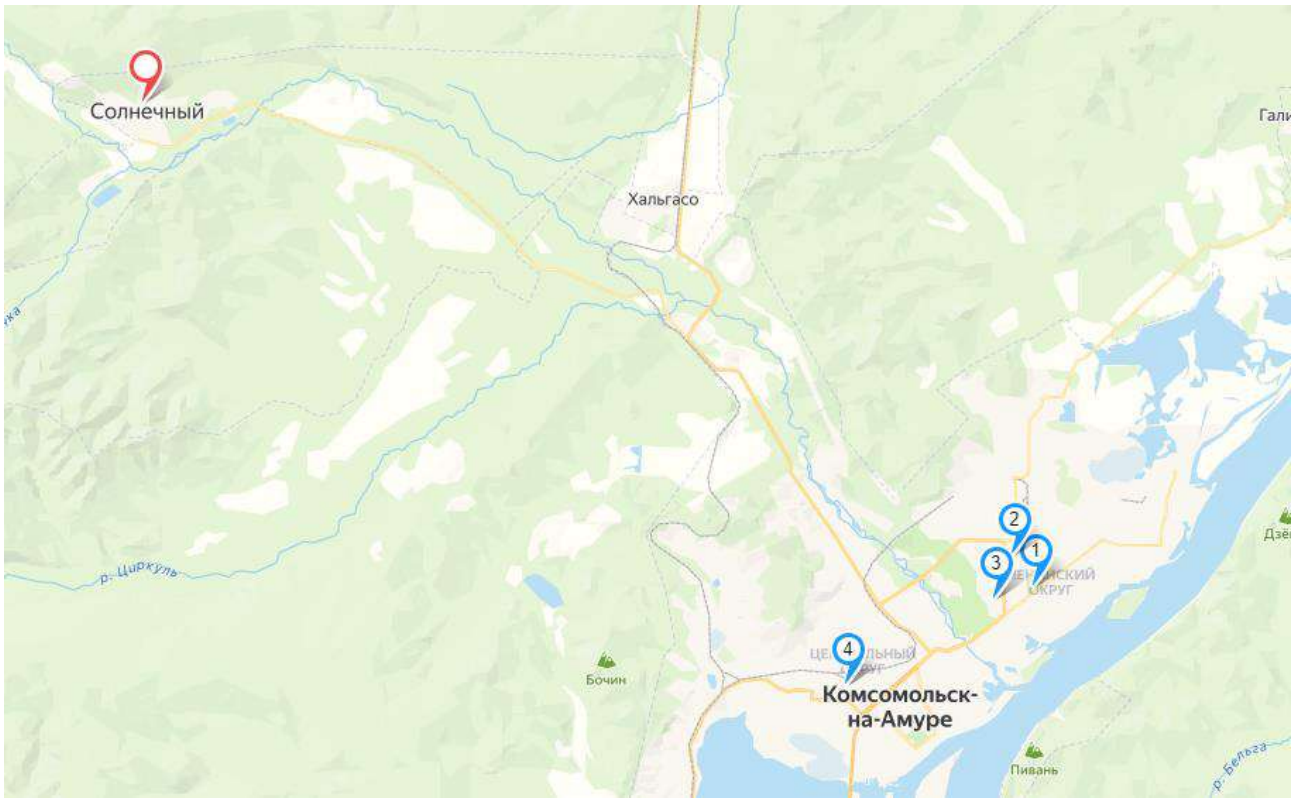


Рисунок 3. Карта расположения аналогов для помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969



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

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А., для неактивного рынка и составила -17,00% для гостиницы и -14,60% для помещения свободного назначения.

Таблица 19. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

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

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

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

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

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

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

Таблица 20. Корректировка на долевую собственность

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3437-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

5. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, то данная корректировка не применяется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Корректировка на выход на красную линию не требуется. Необходимо внести корректировку на территориальную зону.

Таблица 21. Корректировка на территориальную зону

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 22. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Территориальная зона	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	0,65	0,80	0,80	0,80	0,80
Корректировка		-18,75%	-18,75%	-18,75%	-18,75%

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Особенности местоположения	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка, %	-	**-18,75%**	**-18,75%**	**-18,75%**	**-18,75%**

7. Корректировка на вид использования

Ввиду сопоставимости по данному фактору корректировка не требуется.

8. Тип объекта

Необходимо ввести корректировку для гостиницы.

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 23. Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

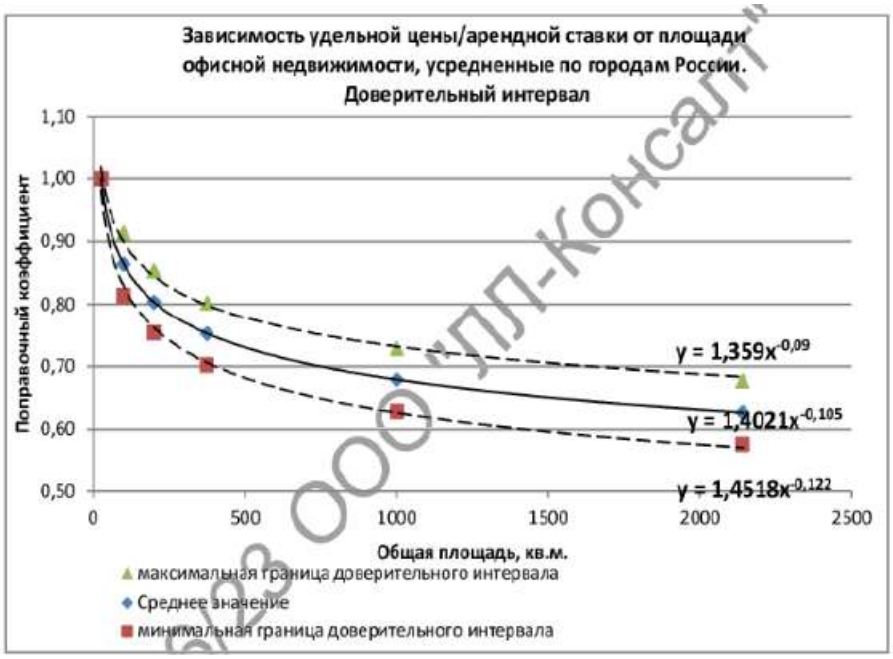
Корректировка для объектов-аналогов №№ 1 и 4 составила: 0,90/1-1 = -10,00%. Для ПСН корректировка не требуется.

9. Корректировка на площадь

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

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Таблица 24. Корректировка на площадь



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$Кпл = 1 - \frac{Ya}{Yo} \times 100\%, где$$

Кпл – корректировка на площадь, %.

Ya – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Yo – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для объектов в Москве она имеет вид:

$$Y = 1{,}4021 \times (\text{Площадь, Хкв. м.})^{-0{,}105}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь для гостиницы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	1 711,80	1 362,00	834,00	404,00	250,00
Коэффициент	0,6416	0,6572	0,6919	0,7466	0,7852
Корректировка на площадь		**-2,37%**	**-7,27%**	**-14,07%**	**-18,29%**

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь для помещения свободного назначения

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	90,50	120,00	82,00	89,00	174,00
Коэффициент корреткировки	0,8736	0,8481	0,8827	0,8752	0,8157
Размер корректировки, %	-	**3,01%**	**-1,03%**	**-0,18%**	**7,10%**

10.Состояние здания

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

11.Состояние отделки

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

12.Этаж расположения/этажность

Таблица 27. Корректировка на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Необходимо ввести корректировку на этаж для гостиницы, для помещения свободного назначения корректировка не требуется.

Таблица 28. Расчет корректировки на этаж для гостиницы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	1, 2, 3, 4	Цоколь, 1	1, 2	1, 2
Коэффициент	0,9107	0,9700	0,8900	0,9800	0,9800
Корректировка на площадь		**-6,11%**	**2,33%**	**-7,07%**	**-7,07%**

13.Наличие отдельного входа

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

14.Материал стен

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

15.Корректировка на коммуникации

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

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

Объект-аналог № 3, подобранный к помещению свободного назначения, имеет в своем составе торговое оборудование. Необходимо ввести корректировку.

Таблица 29. Корректировка на оборудование

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3512-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2024-goda

Корректировка составила: 1/1,05-1 = -4,76%. Для гостиницы корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 30. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 в рамках сравнительного подхода

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	35 000 000	18 000 000	14 000 000	7 000 000
-	Общая площадь, кв.м.	1 362,00	834,00	404,00	250,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	25 698	21 583	34 653	28 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
	Скорректированная удельная цена	21 329	17 914	28 762	23 240
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	21 329	17 914	28 762	23 240
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Скорректированная удельная цена	21 329	17 914	28 762	23 240
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	21 329	17 914	28 762	23 240
5	Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	21 329	17 914	28 762	23 240
6	Корректировка на местоположение и окружение	-18,75%	-18,75%	-18,75%	-18,75%
	Скорректированная удельная цена	17 330	14 555	23 369	18 883
7	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	17 330	14 555	23 369	18 883
8	Корректировка на тип объекта	-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
	Скорректированная удельная цена	15 597	14 555	23 369	16 994
9	Корректировка на площадь	-2,37%	-7,27%	-14,07%	-18,29%
	Скорректированная удельная цена	15 227	13 496	20 082	13 886
10	Корректировка на состояние здания	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	15 227	13 496	20 082	13 886
11	Корректировка на состояние отделки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	15 227	13 496	20 082	13 886
12	Корректировка на этаж расположения/этажность	-6,11%	2,33%	-7,07%	-7,07%
	Скорректированная удельная цена	14 296	13 811	18 662	12 904
13	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	14 296	13 811	18 662	12 904
14	Корректировка на материал стен	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	14 296	13 811	18 662	12 904
15	Корректировка на коммуникации	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	14 296	13 811	18 662	12 904
16	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	14 296	13 811	18 662	12 904
-	Коэффициент вариации, %				17,17%
-	Количество примененных корректировок, шт.	5	4	4	5
-	Удельный вес аналога, %	22,22%	27,78%	27,78%	22,22%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв.м., руб.				15 065
-	Общая площадь объектов оценки, кв.м.				1 711,80
-	**Справедливая стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС, руб.**				**25 788 000**
-	**Справедливая стоимость прав на земельный участок 24/25, руб. НДС не облагается**				**1 506 240[5]**
-	**Справедливая стоимость объекта капитального строительства с учетом НДС, руб.**				**24 281 760**
-	**Справедливая стоимость объекта капитального строительства без учета НДС, руб.**				**20 234 800**
-	**Справедливая стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.**				**21 741 040**

Таблица 31. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	4 650 000	3 750 000	3 900 000	8 900 000
-	Общая площадь, кв. м	120,00	82,00	89,00	174,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 750	45 732	43 820	51 149
1	Корректировка на налоги, не включенные в цену предложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

[5] Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок приведен в разделе 19.6 Отчета

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Скорректированная удельная цена	38 750	45 732	43 820	51 149
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,60%	-14,60%	-14,60%	-14,60%
	Скорректированная удельная цена	33 093	39 055	37 422	43 682
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	33 093	39 055	37 422	43 682
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	33 093	39 055	37 422	43 682
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	33 093	39 055	37 422	43 682
6	Корректировка на местоположение и окружение	-18,75%	-18,75%	-18,75%	-18,75%
	Скорректированная удельная цена	26 888	31 732	30 406	35 491
7	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	26 888	31 732	30 406	35 491
8	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	26 888	31 732	30 406	35 491
9	Корректировка на площадь	3,01%	-1,03%	-0,18%	7,10%
	Скорректированная удельная цена	27 696	31 405	30 352	38 013
9	Корректировка на этаж расположения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	27 696	31 405	30 352	38 013
9	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	27 696	31 405	30 352	38 013
10	Корректировка на техническое состояние/уровень отделки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	27 696	31 405	30 352	38 013
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	-4,76%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	27 696	31 405	28 907	38 013
-	Коэффициент вариации, %	14,62%			
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	4	3
-	Удельный вес аналога, %	26,667%	26,667%	20,000%	26,667%
-	**Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.**				**31 679**
-	**Общая площадь объекта оценки, кв. м**				**90,50**
-	**Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.**				**2 866 950**

19.6 Расчет стоимости прав на земельный участок

Описание методики оценки земельного участка

Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

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

Выбор единиц сравнения для земельного участка

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м.) общей площади земельного участка.

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

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

19.6.1 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

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

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обусловлено тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

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

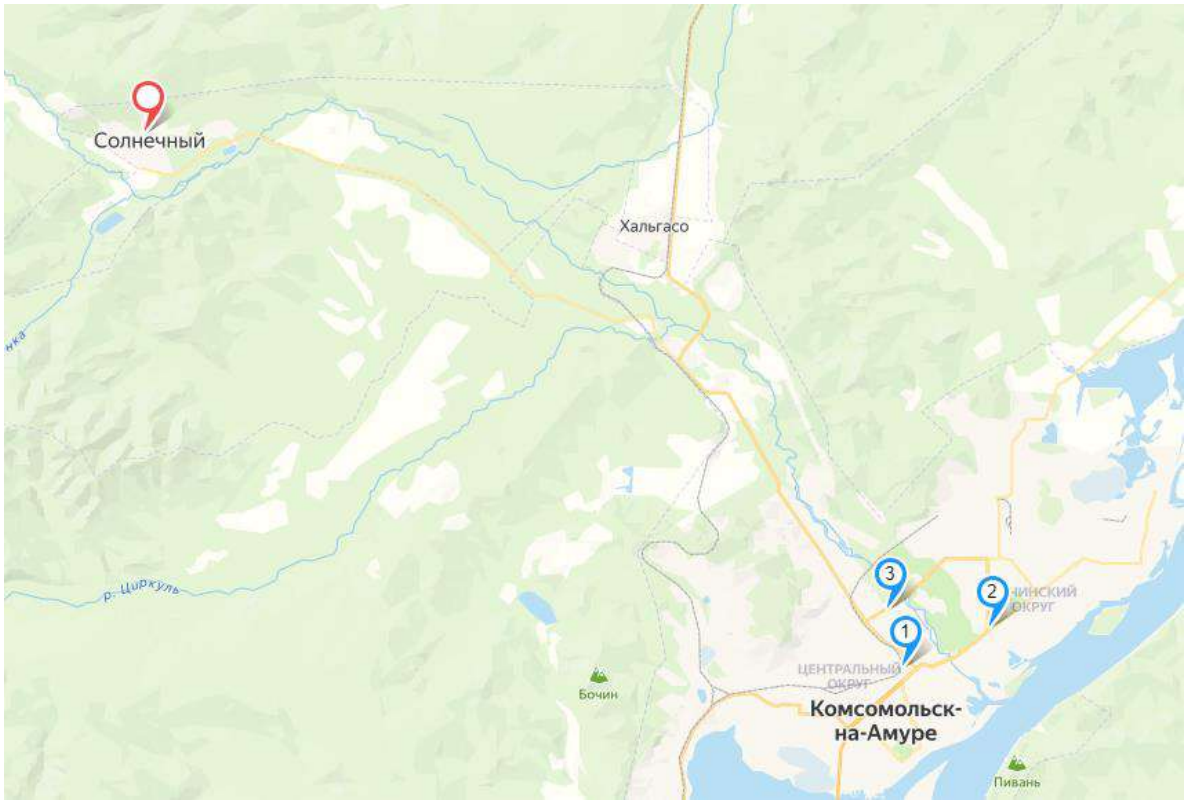
- Местоположение – Хабаровский край;
- Площадь – до 100 соток;
- Назначение земельных участков – коммерческое назначение.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 32. Описание аналогов и объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д. 83	г. Комсомольск-на-Амуре, в районе пересечения пр. Победы и Комсомольского шоссе	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. 7-я Речная, д. 5,7
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Транспортная досутпность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Площадь, соток	10,34	31,04	99,57	8,00
Вид использования (зонирование)	Под здание гостиницы "Заря"	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка
Коммуникации	По границе	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Наличие строений под снос	Условно свободный	Отсутствуют	Имеются под снос	Отсутствуют
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	5 590 000	20 500 000	2 200 000
Цена предложения за сотку, руб.	–	180 090	205 885	275 000
Интернет-сайт		https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-117073845.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-9757-kv-m-pr-pobedy-sh-komsomolskoe-77653540.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastok-na-krasnoj-linii-dlja-vashego-biznesa-120981065.html
Контактный телефон	–	+7 914 150-75-75	+7 963 820-64-42	+7 909 827-27-77

Рисунок 4. Карта расположения аналогов



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

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Таблица 33. Значения корректировок на уторгование

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,6%	12,4%	26,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	17,5%	11,3%	23,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки – 2024, Лейфер Л.А.

Значение корректировки на уторговывание принимается в размере максимального значения диапазона, ввиду текущей экономической ситуации, неактивного рынка и составляет -23,70%.

2. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

Поскольку объекты оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

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

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

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав.

Таблица 34. Корректировка на передаваемые права

Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки – 2024, Лейфер Л.А.

Корректировка вводилась по минимальному значению ввиду несущественного отличия в регионах по данному фактору. Корректировка для объекта-аналога № 2 составила: =1/0,92-1 = 8,70%.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Далее приведена корректировка на местоположение и окружение. Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки – 2024, Лейфер Л.А.

Таблица 35. Корректировка на местоположение

Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,58

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки – 2024, Лейфер Л.А.

Таблица 36. Корректировка на местоположение

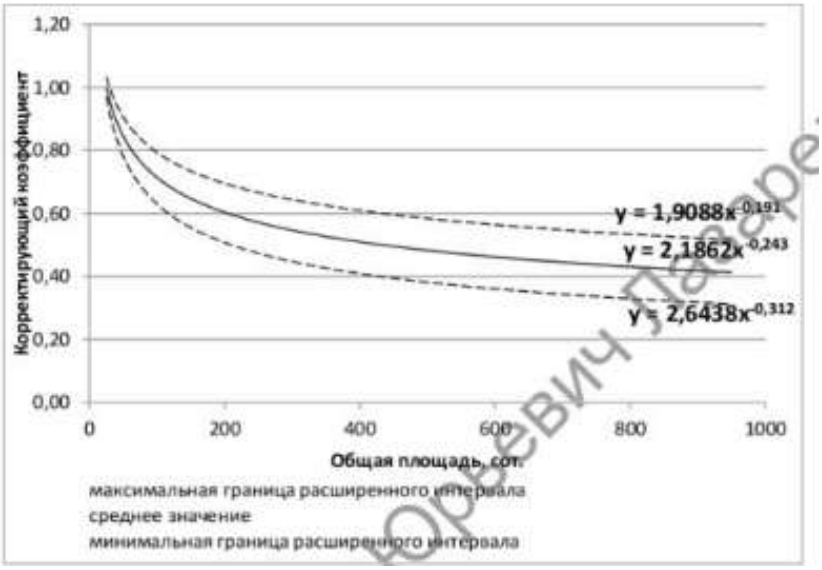
Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Коэффициент	0,65	0,80	0,80	0,80
Итоговый размер корректировки, %	-	**-18,75%**	**-18,75%**	**-18,75%**

Источник: расчеты Оценщика

7. Корректировка на площадь

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

Рисунок 5. Зависимость удельной цены от площади земельного участка



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки – 2024, Лейфер Л.А.

Таблица 37. Расчет корректировок на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, соток	10,34	31,04	99,57	8,00
Коэффициент на площадь	1,22	0,99	0,79	1,28
Корректировка на площадь, %	-	23,36%	54,12%	-4,78%

Источник: расчеты Оценщика

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки коммерческого назначения), данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

Таблица 38. Корректировка на коммуникации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,07	1,21	1,13

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Таблица 39. Корректировка на коммуникации

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	По границе	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение
Корректировка на площадь, %	-	-7,16%[6]	-13,24%[7]	-7,16%

Источник: расчеты Оценщика

10.Корректировка на конфигурацию и рельеф

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

[6] =(1,05*1,01*1,03)/(1,11*1,06)-1

[7] =(1,05*1,01*1,03)/(1,11*1,06*1,07)-1

11.Наличие/отсутствие строений под снос на земельном участке

Таблица 40. Корректировка на наличие строений под снос

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,83	0,98	0,92

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3532-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Корректировка вводилась на основании данных Ассоциации риелторов Статриэлт и составила для всех объекта-аналога № 2: =1/0,98-1 = 2,04%. Корректировка принята по минимальному значению, ввиду несущественной доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости в Хабаровском крае.

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

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет справедливой стоимости подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 41. Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок как незастроенный

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	5 590 000	20 500 000	2 200 000
-	Площадь участка, сот.	31,04	99,57	8,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	180 090	205 885	275 000

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-23,70%	-23,70%	-23,70%
	Скорректированная удельная цена	137 409	157 090	209 825
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	137 409	157 090	209 825
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	137 409	157 090	209 825
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,00%	8,70%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	137 409	170 751	209 825
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	137 409	170 751	209 825
6	Корректировка на местоположение и окружение	-18,75%	-18,75%	-18,75%
	Скорректированная удельная цена	111 645	138 735	170 483
7	Корректировка на площадь	23,36%	54,12%	-4,78%
	Скорректированная удельная цена	137 728	213 823	162 329
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	137 728	213 823	162 329
9	Корректировка на коммуникации	-7,16%	-13,24%	-7,16%
	Скорректированная удельная цена	127 862	185 520	150 701
10	Корректировка на конфигурацию и рельеф	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	127 862	185 520	150 701
11	Наличие строений под снос	0,00%	2,04%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	127 862	189 306	150 701
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	127 862	189 306	150 701
-	Коэффициент вариации, %			19,91%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	6	4
-	Удельный вес аналога, %	37,50%	25,00%	37,50%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.			151 788
-	Площадь земельного участка, соток			10,34
-	**Справедливая стоимость земельного участка, руб.**			**1 569 000**
-	**Справедливая стоимость 24/25 доли земельного участка, руб.**			**1 506 240**
-	**Справедливая стоимость 1/25 доли земельного участка, руб.**			**62 760**

20. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

20.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

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

20.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости. Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – помещения свободного назначения;
- Местоположение – Хабаровский край.

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

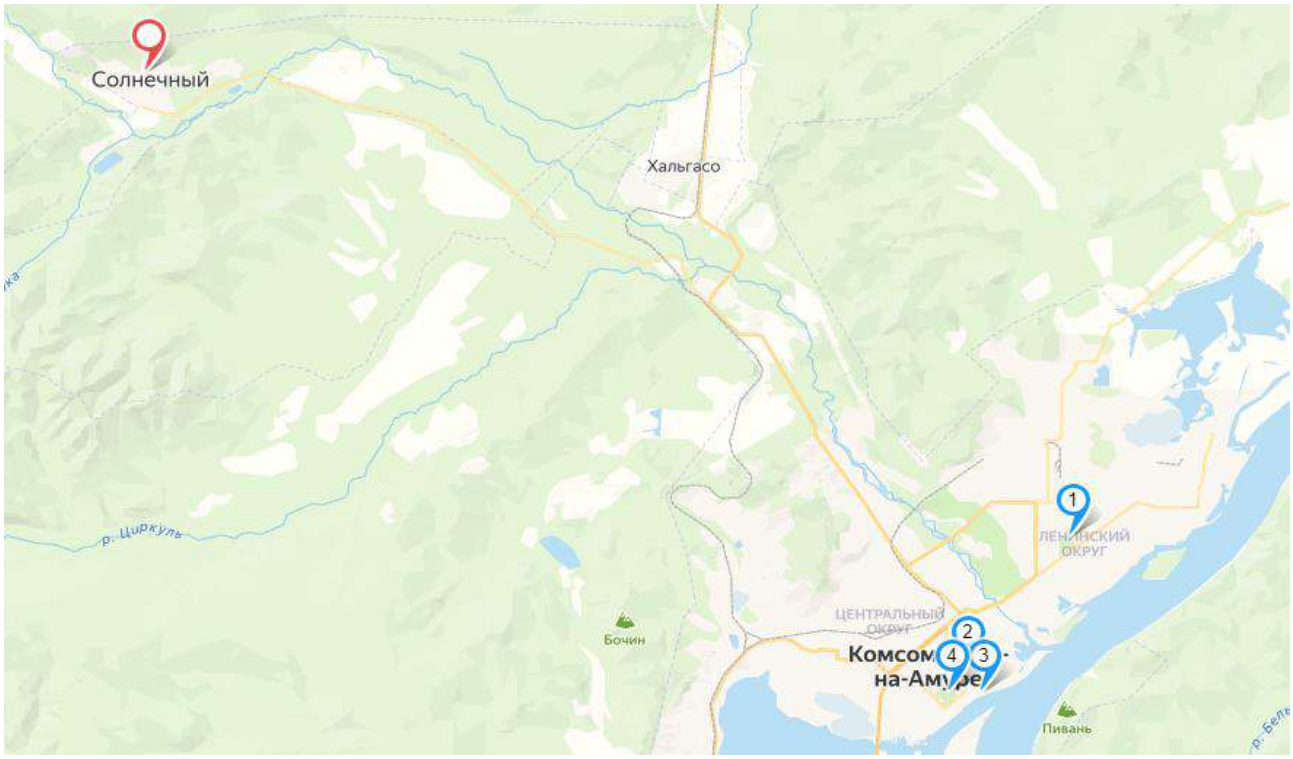
Таблица 42. Описание аналогов и объекта оценки[8]

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2	г. Комсомольск-на-Амуре, улица Советская 9	г. Комсомольск-на-Амуре, аллея Труда 11	г. Комсомольск-на-Амуре, улица Пионерская 8	г. Комсомольск-на-Амуре, улица Орджоникидзе 21
Территориальная зона	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)
Особенности местоположения (окружения)	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Общая площадь, кв. м	90,50	33,00	98,00	40,10	138,80
Техническое состояние/состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

[8] Недостающая информация уточнялась в ходе телефонных переговоров с представителями продавца

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	9 000	6 000	7 500	7 800
Налоги, не включенные в ставку аренды	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/sdam-v-arendu-torgovuju-ploshad-100242156.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdaju-v-arendu-ofis-121658684.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisy-93194463.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/sdam-pomeshenie-138.8-m-kv-pod-vash-biznes-650-rub-za-kv-horoshij-trafik-117877657.html
Контактный телефон	-	+7 924 319-70-77	+7 914 212-16-00	+7 929 407-77-67	+7 914 176-61-74

Рисунок 6. Карта расположения объекта оценки и аналогов



Источник: http://maps.yandex.ru

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

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

1. Корректировка на налоги, не включенные в ставку аренды

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

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

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

Корректировка на расходы вводилась по среднему значению.

Таблица 43. Структура ставки аренды

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	4,2%	8,8%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,0%	3,0%	6,9%
Итого коммунальные платежи	**14,3%**	**8,8%**	**19,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	1,8%	4,4%
Интернет и средства связи	2,0%	1,1%	2,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,5%	3,6%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,6%	3,8%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,0%	2,8%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	1,7%	4,9%
Итого эксплуатационные платежи	**15,6%**	**8,8%**	**22,4%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	5,3%	13,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Операционные расходы – 2024, Лейфер Л.А.

Таблица 44. Корректировка на структуру ставки аренды

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Структура арендной ставки	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены
Размер корректировки, %	-	-15,60%	-15,60%	-15,60%	-15,60%

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Таблица 45. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Применялась корректировка на торг в размере -13,70%.

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

Поскольку Объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

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

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

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

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

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку, отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Корректировка на выход на красную линию не требуется. Необходимо внести корректировку на территориальную зону.

Таблица 46. Корректировка на территориальную зону

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 47. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Территориальная зона	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		-17,50%	-17,50%	-17,50%	-17,50%
Корректировка	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Особенности местоположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка, %		**-17,50%**	**-17,50%**	**-17,50%**	**-17,50%**

8. Корректировка на вид использования

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

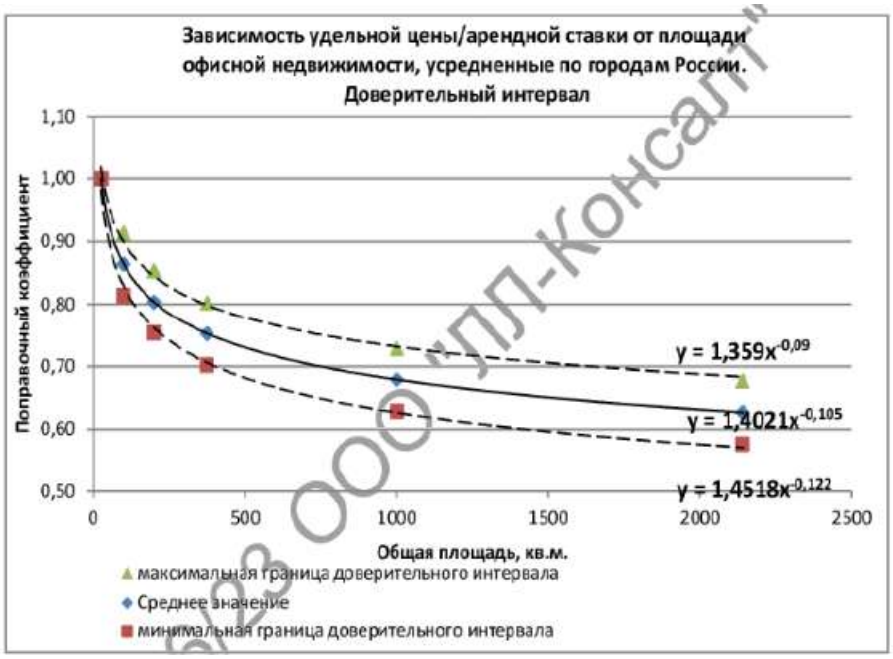
9. Корректировка на тип объекта

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

10.Корректировка на площадь

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Таблица 48. Корректировка на площадь



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$Кпл = 1 - \frac{Ya}{Yo} \times 100\%, где$$

Кпл – корректировка на площадь, %.

Ya – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Yo – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для объектов в Москве она имеет вид:

$$Y = 1{,}4021 \times (\text{Площадь, Х кв. м.})^{-0{,}105}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м

Таблица 49. Расчет корректировки на площадь для помещения свободного назначения

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	90,50	33,00	98,00	40,10	138,80
Коэффициент корреткировки	0,8736	0,9713	0,8664	0,9516	0,8353
Размер корректировки, %	-	**-10,05%**	**0,84%**	**-8,19%**	**4,59%**

11.Состояние отделки

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

12.Этаж расположения/этажность

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

13.Наличие отдельного входа

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

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

Данная корректировка не применялась, т. к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

20.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 50. Расчет арендной ставки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	9 000	6 000	7 500	7 800
1	Корректировка на налоги, не включенные в ставку аренды	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	9 000	6 000	7 500	7 800
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	-15,60%	-15,60%	-15,60%	-15,60%
	Скорректированная арендная ставка	7 596	5 064	6 330	6 583
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
	Скорректированная арендная ставка	6 555	4 370	5 463	5 681
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	6 555	4 370	5 463	5 681

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	6 555	4 370	5 463	5 681
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	6 555	4 370	5 463	5 681
7	Корректировка на местоположение и окружение	-17,50%	-17,50%	-17,50%	-17,50%
	Скорректированная арендная ставка	5 408	3 605	4 507	4 687
8	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 408	3 605	4 507	4 687
9	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 408	3 605	4 507	4 687
10	Корректировка на этаж расположения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 408	3 605	4 507	4 687
11	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 408	3 605	4 507	4 687
12	Корректировка на площадь	-10,05%	0,84%	-8,19%	4,59%
	Скорректированная арендная ставка	4 865	3 636	4 138	4 902
13	Корректировка на техническое состояние/уровень отделки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	4 865	3 636	4 138	4 902
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	4 865	3 636	4 138	4 902
-	Коэффициент вариации, %	13,94%			
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4	4
-	Удельный вес аналога, %	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
-	**Итого рыночная арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов**				**4 400**

20.4 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

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

В качестве арендопригодной площади принята общая площадь, ввиду наличия мест общего пользования в составе сдаваемой в аренду площади у объектов-аналогов.

Определение действительного валового дохода

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

При определении потерь от недозагрузки помещений Исполнитель счел целесообразным учесть потери от незанятости помещений при смене арендатора. По данным риелторских компаний, занимающихся сдачей в аренду помещений («Альянс-Эстейт», тел. +7 (495) 253-42-02, «Penny Lane Realty», тел. +7 (495) 232-00-99, «Миэль», тел. +7 (495) 775-75-55), определено, что средний период для коммерческих помещений, в течение которого они свободны, составляет 3 месяца. Средний период, на который заключается договор аренды – 5 лет. Исполнитель принял данное значение, равное 5 годам или 60 месяцам, поскольку среднее значение способно учесть факторы местоположения и площади. В среднем на подобные объекты договор перезаключается один раз в пять лет. Таким образом, потери от незанятости в среднем составляют:

$$Кнд = 3/(3+60) = 4,76\%.$$

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

Определение операционных расходов

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

В рамках расчета были использованы данные Справочника оценщика недвижимости. Операционные расходы – 2022, Лейфер Л.А., согласно которому, величина операционных расходов была принята на уровне 20,70%.

Таблица 51. Доля операционных расходов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	12,8%	26,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Операционные расходы – 2022, Лейфер Л.А.

Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 52. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	90,50
Рыночная арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	4 400
Потенциальный валовый доход, руб. в год с НДС	398 200
Потери от недозагрузки, %	4,76%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год с НДС	379 246
Операционные расходы, руб. в год, в т. ч.:	-82 427,40
Чистый операционный доход, руб. в год с НДС	**296 818**

20.5 Определение ставки капитализации

Уровень ставки капитализации принят на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А. для населенных пунктов менее 500 тыс. человек по максимальному значению, ввиду несущественной численности населенного пункта.

Таблица 53. Величина ставки капитализации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	6,8%	12,1%
2	Санкт-Петербург	7,8%	5,6%	10,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,4%	5,6%	13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,5%	8,3%	14,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,6%	6,9%	12,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

20.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Таблица 54. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу

Наименование	Показатели
Общая площадь, кв. м	90,50
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	296 818
Общая ставка капитализации, %	12,20%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**2 432 937**

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

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

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

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

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

Таблица 55. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

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

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

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

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

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2024 г.

Таблица 56. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1969

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		Офисно-торговая недвижимость	Офисно-торговая недвижимость
Тип рынка		Неактивный рынок	Неактивный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		20,3%	24,4%
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке единого объекта недвижимости, руб. с учетом НДС		**2 866 950**	**2 432 937**
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	2 284 959	1 839 300
	максимум	3 448 941	3 026 574

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

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

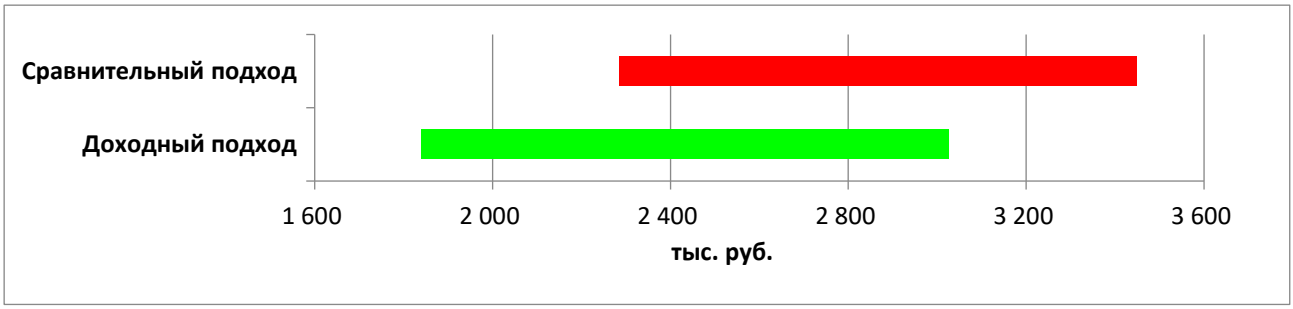
21.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

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

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

Диаграмма 2. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке



Интервалы стоимости пересекаются, расхождение результатов можно считать несущественным.

21.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 57. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	2 866 950	2 432 937	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	**2 650 000**		
Справедливая стоимость прав на земельный участок 1/25, руб. НДС не облагается	**62 760**[9]		
Справедливая стоимость объекта капитального строительства с учетом НДС, руб.	**2 587 240**		
Справедливая стоимость объекта капитального строительства без учета НДС, руб.	**2 156 033**		
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.	**2 218 793**		

Согласование результатов для гостиницы и земельного участка не требуется, поскольку применялся только один подход – сравнительный.

[9] См. раздел 19.6 Отчета

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21. составила без учета НДС:

23 959 833 (Двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот тридцать три) рубля

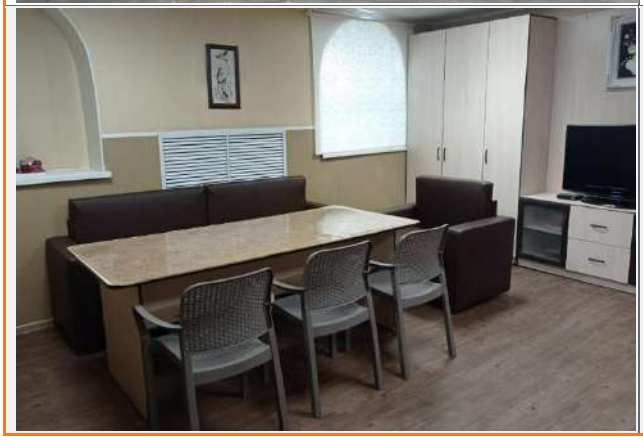
Таблица 58. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС/НДС не облагается, 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 без учета прав на земельный участок	20 234 800
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 без учета прав на земельный участок	2 156 033
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:	1 569 000[10]
-	*Доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.*	*62 760*
-	*Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.*	*1 506 240*
Итого:		**23 959 833**

[10] Право собственности на земельные участки не облагается НДС согласно НК РФ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 и земельный участок

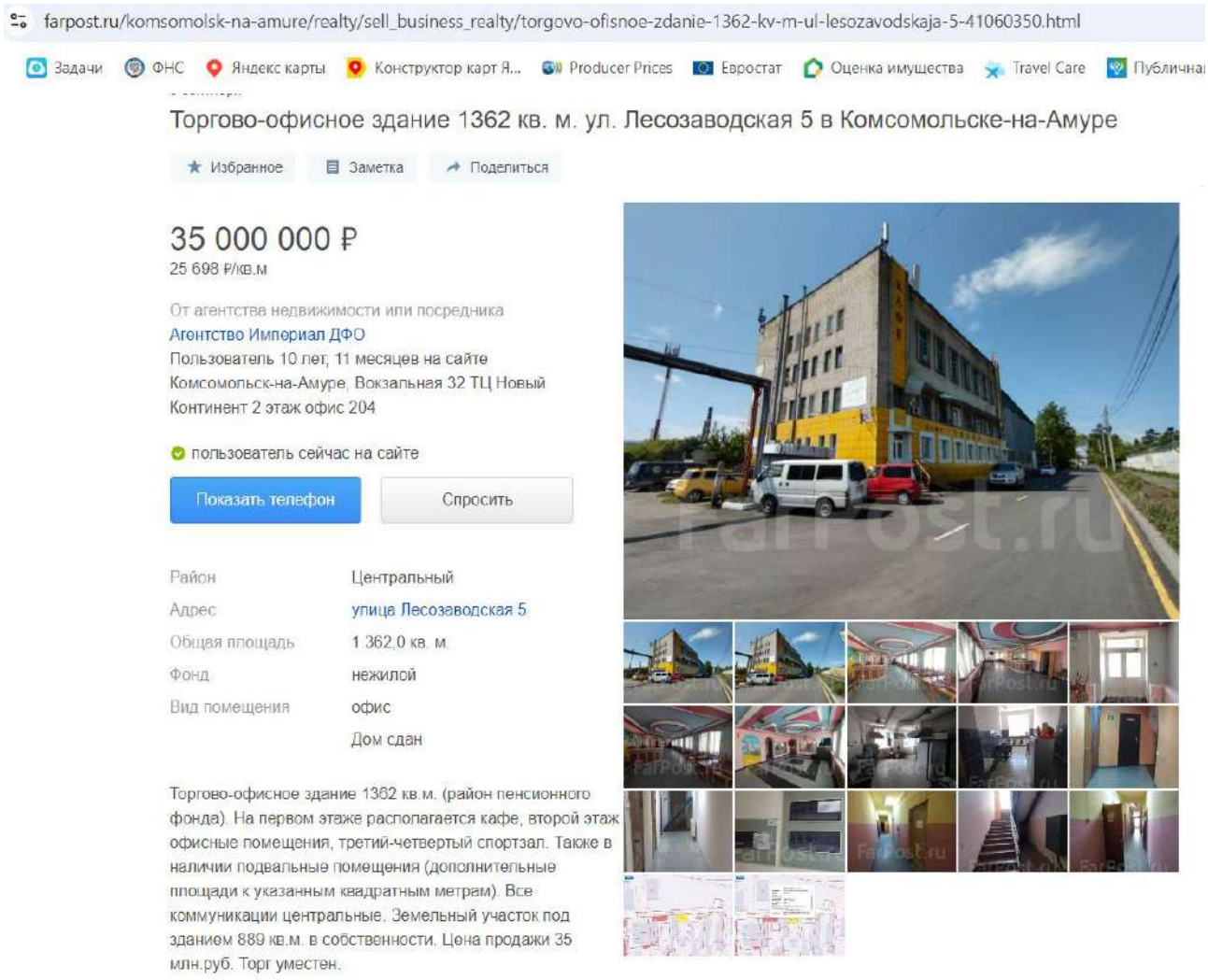


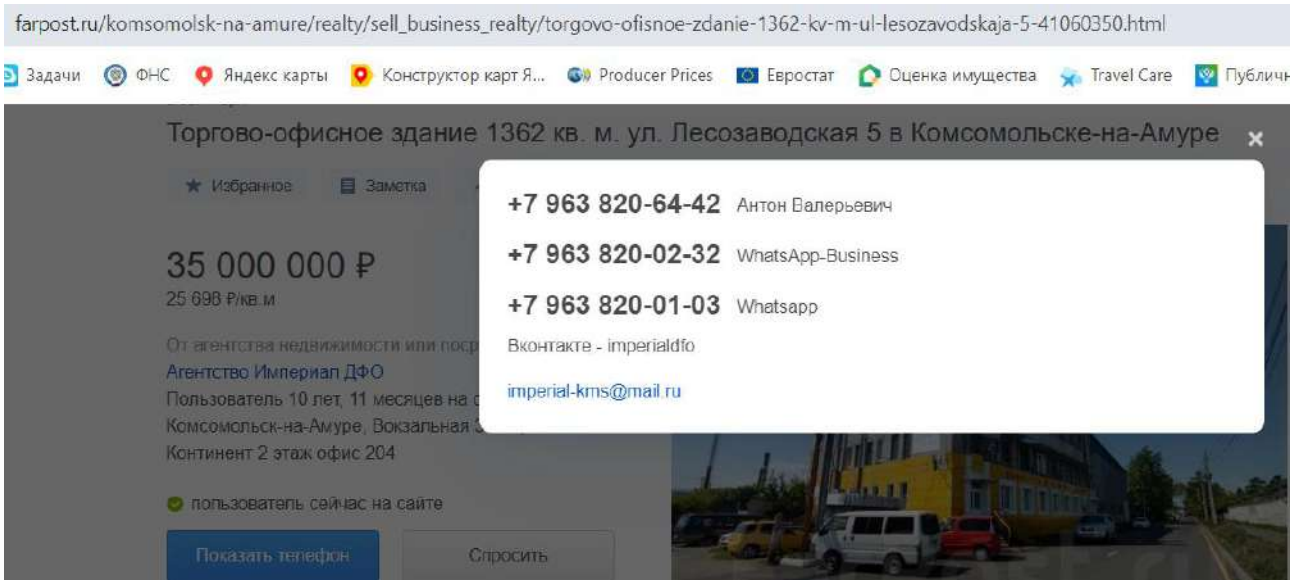
Объект оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 и земельный участок

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

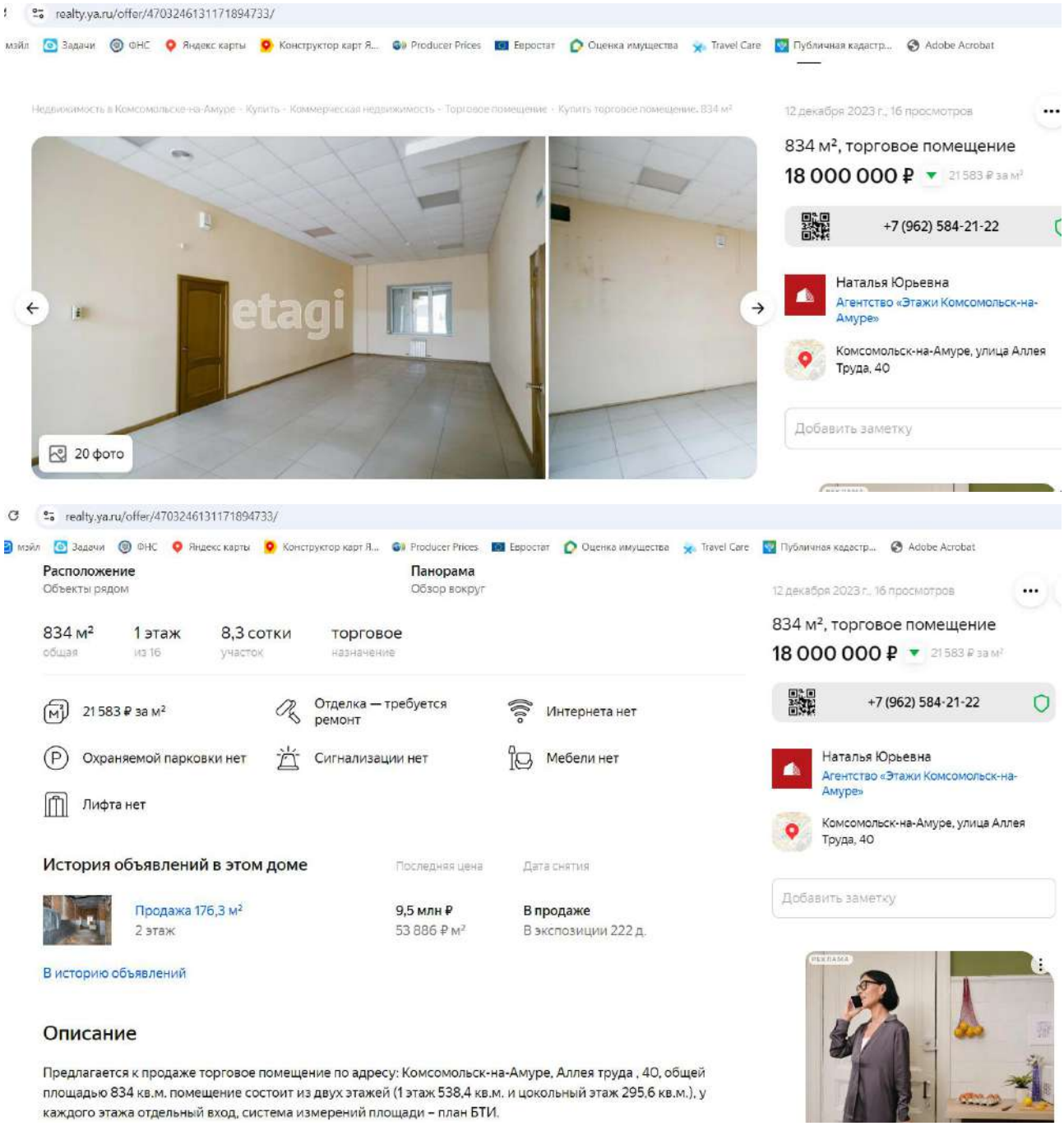
Сравнительный подход при оценке гостиницы

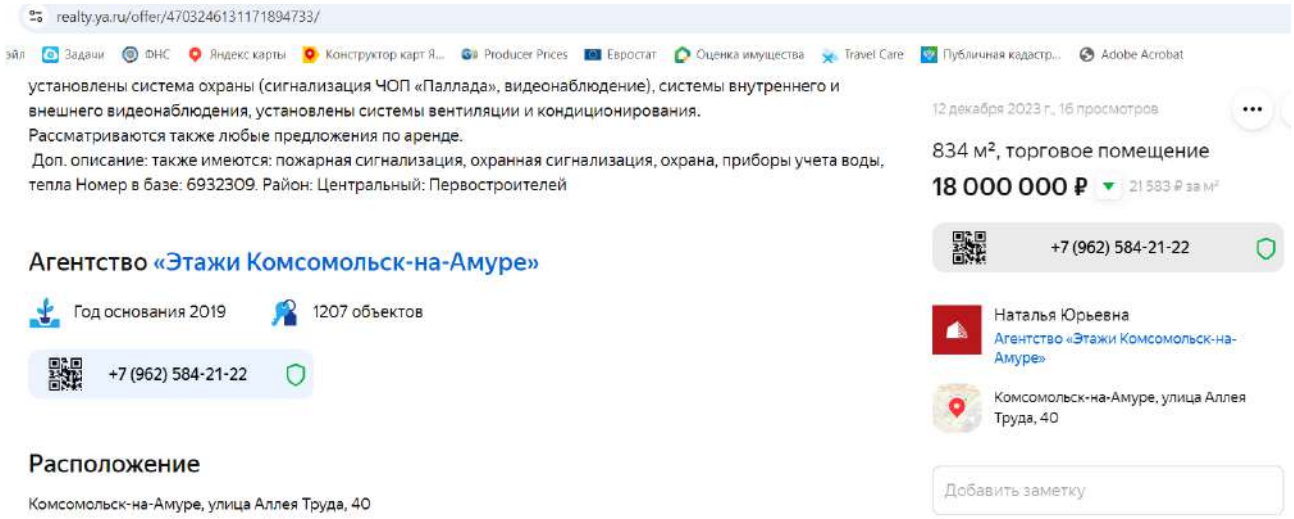
Объект-аналог №1



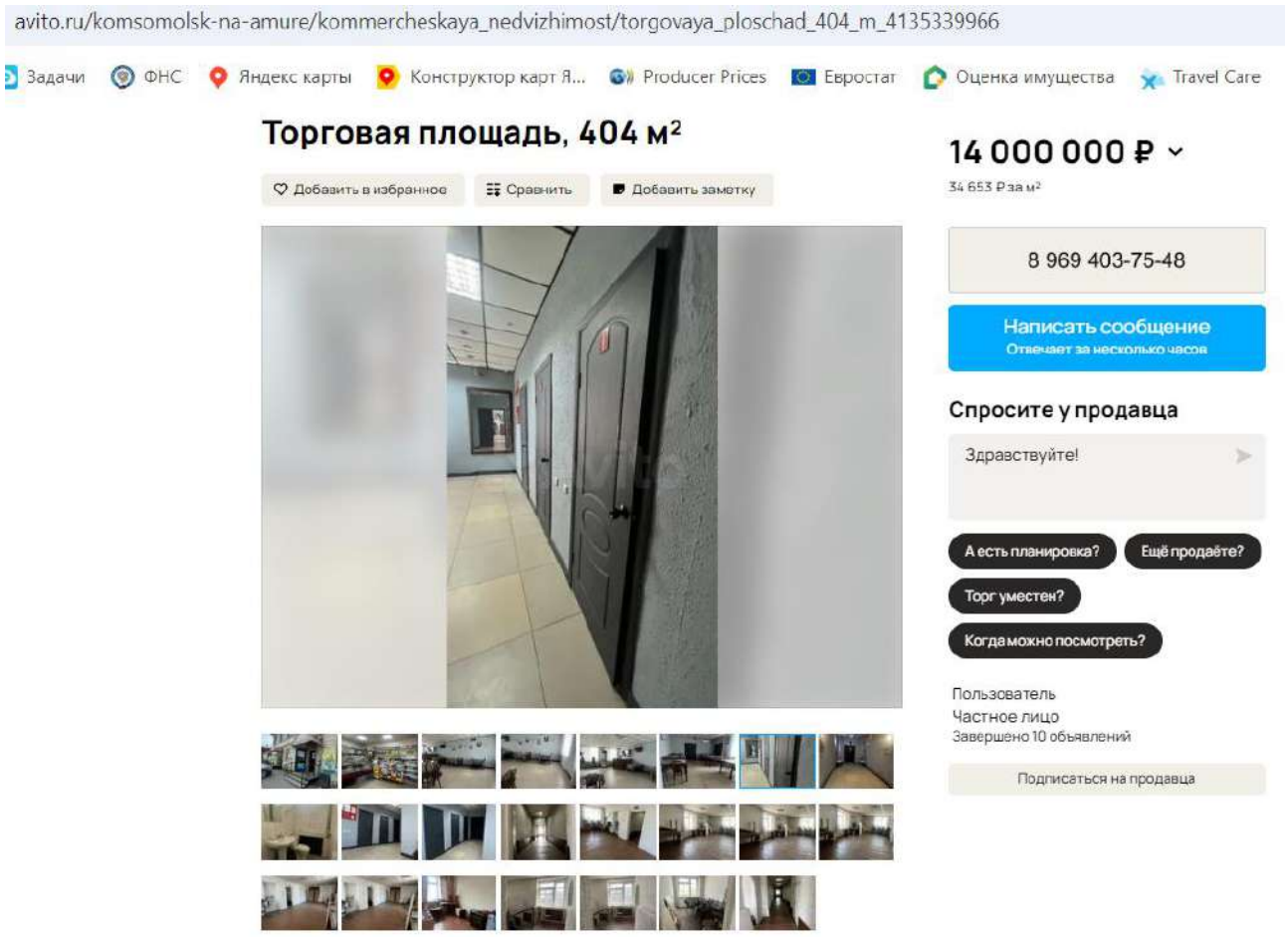


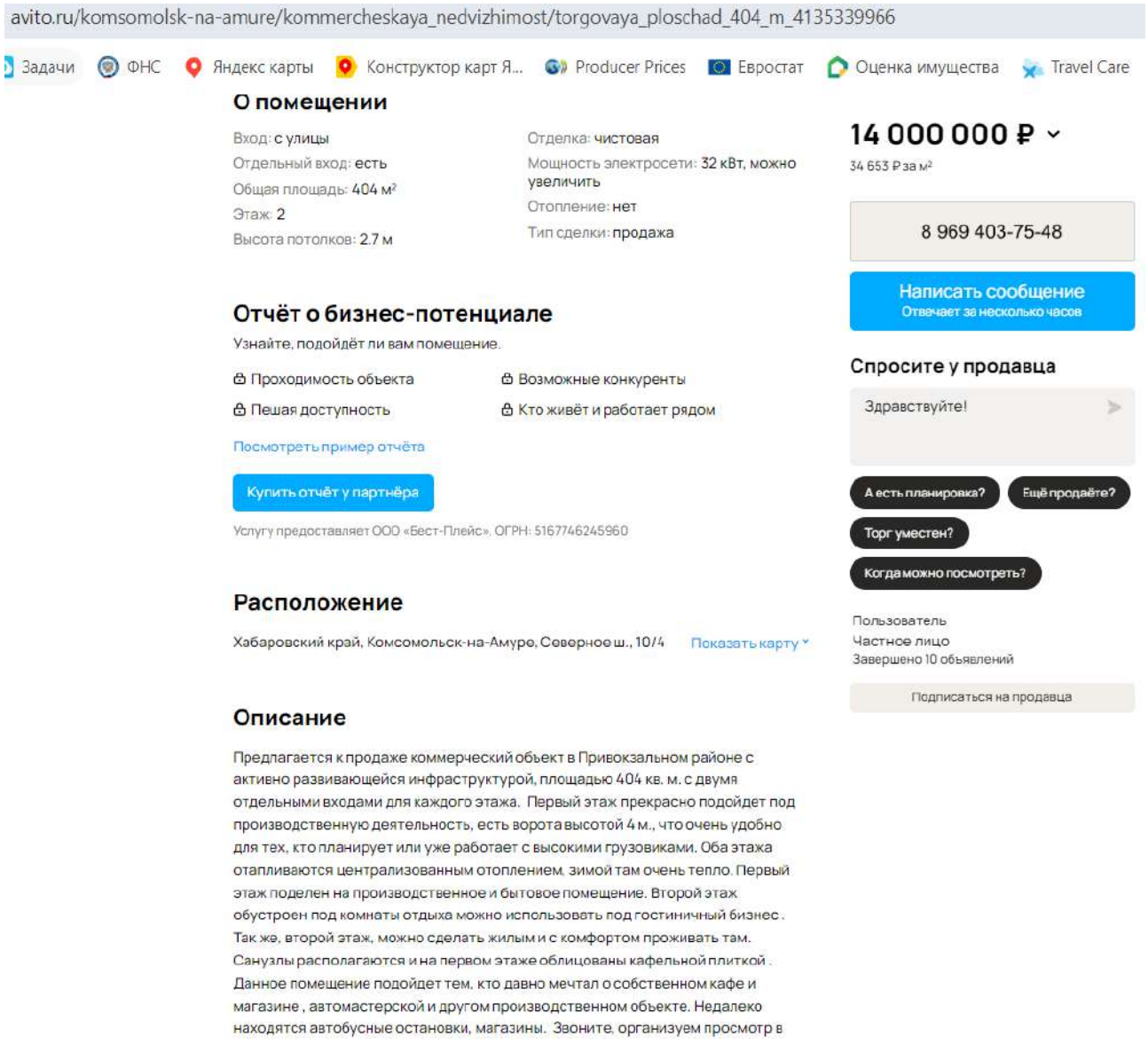
Объект-аналог №2

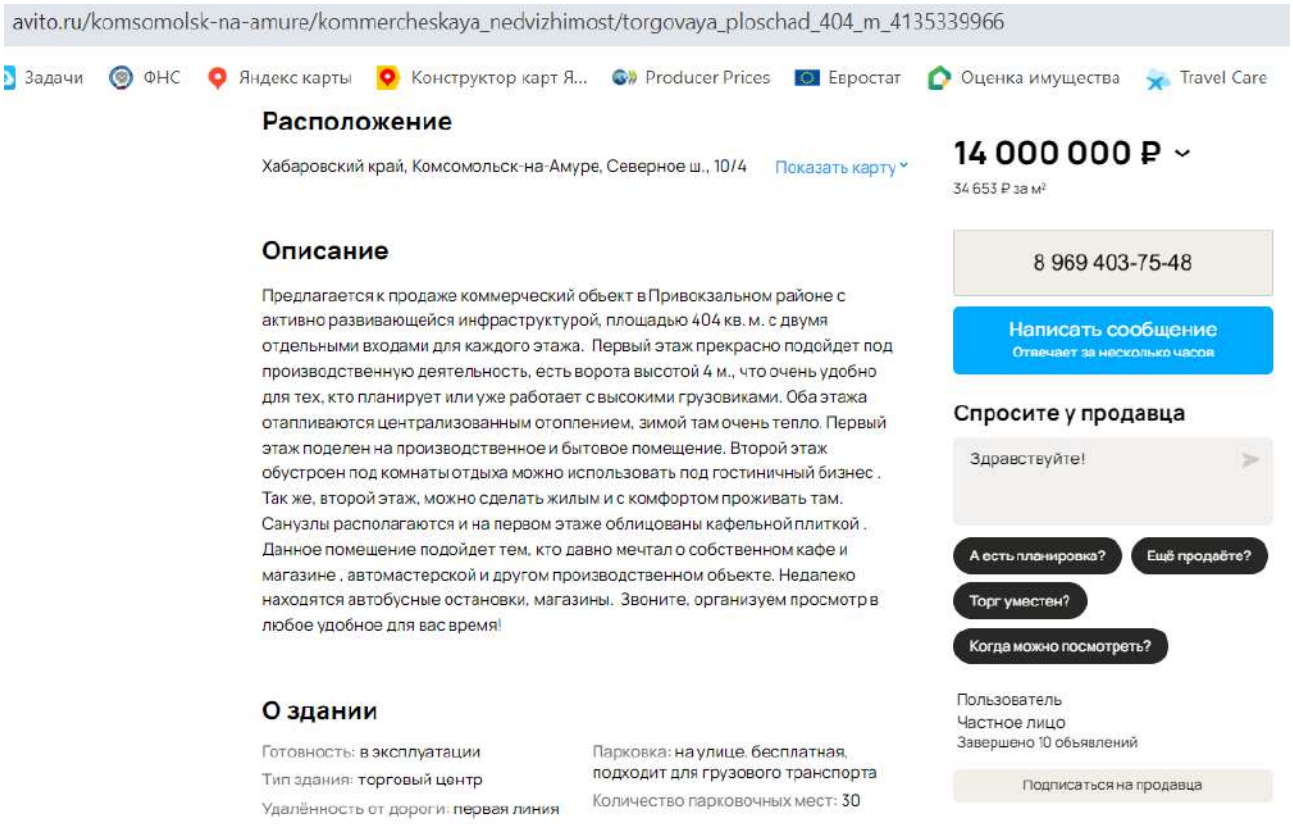




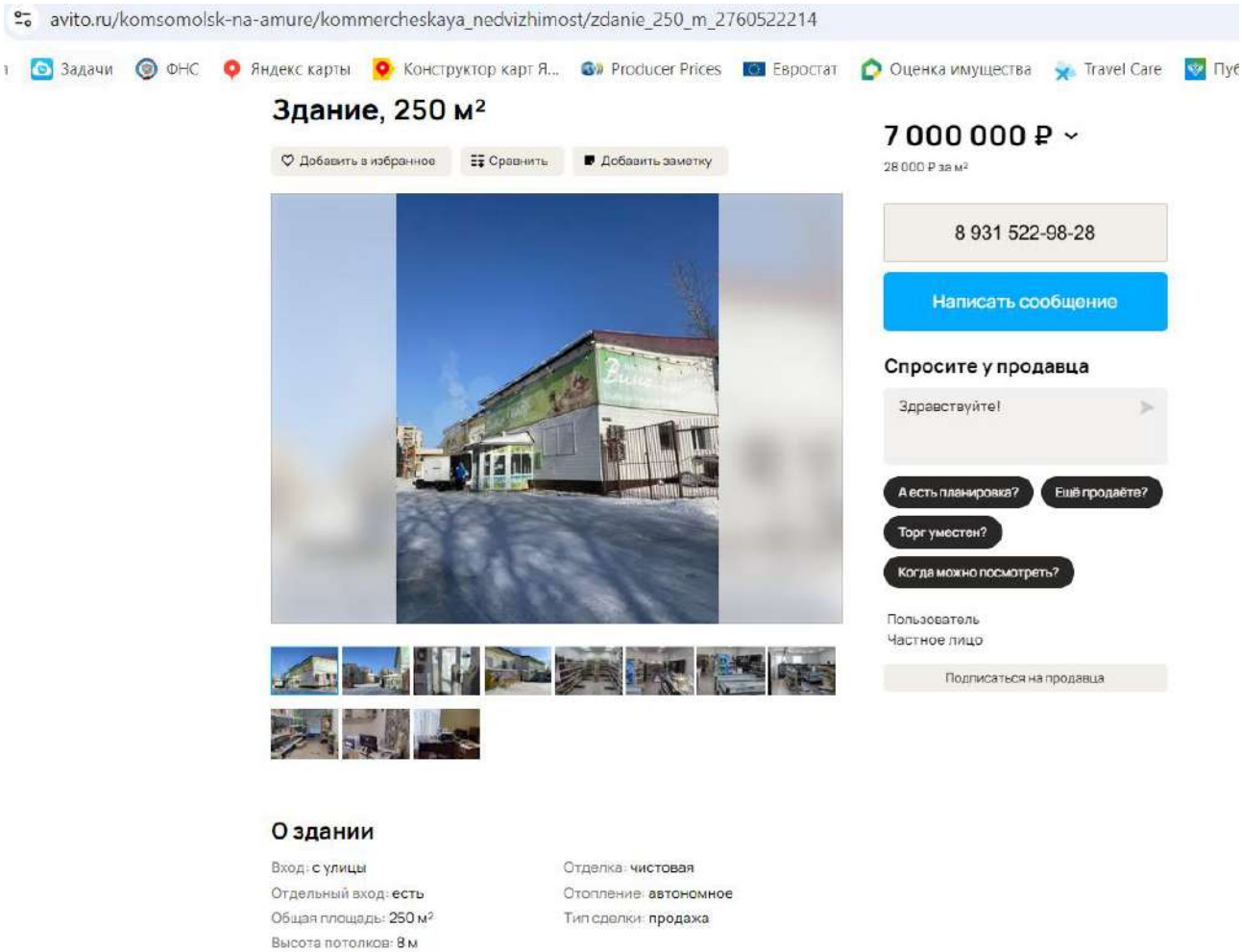
Объект-аналог №3




avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_404_m_4135339966
Задачи
ФНС
Яндекс карты
Конструктор карт Я...
Producer Prices
Евростат
Оценка имущества
Travel Care
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 404 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 2.7 м
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 32 кВт, можно увеличить
Отопление: нет
Тип сделки: продажа
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Расположение
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Северное ш., 10/4
Показать карту
Описание
Предлагается к продаже коммерческий объект в Привокзальном районе с активно развивающейся инфраструктурой, площадью 404 кв. м. с двумя отдельными входами для каждого этажа. Первый этаж прекрасно подойдет под производственную деятельность, есть ворота высотой 4 м., что очень удобно для тех, кто планирует или уже работает с высокими грузовиками. Оба этажа отапливаются централизованным отоплением, зимой там очень тепло. Первый этаж поделен на производственное и бытовое помещение. Второй этаж обустроен под комнаты отдыха можно использовать под гостиничный бизнес . Так же, второй этаж, можно сделать жилым и с комфортом проживать там. Санузлы располагаются и на первом этаже облицованы кафельной плиткой . Данное помещение подойдет тем, кто давно мечтал о собственном кафе и магазине , автомастерской и другом производственном объекте. Недалеко находятся автобусные остановки, магазины. Звоните, организуем просмотр в
14 000 000 ₽
34 653 ₽ за м²
8 969 403-75-48
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Завершено 10 объявлений
Подписаться на продавца



Объект-аналог №4



avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2760522214

Задачи ФНС Яндекс карты Конструктор карт Я... Producer Prices Евростат Оценка имущества Travel Care

Расположение

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Орехова, 57/2 Скрыть карту

Описание

Отдельно стоящее здание в жилом массиве под любой вид деятельности

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

7 000 000 ₽

28 000 ₽ за м²

8 931 522-98-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

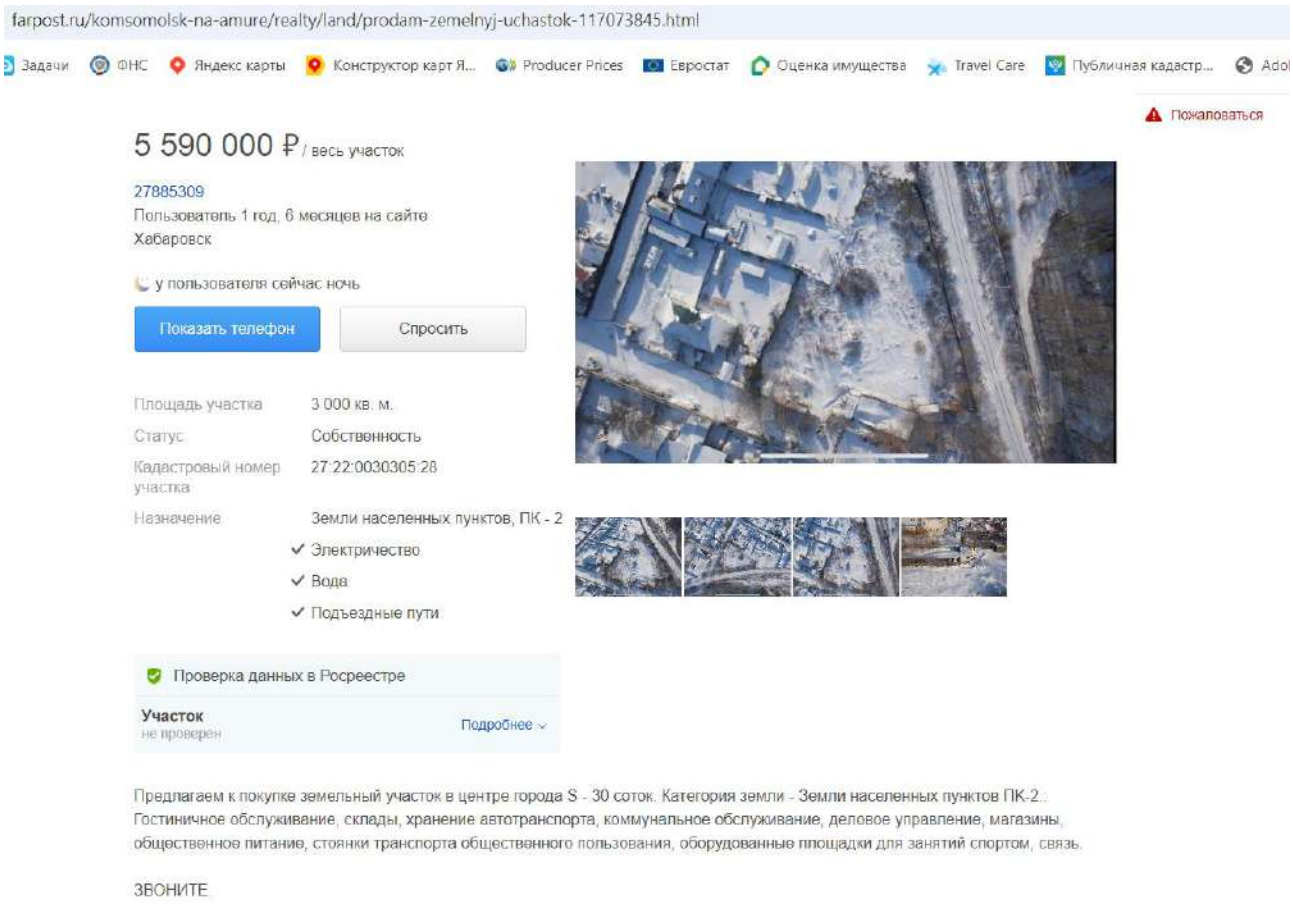
А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

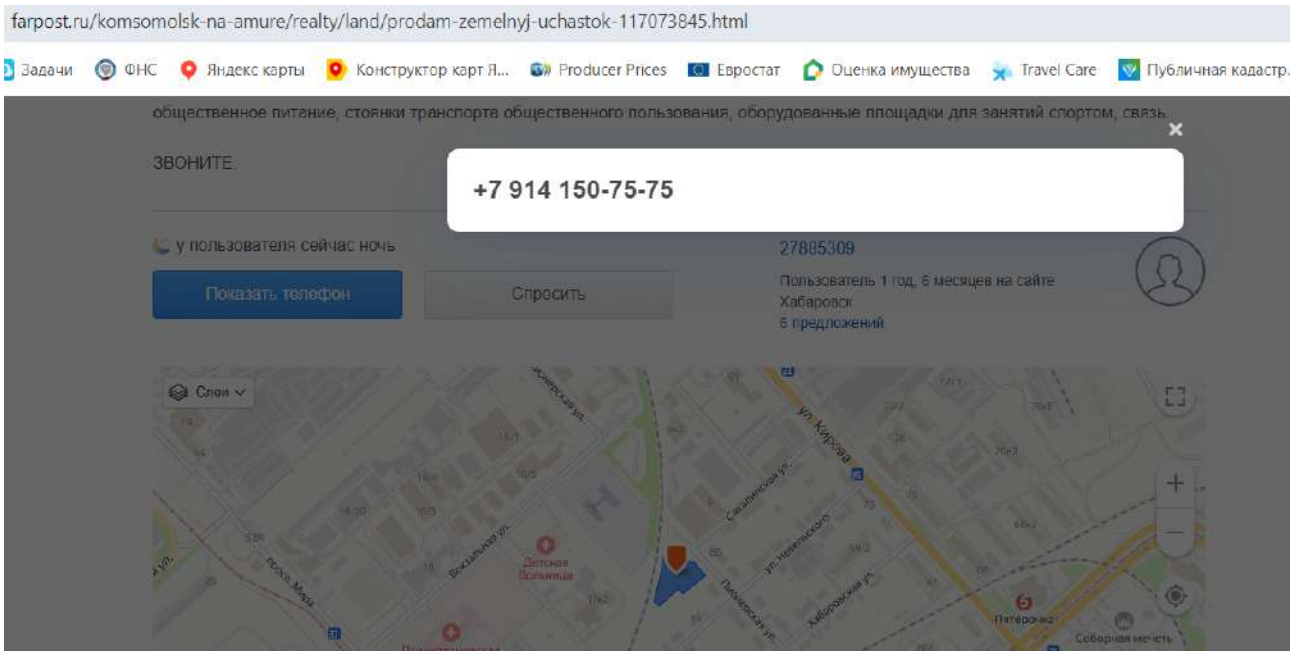
Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

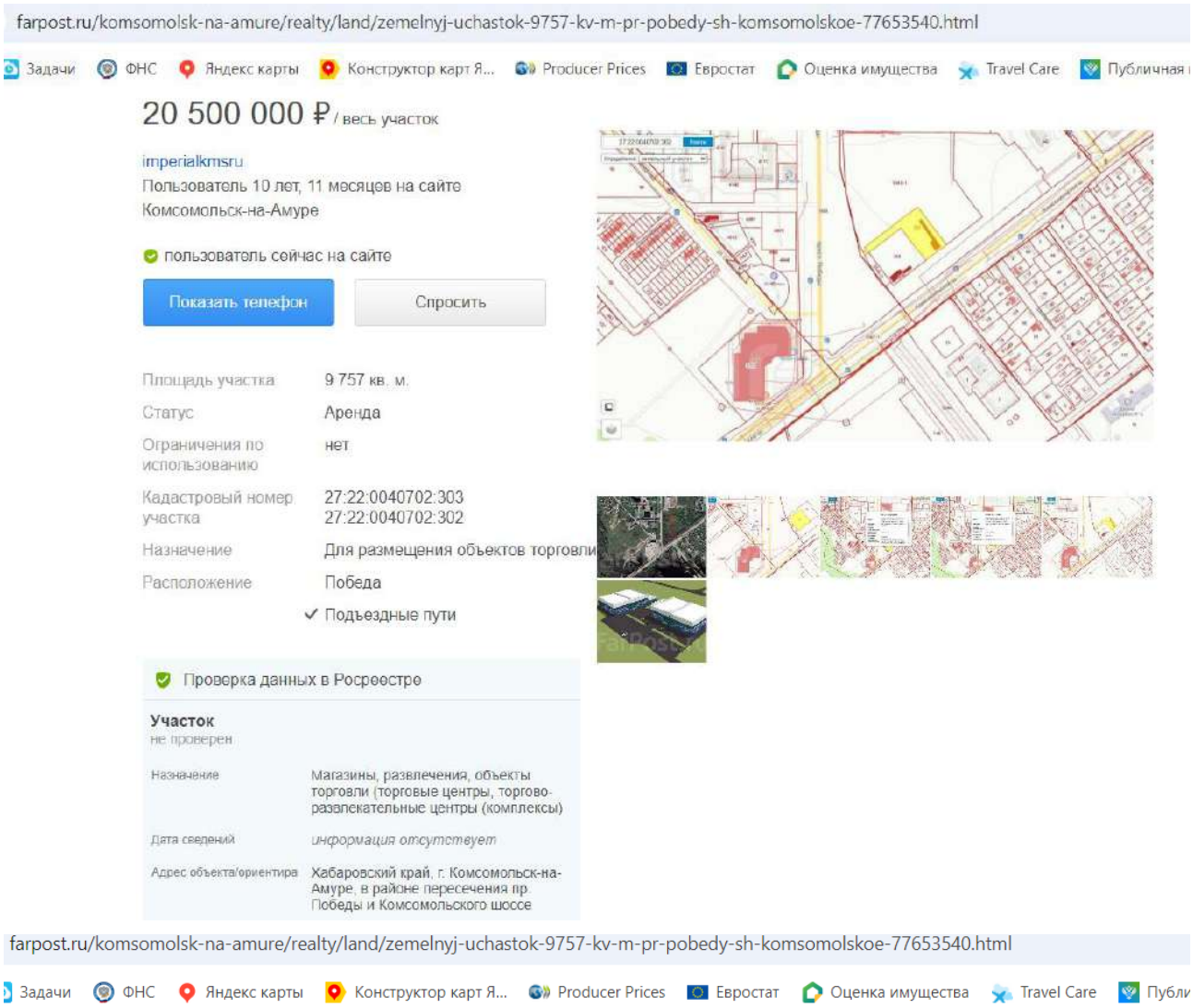
Сравнительный подход при оценке земельного участка

Объект-аналог №1



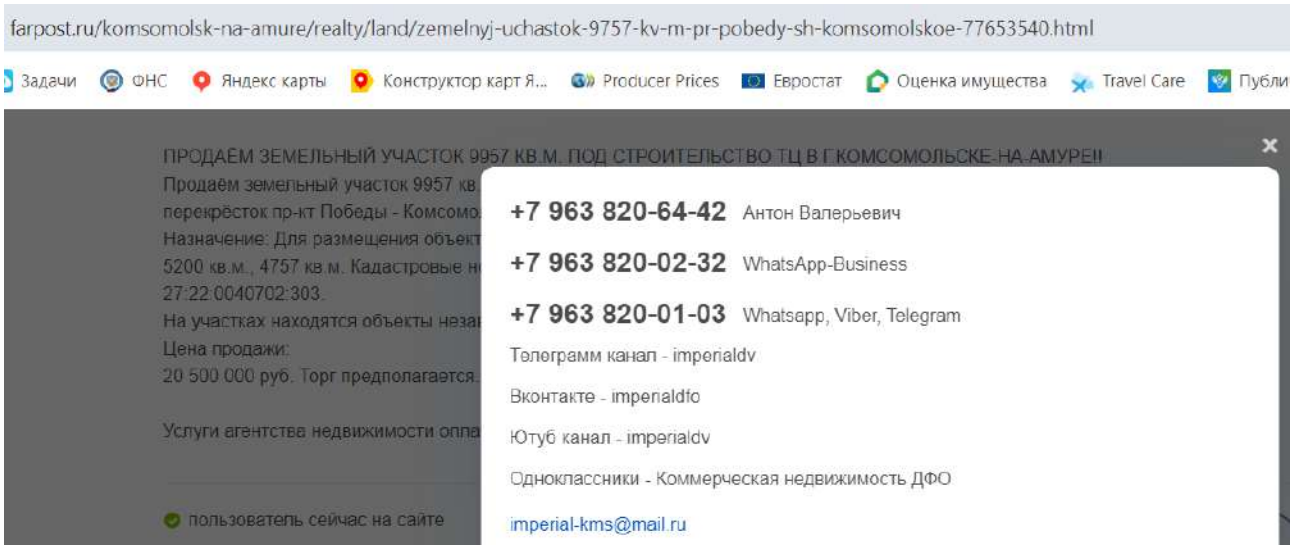


Объект-аналог №2

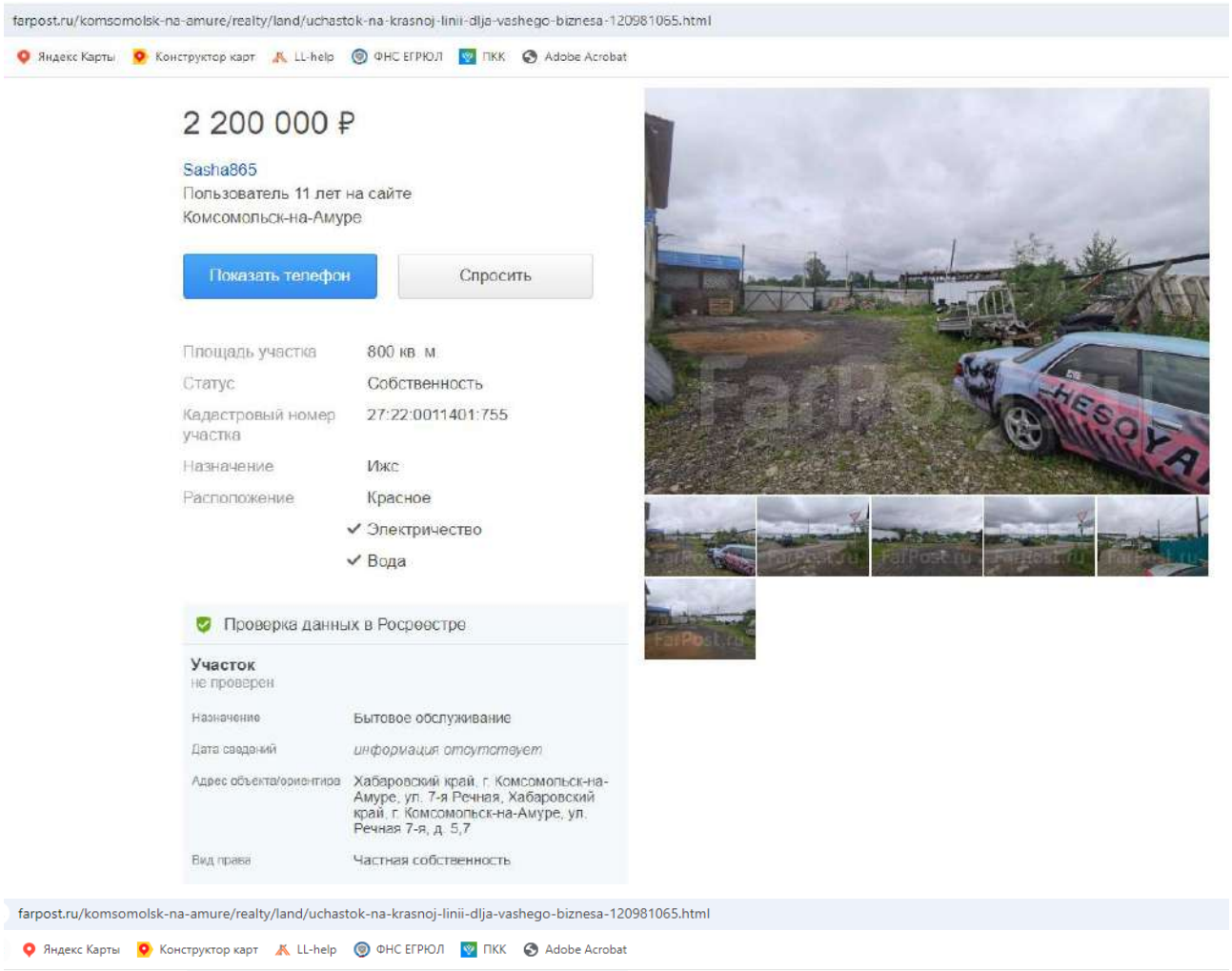


ПРОДАЁМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 9957 КВ.М. ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТЦ В Г.КОМСОМОЛЬСКЕ-НА-АМУРЕ!!
Продаём земельный участок 9957 кв.м. коммерческого назначения. Расположение: Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, перекрёсток пр-кт Победы - Комсомольское шоссе.
Назначение: Для размещения объектов торговли. С целью использования объекта торговли - магазина. Участок разделён на два 5200 кв.м., 4757 кв.м. Кадастровые номера: 27:22:0040702:302
27:22:0040702:303.
На участках находятся объекты незавершенного строительства в собственности. Готовность 7%.
Цена продажи:
20 500 000 руб. Торг предполагается.

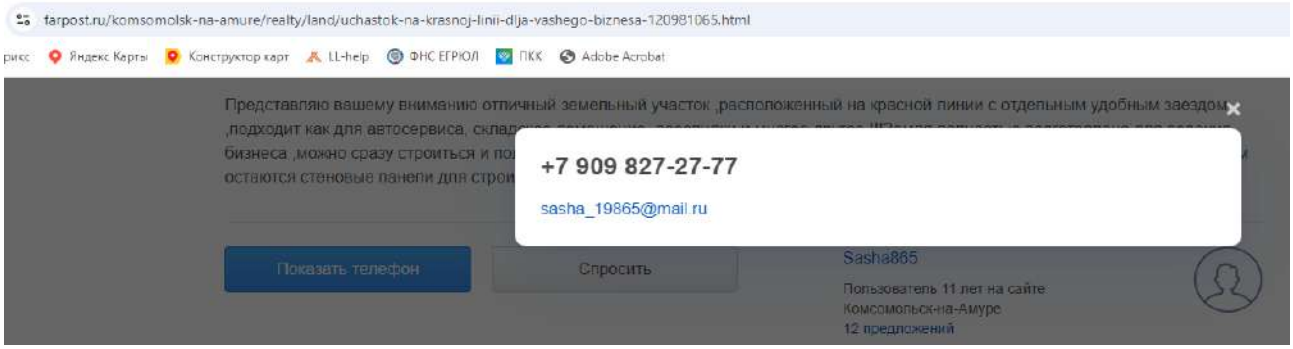
Услуги агентства недвижимости оплачивает собственник участка.



Объект-аналог №3

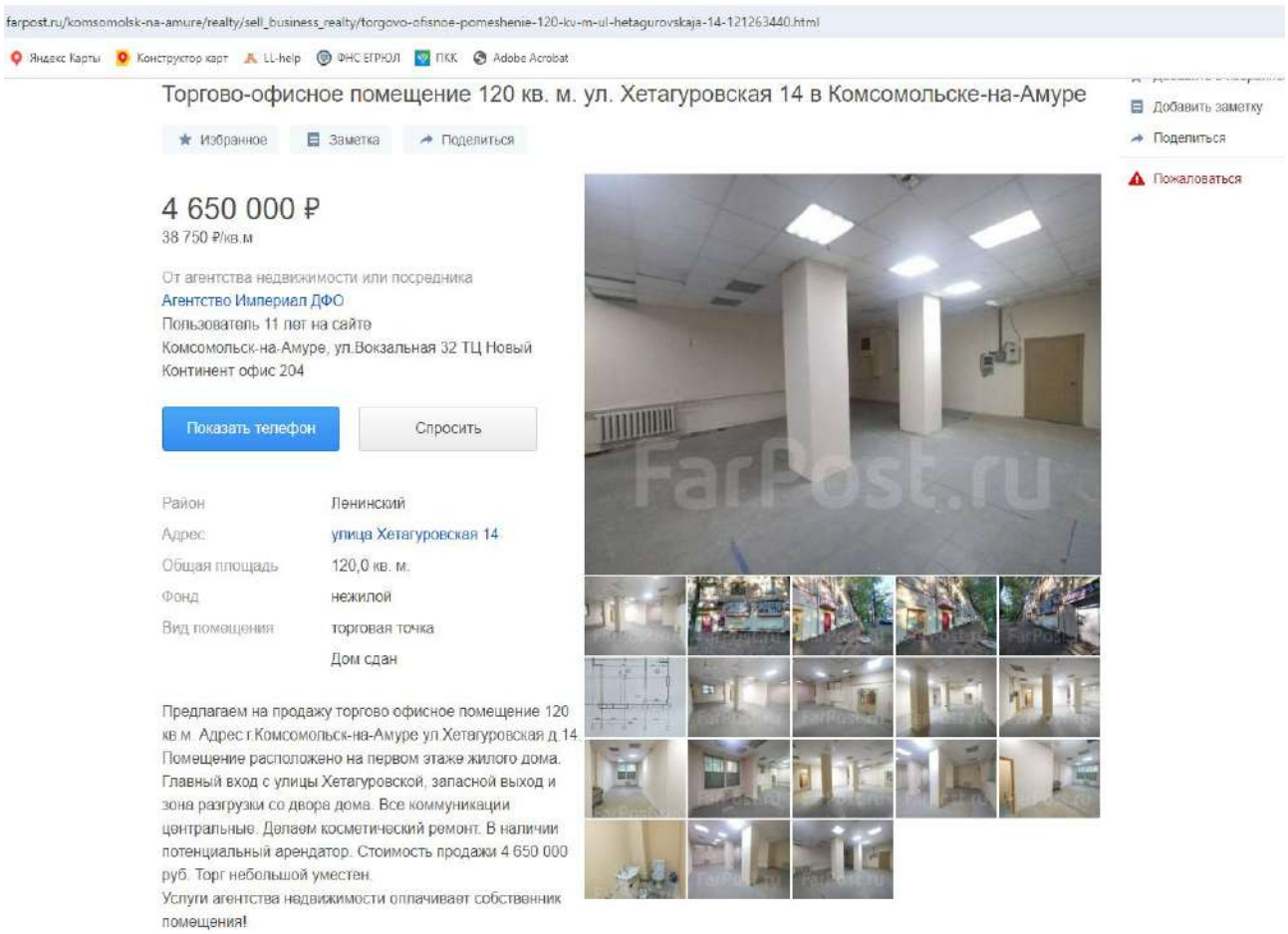


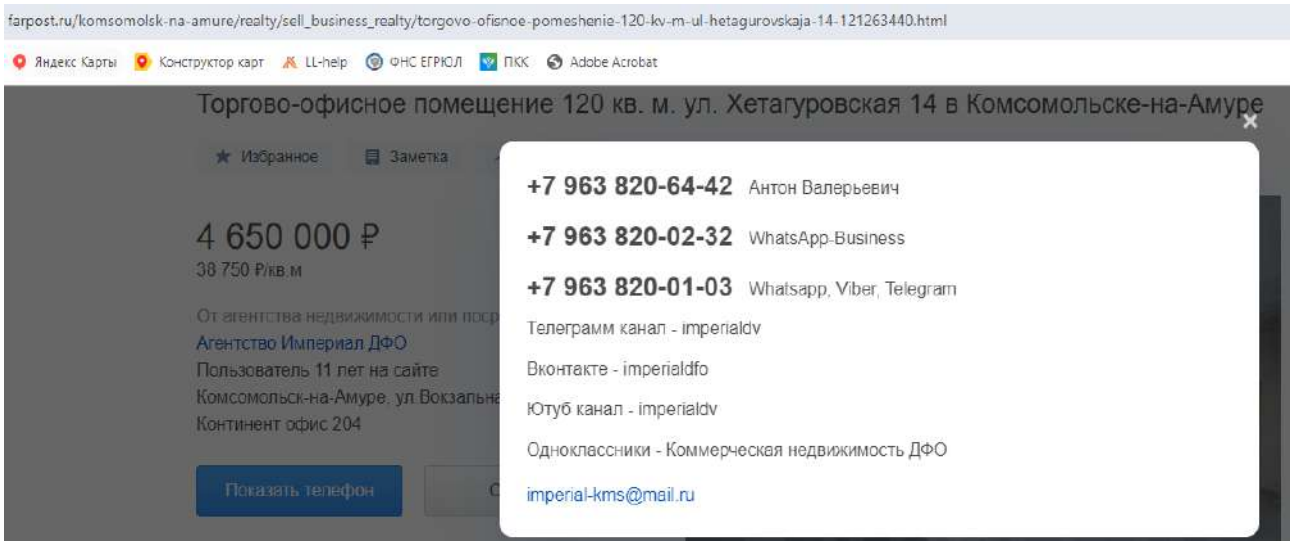
Представляю вашему вниманию отличный земельный участок ,расположенный на красной линии с отдельным удобным заездом ,подходит как для автосервиса, складское помещение ,лесопилки и многое другое !!!Земля полностью подготовлена для ведения бизнеса ,можно сразу строиться и получать хорошую прибыль !!1Заведен свет на 380, колодец участок огорожен забором ,бонусом остаются стеновые панели для строительства !!В общем звоните отвечу на все интересующие вопросы .



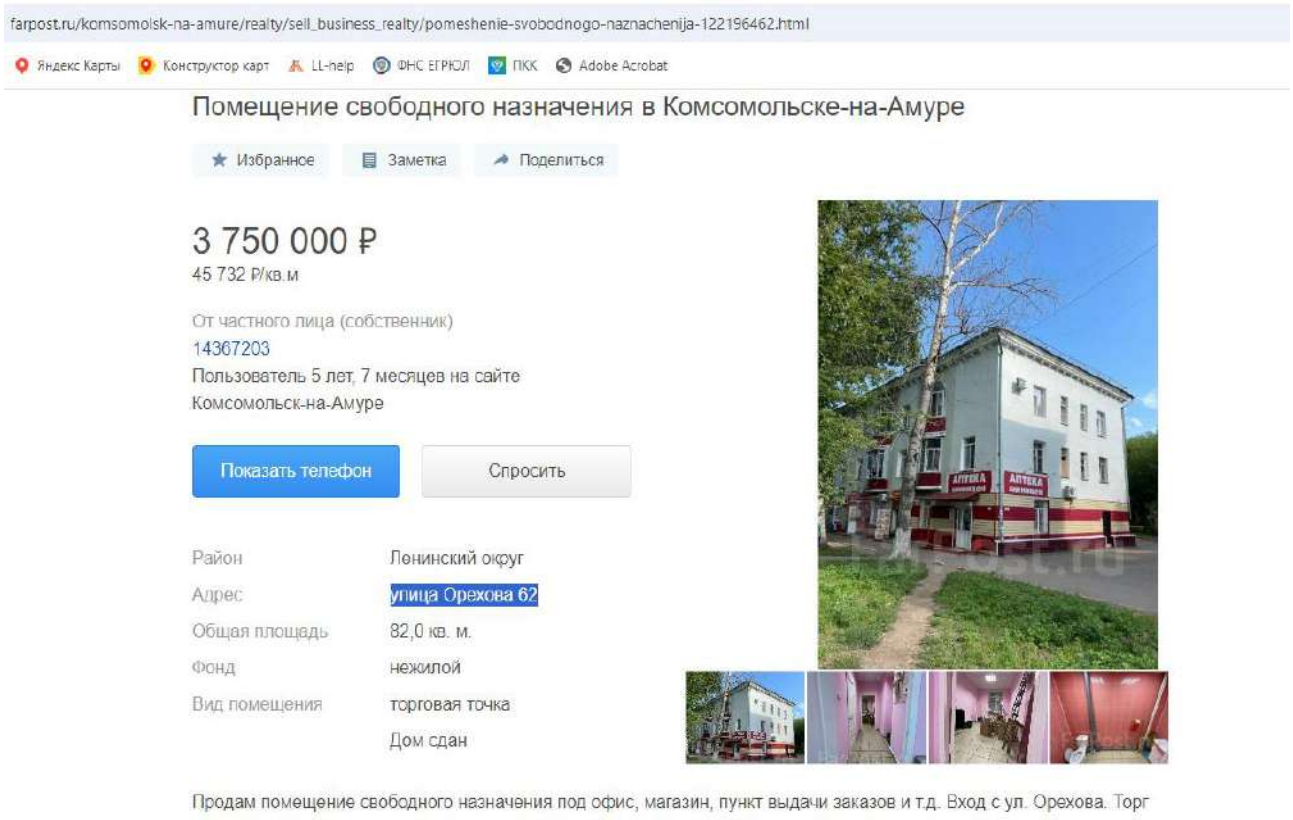
Сравнительный подход при оценке помещения свободного назначения

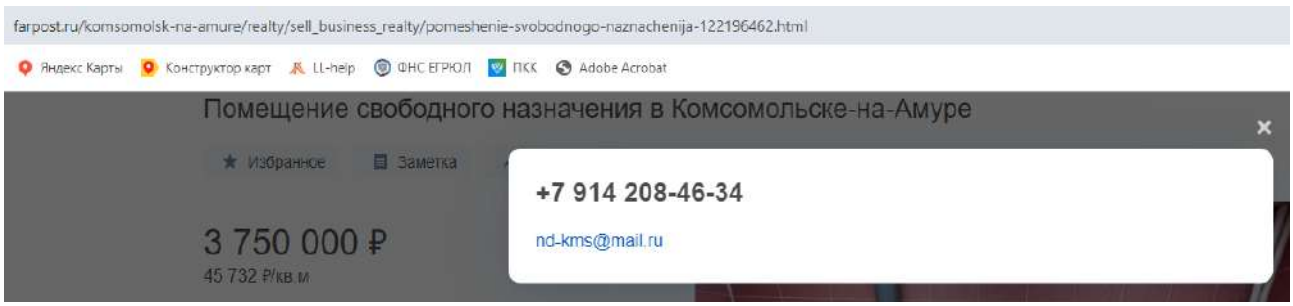
Объект-аналог №1



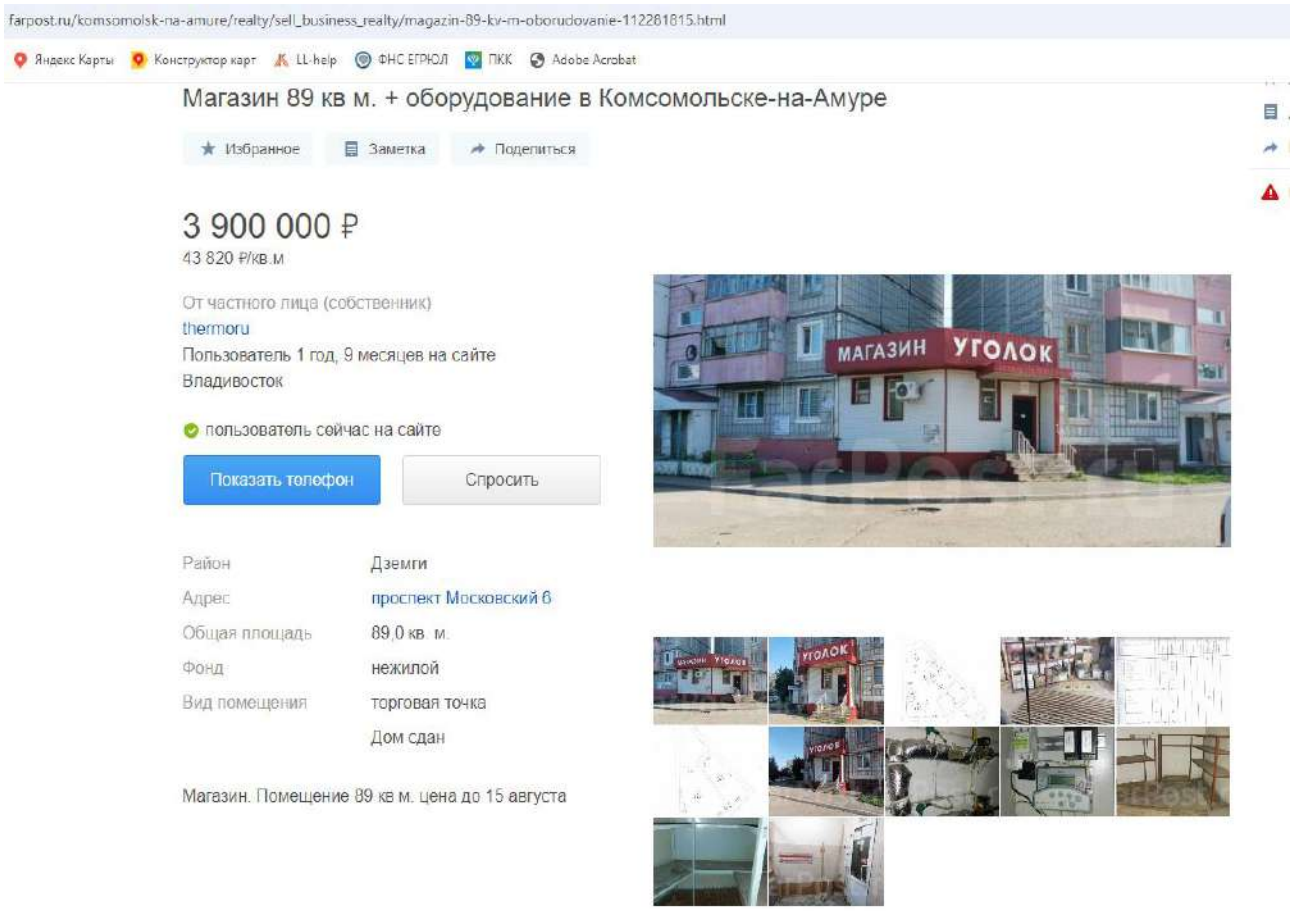


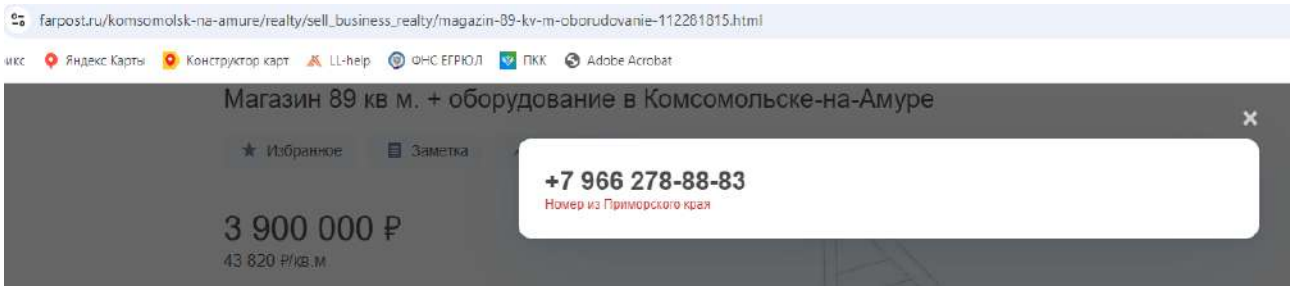
Объект-аналог №2



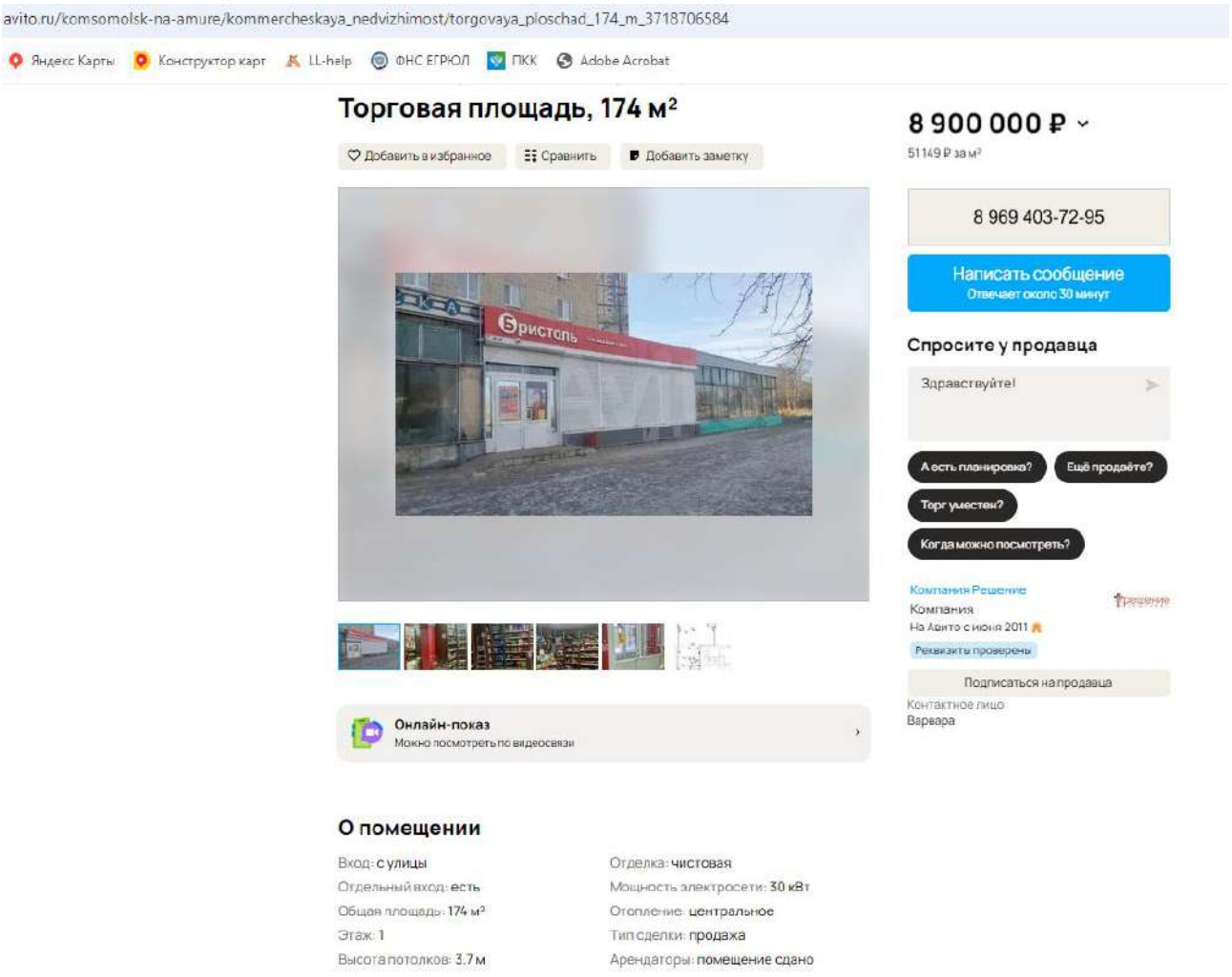


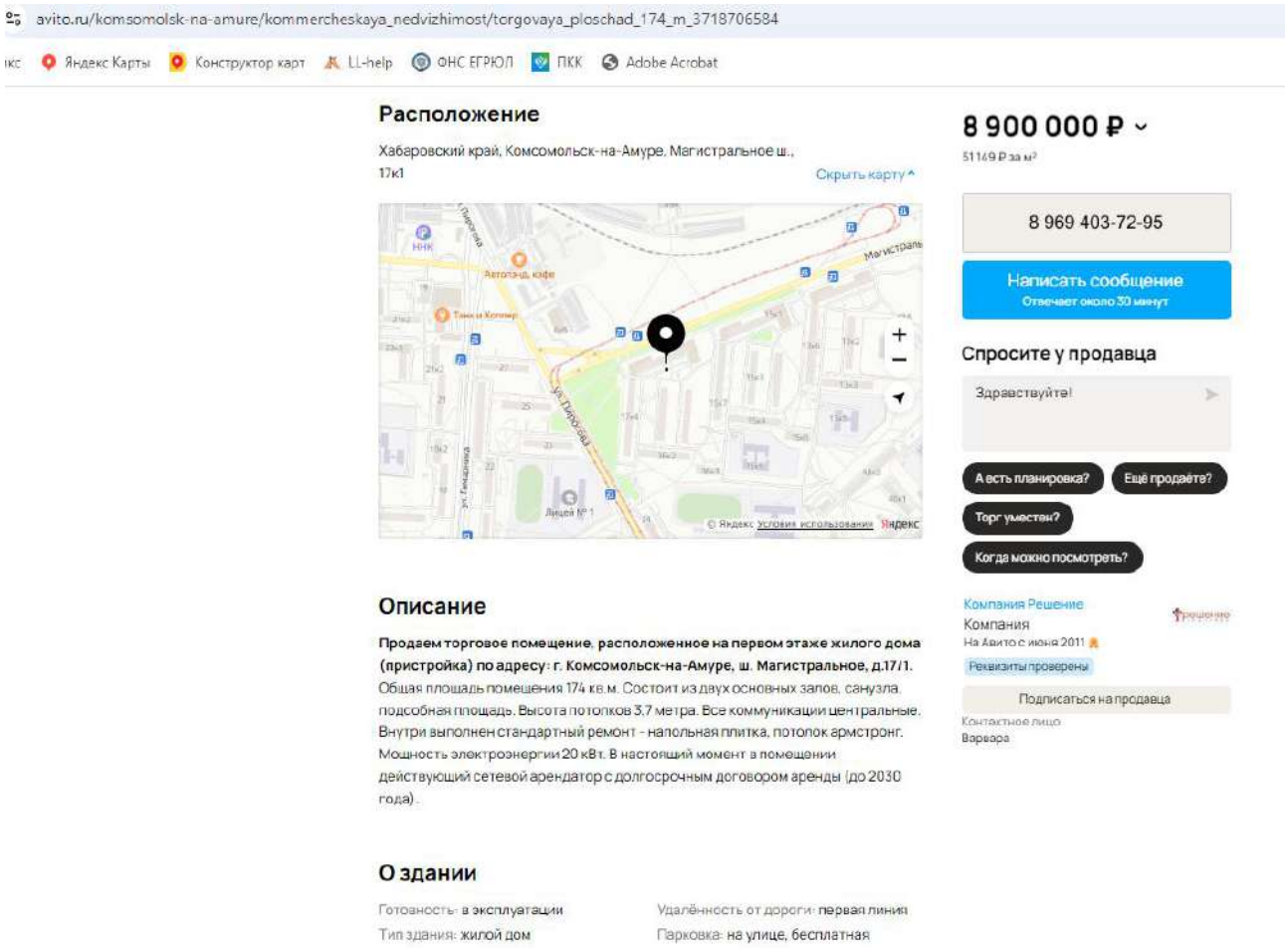
Объект-аналог №3





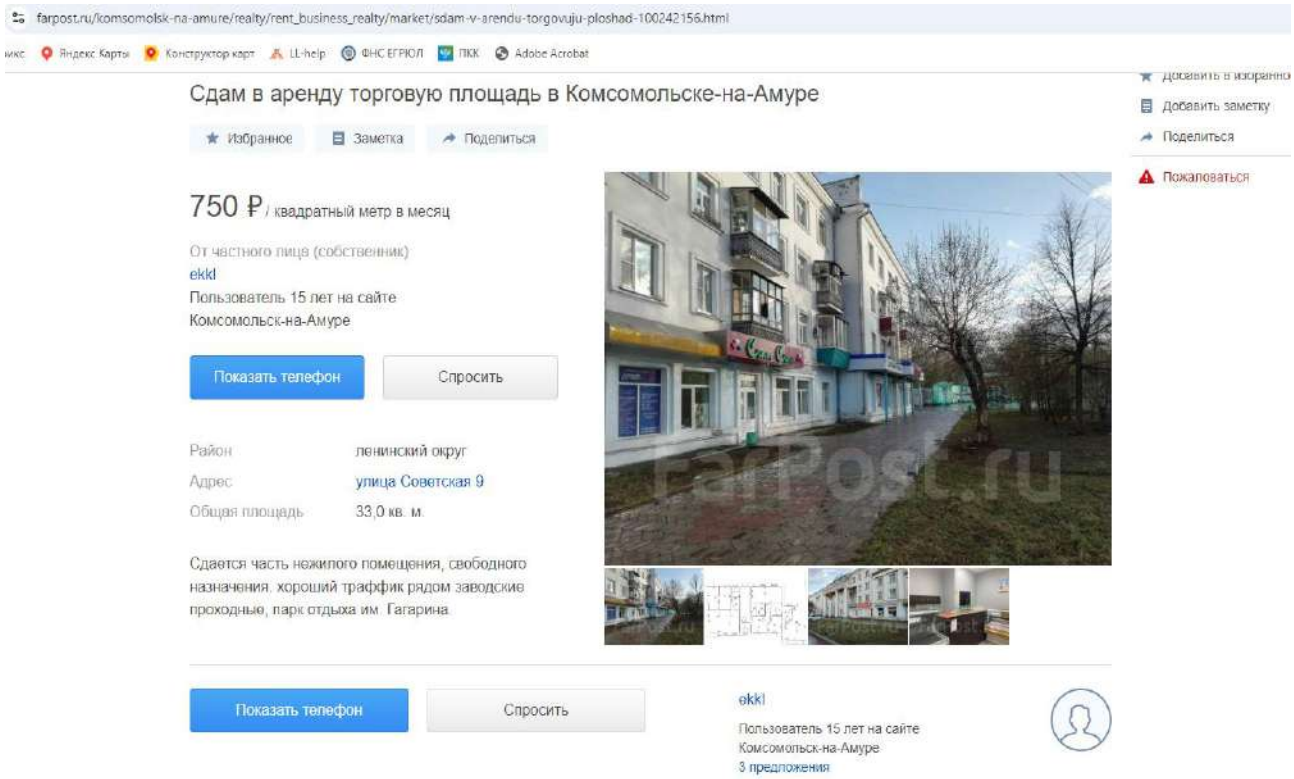
Объект-аналог №4

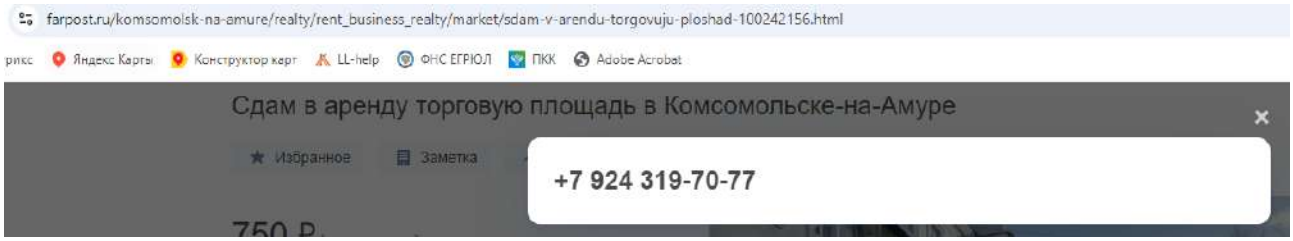




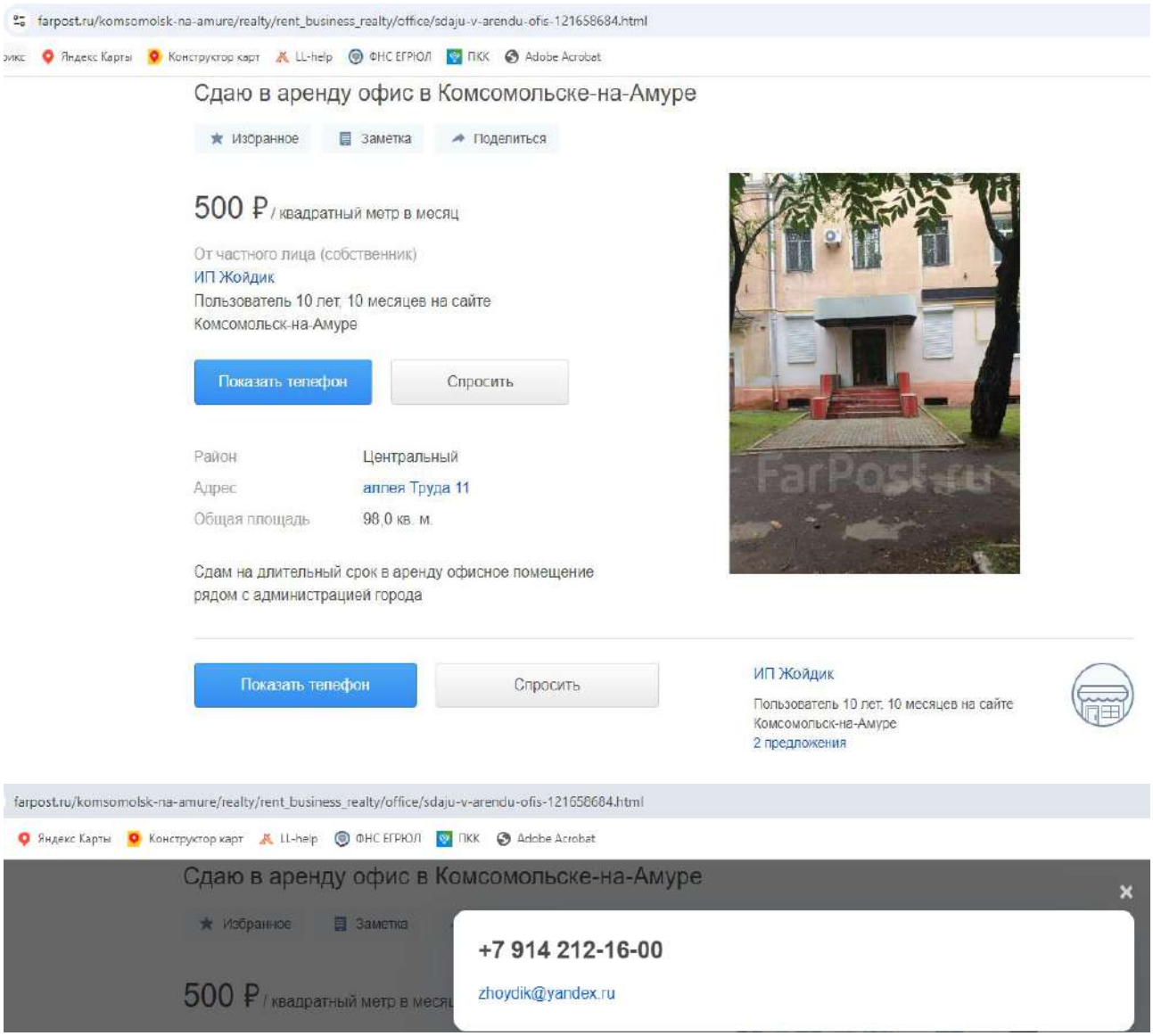
Доходный подход при оценке помещения свободного назначения

Объект-аналог №1

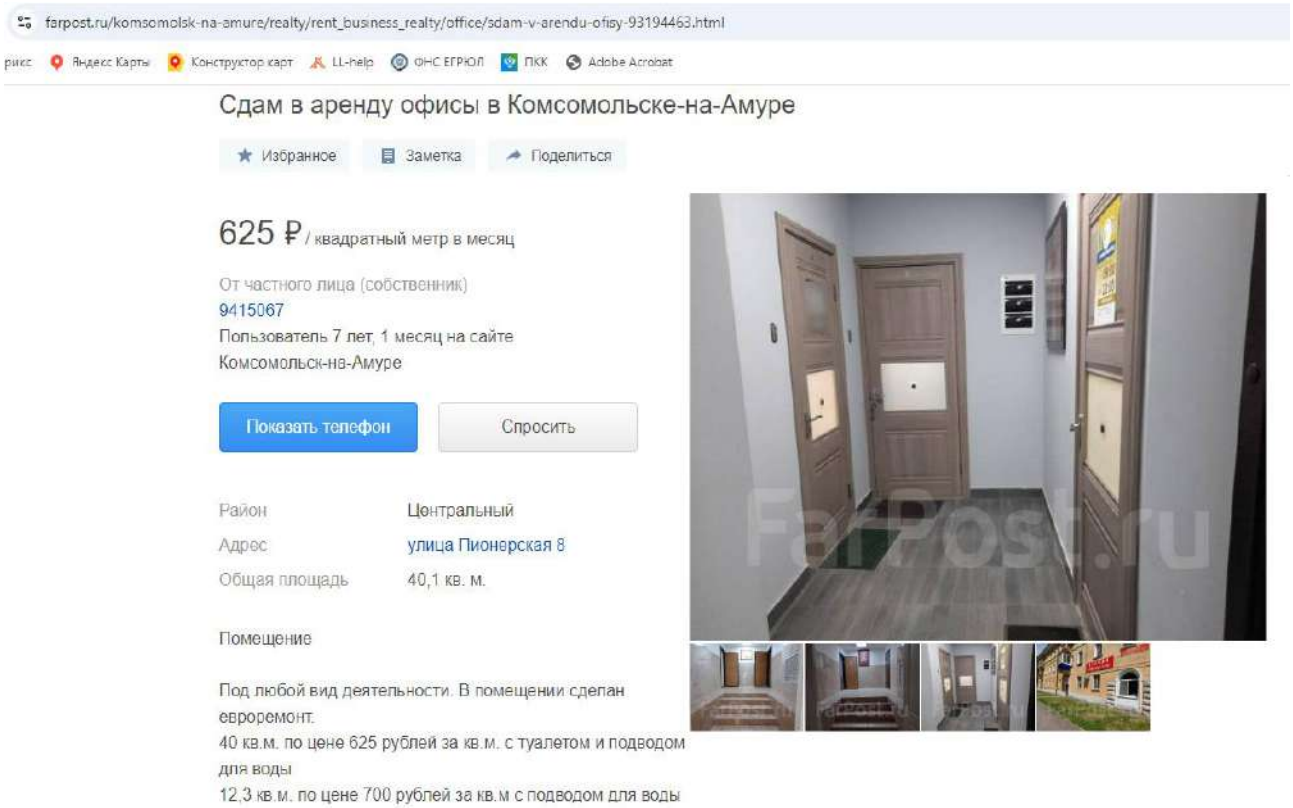


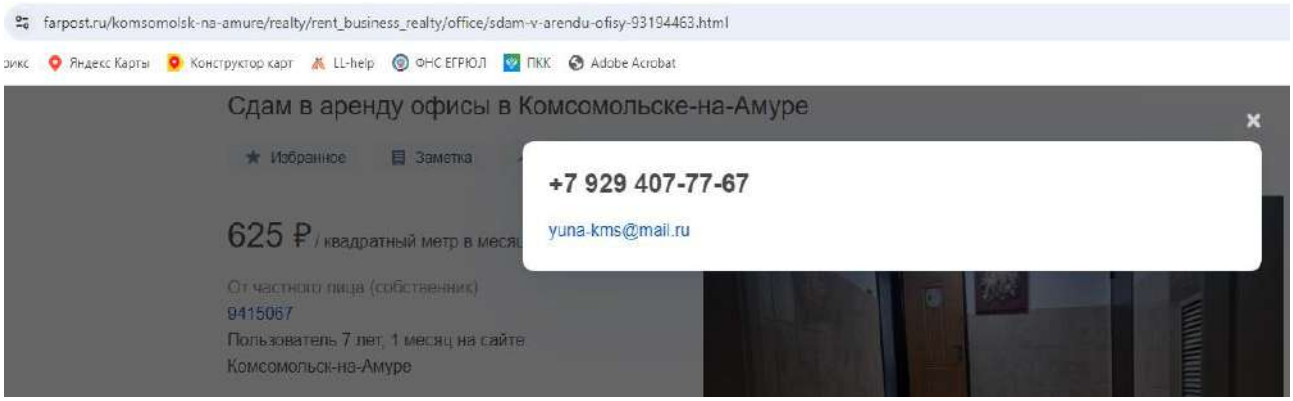


Объект-аналог №2

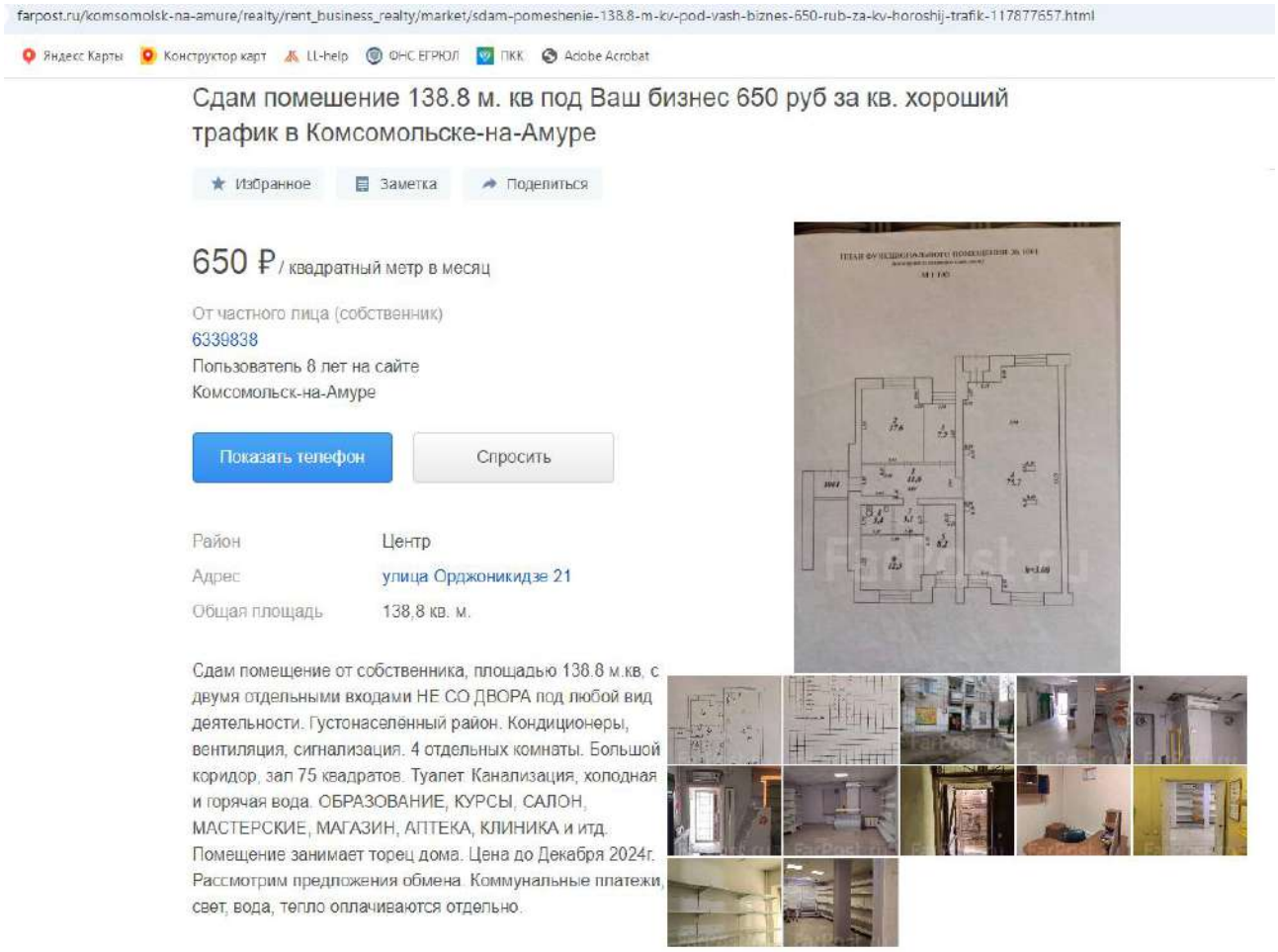


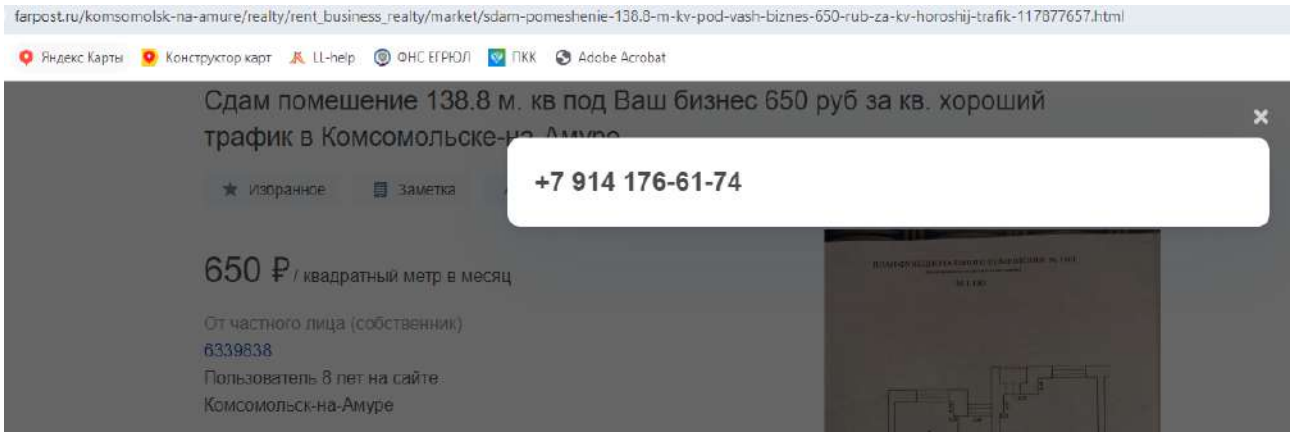
Объект-аналог №3





Объект-аналог №4





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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.09.2024, поступившего на рассмотрение 05.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669904	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB016B7401CB36D3B576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669904	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB88D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669904	
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 27:14:0010102:1968-27/020/2023-3 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669904			
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669904			
Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	Номер этажа (этажей): 0		

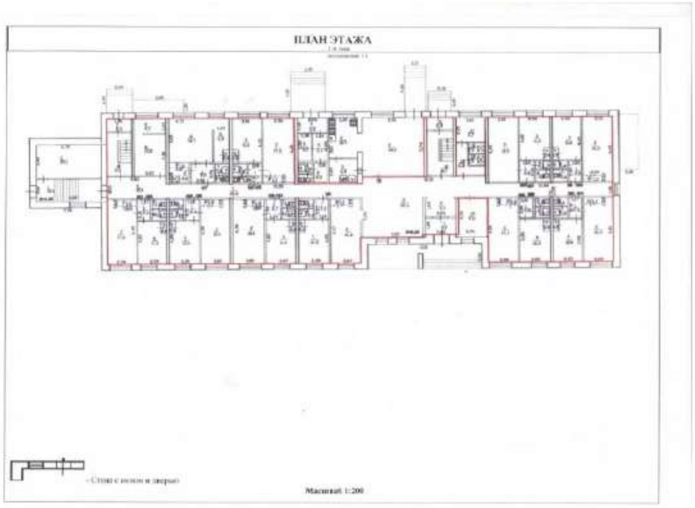
Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669904			
Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

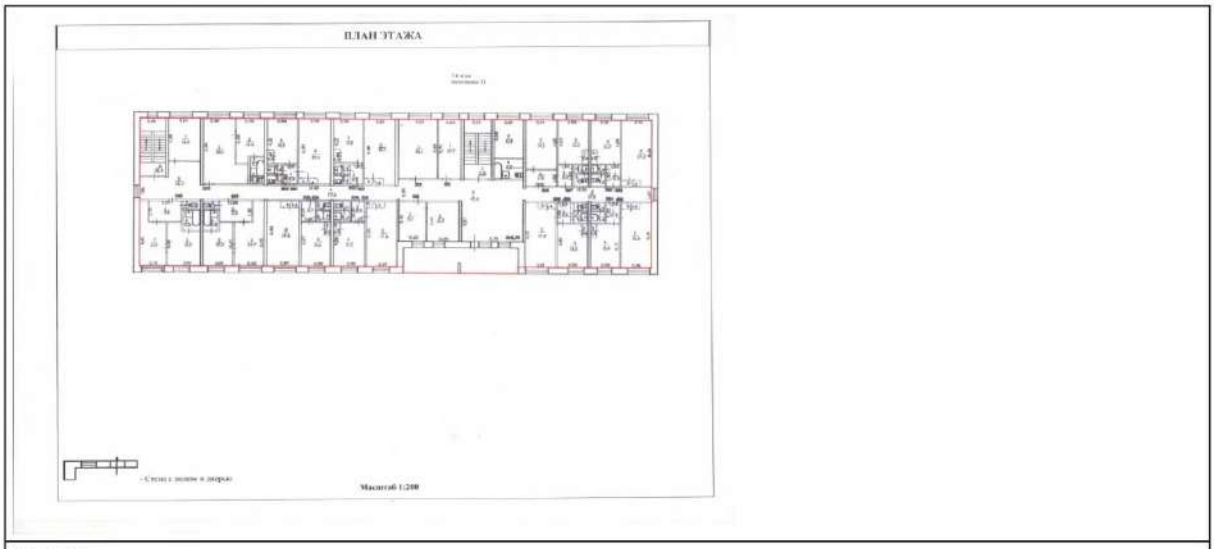
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 7

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669904	
Кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB88D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.09.2024, поступившего на рассмотрение 05.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669601	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669601	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1969

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шарапова Марина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669601	
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 27:14:0010102:1969-27/020/2024-3 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669601		
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

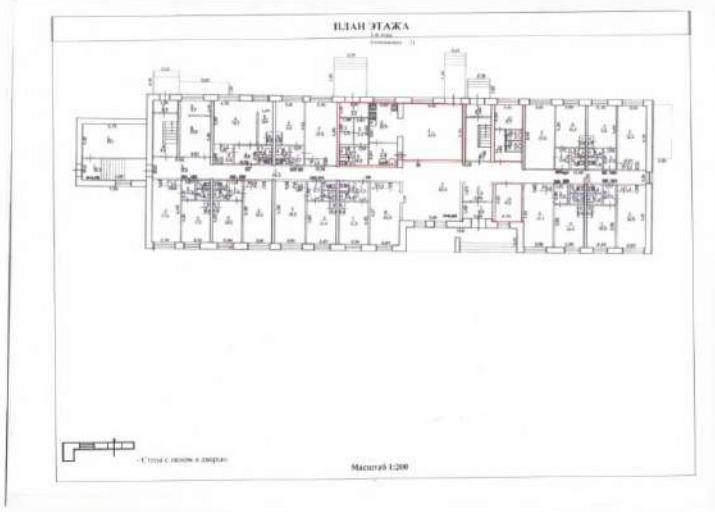
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669601			
Кадастровый номер: 27:14:0010102:1969	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.09.2024, поступившего на рассмотрение 05.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233	
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 о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233			
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41		
Получатель выписки:	Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB86D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233			
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 27:14:0010103:41-27/020/2024-9 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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10	
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233				
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 27:14:0010103:41-27/020/2023-4 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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233			
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233			
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB80D3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

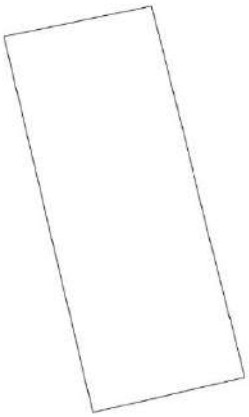
Раздел 3 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233			
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB36D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233			
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223669233			
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН №5165 помещения (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	–

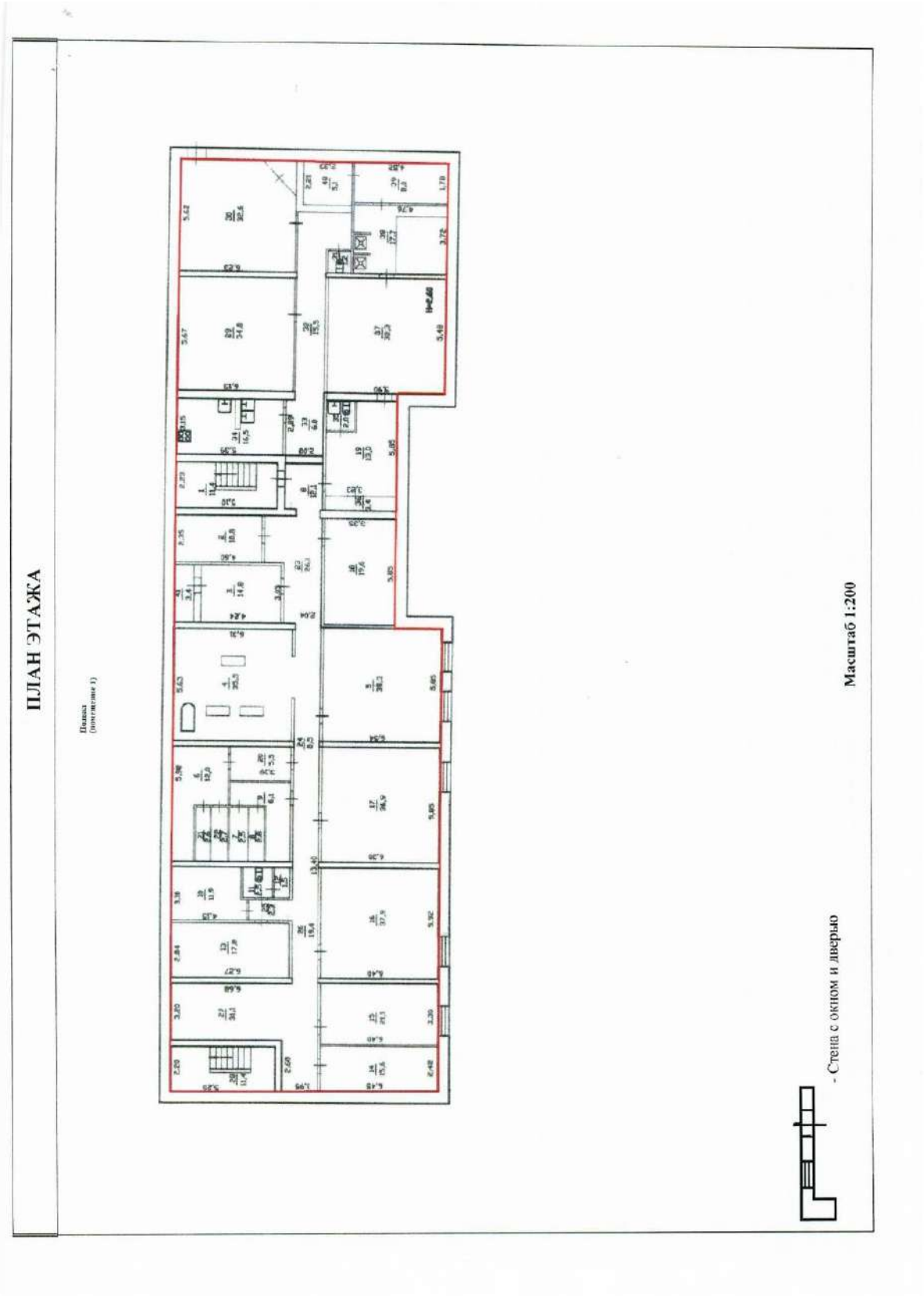
13	**Площадь объекта недвижимости (Р), м2**	1711.8
14	**Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости**	–
15	**Основная характеристика сооружения и ее значение**	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	**Степень готовности объекта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

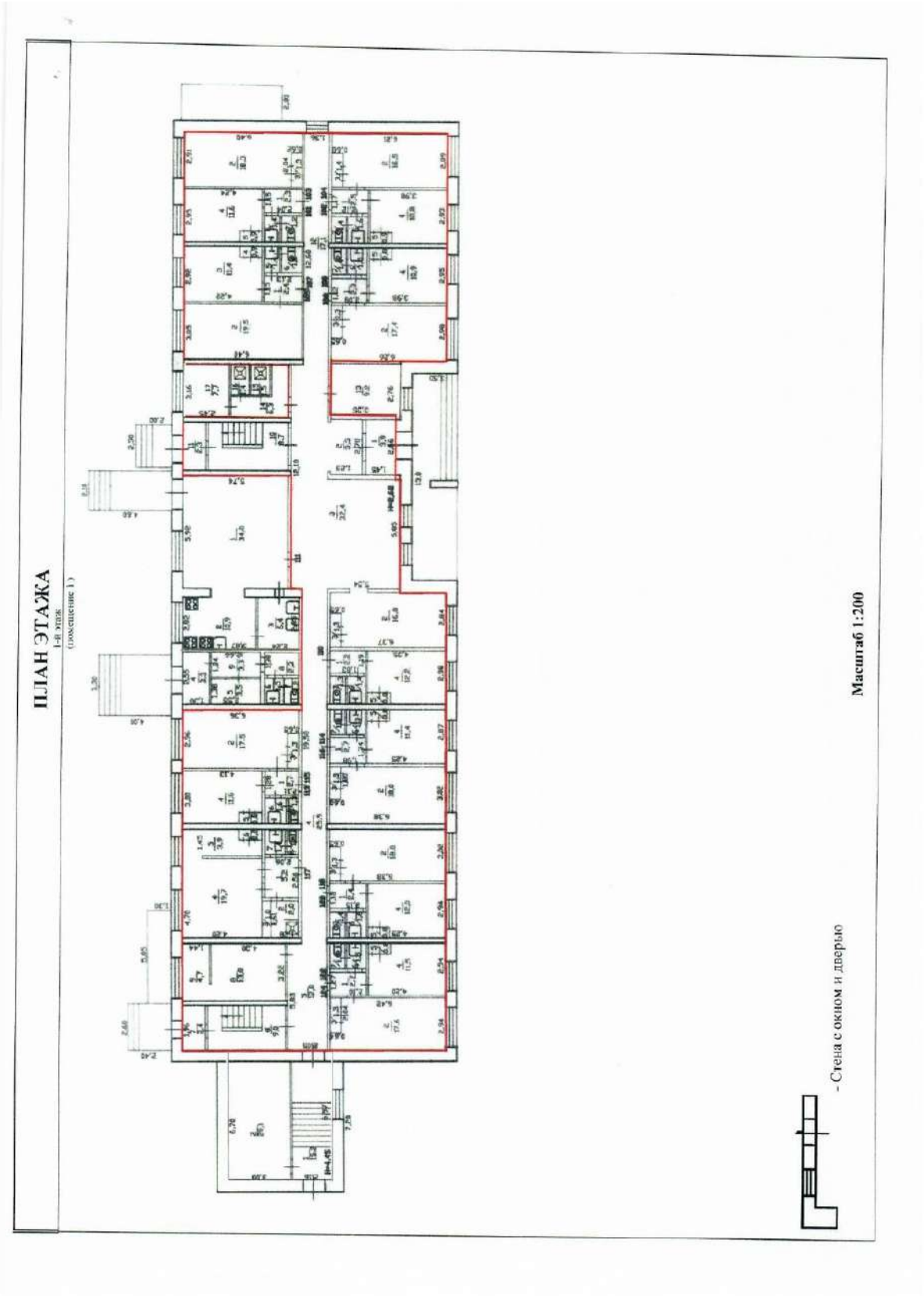
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	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	–

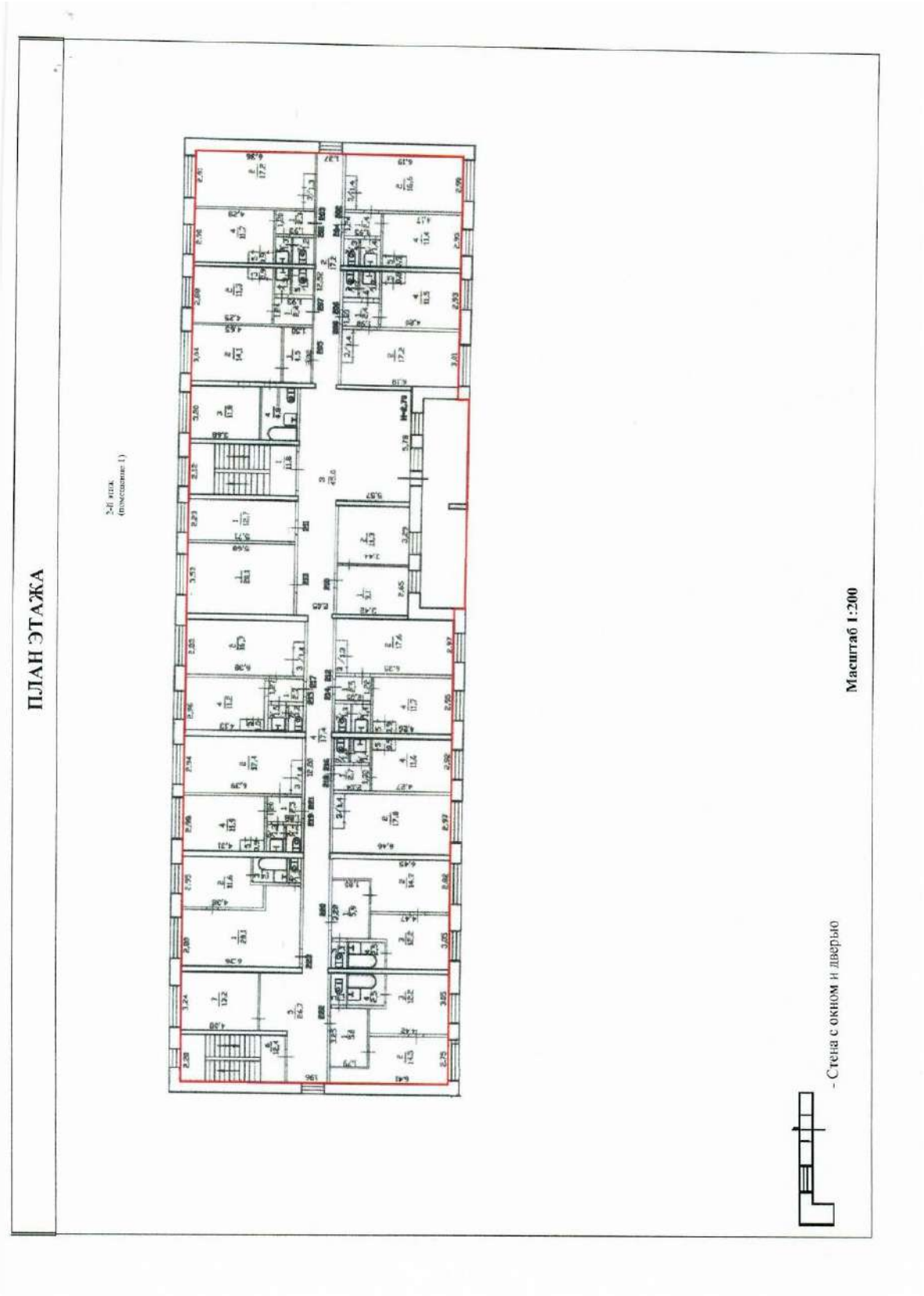
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	90.5
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства,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

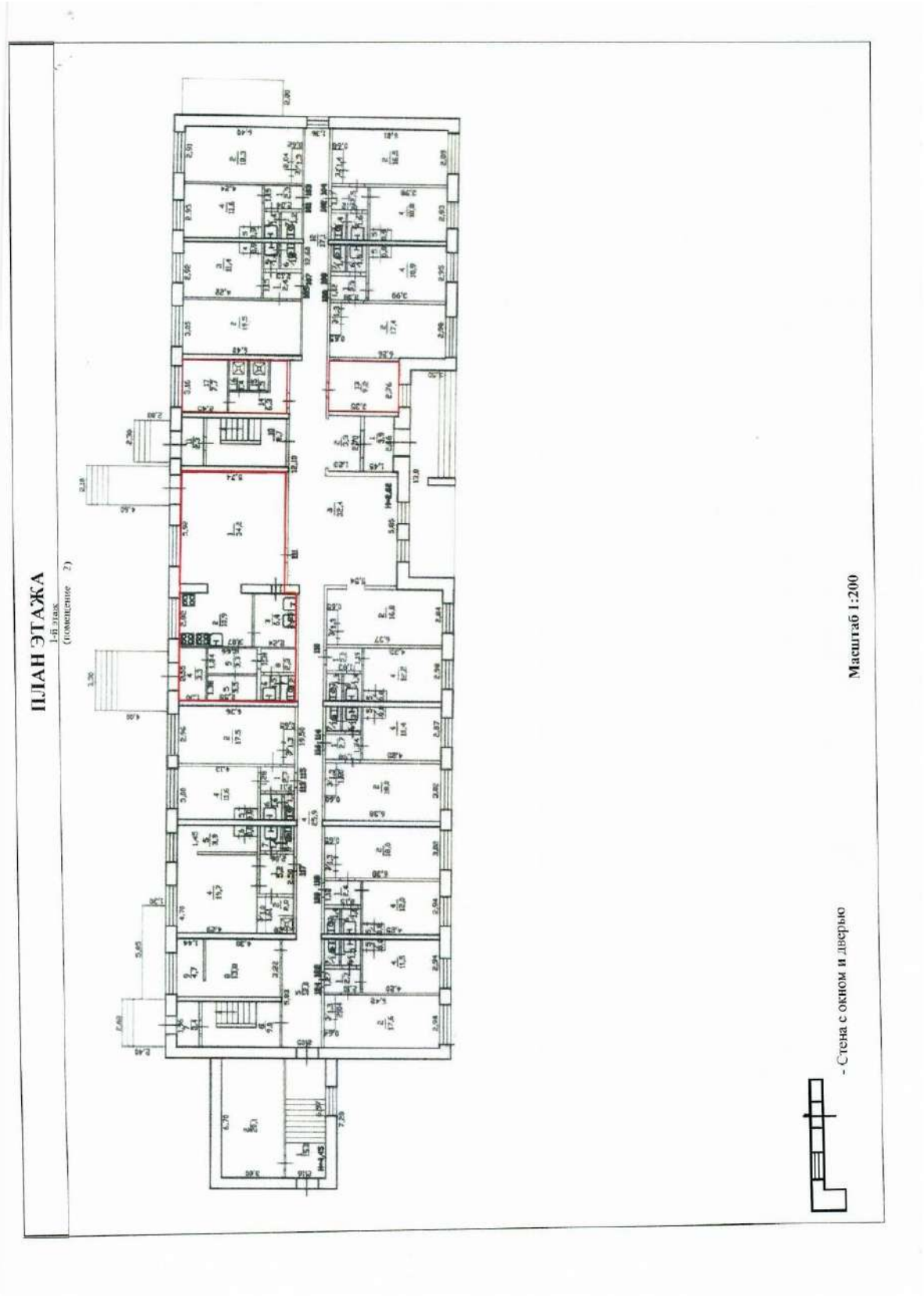
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	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	–

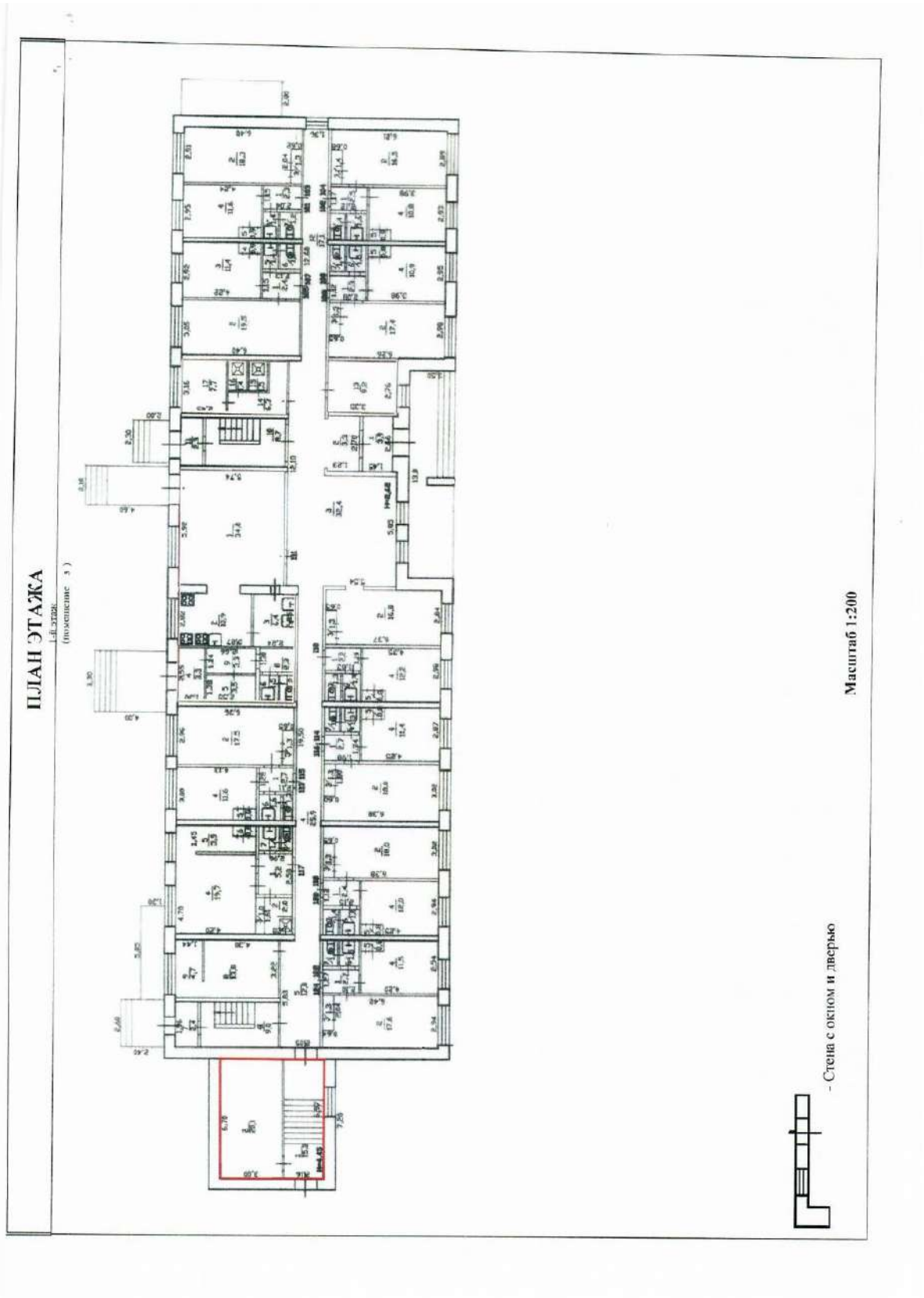
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	35.3
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
	Реквизиты документа, на основании	


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


ПЛАН ЭТАЖА
1-й этаж
(помещение 1)
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
(1-й этаж)
(помещение 3)
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 № ___ 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 Бахтиёр Мансурович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 27:14:0010102:155-27/022/2018-4 от 30.05.2018, 1/25
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
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.

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

Стр. 6 из 6

Выписка из ЕГРН об ОН

17	27:14:0010102:1592	Этаж № 02	211	данные отсутствуют	данные отсутствуют	12.7
18	27:14:0010102:1576	Этаж № 01	102/104	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.1
19	27:14:0010102:1577	Этаж № 01	105/107	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.8
20	27:14:0010102:1578	Этаж № 01	106/108	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.6
21	27:14:0010102:1599	Этаж № 02	222	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.1
22	27:14:0010102:1575	Этаж № 01	101/103	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37
23	27:14:0010102:1596	Этаж № 02	219/221	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.5
24	27:14:0010102:1597	Этаж № 02	220	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.4
25	27:14:0010102:1598	Этаж № 02	223	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.7
26	27:14:0010102:794	Этаж № 02	212/214	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.7

Государственный регистратор

		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

20.07.2020

file:///C:/Users/Anna/AppData/Local/Temp/Rar$Dla0.858/kv_4182c659-6e5b-409c-886c-a6cb825e3d1b.xml

Прошито и скреплено печатью
(подпись)
А.А.Бабий
27-13-17

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 переоборудовано / 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.

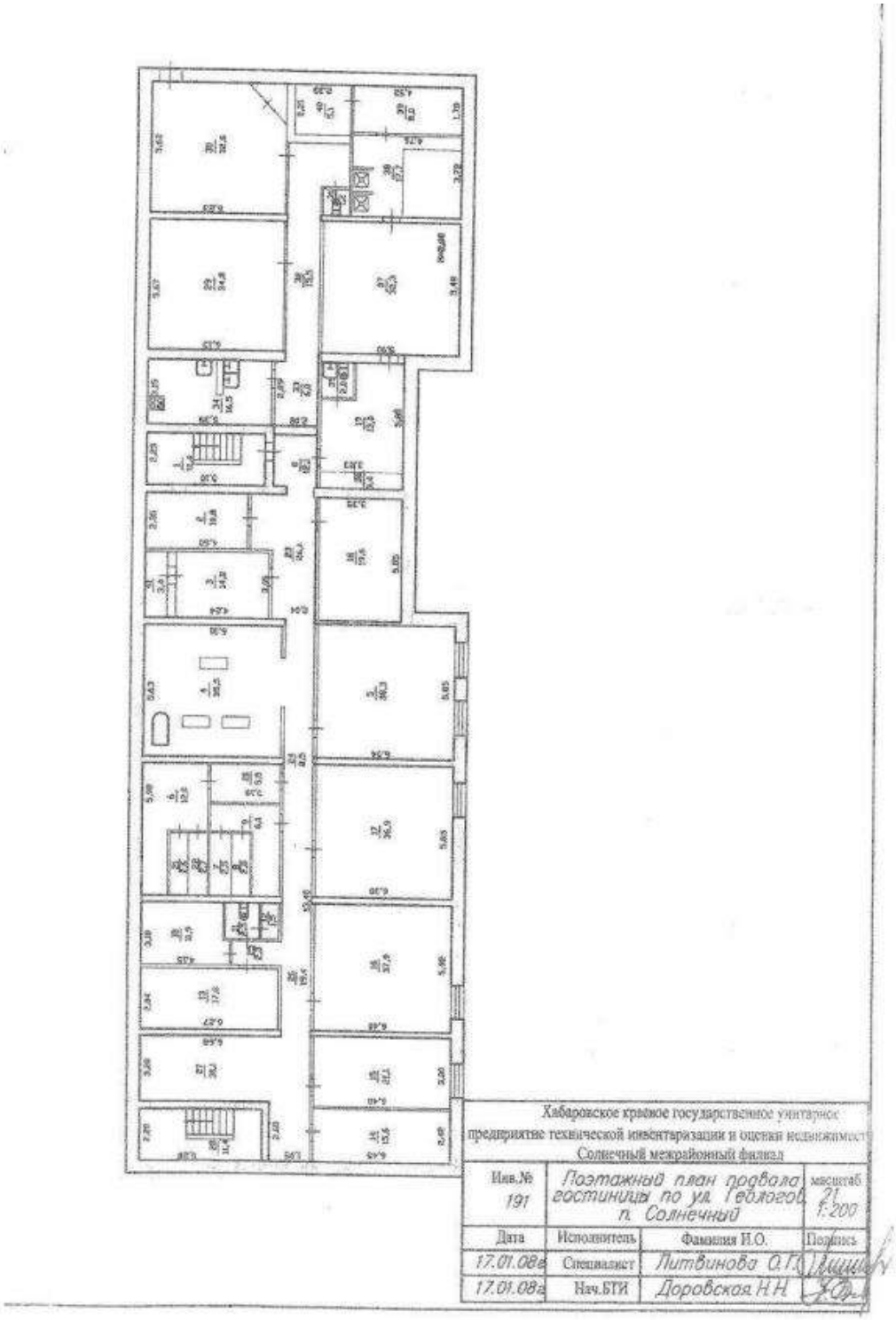
площадь комнат 324,0 кв. м., в том числе жилая площадь 324 кв. м.

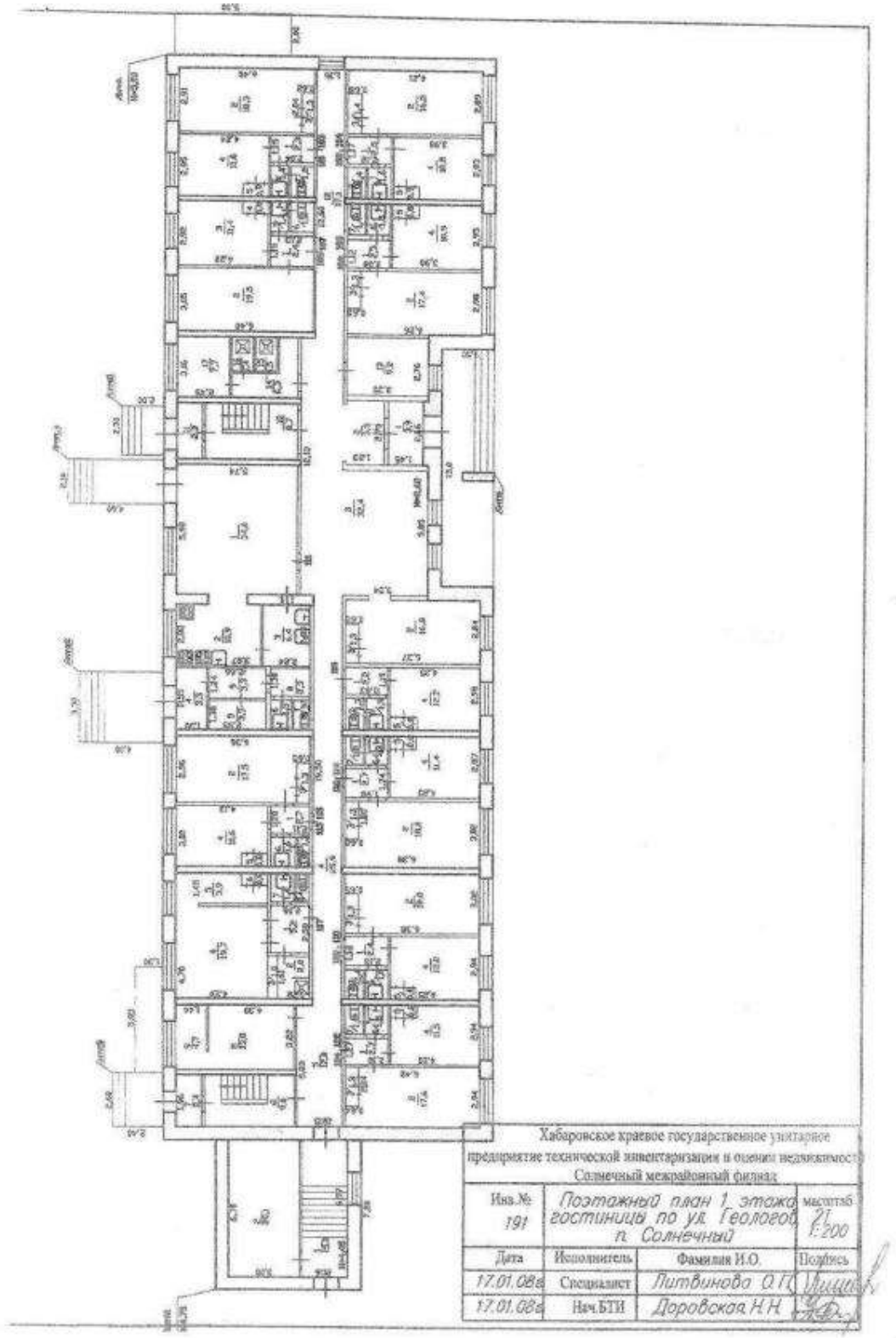
Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

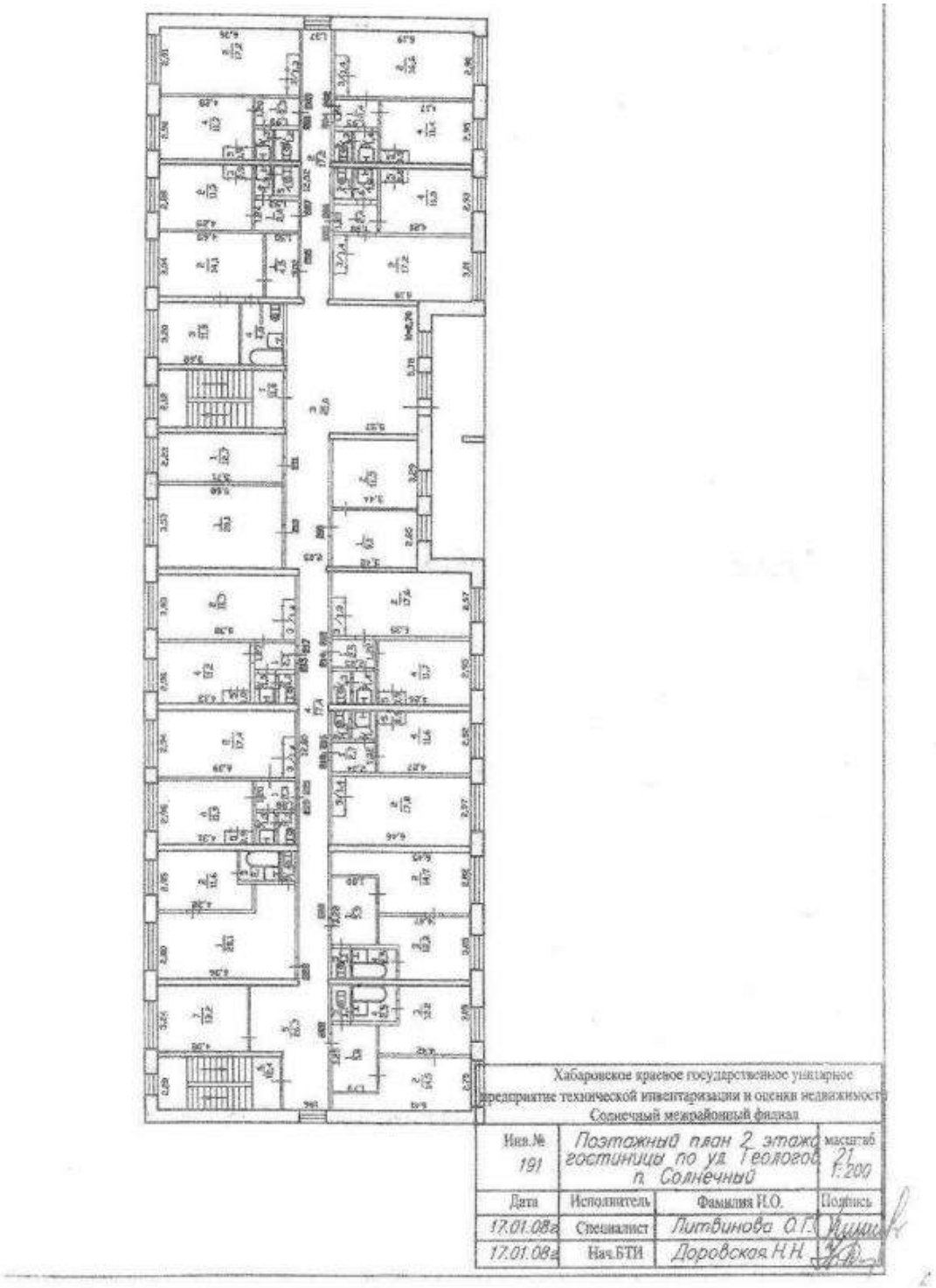
1-комнатных				2-комнатных				3-комнатных				4-комнатных				5 и более комнат				Всего			
	площадь				площадь				площадь				площадь				площадь				площадь		
количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	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				В помещениях коридорной системы				В общежитиях, гостиницах				Из площади квартир расположено:											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах							
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
									22		324												


Хабаровское краевое государственное унитарное
предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости
Солнечный межрайонный филиал
Инв.№ 191
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.

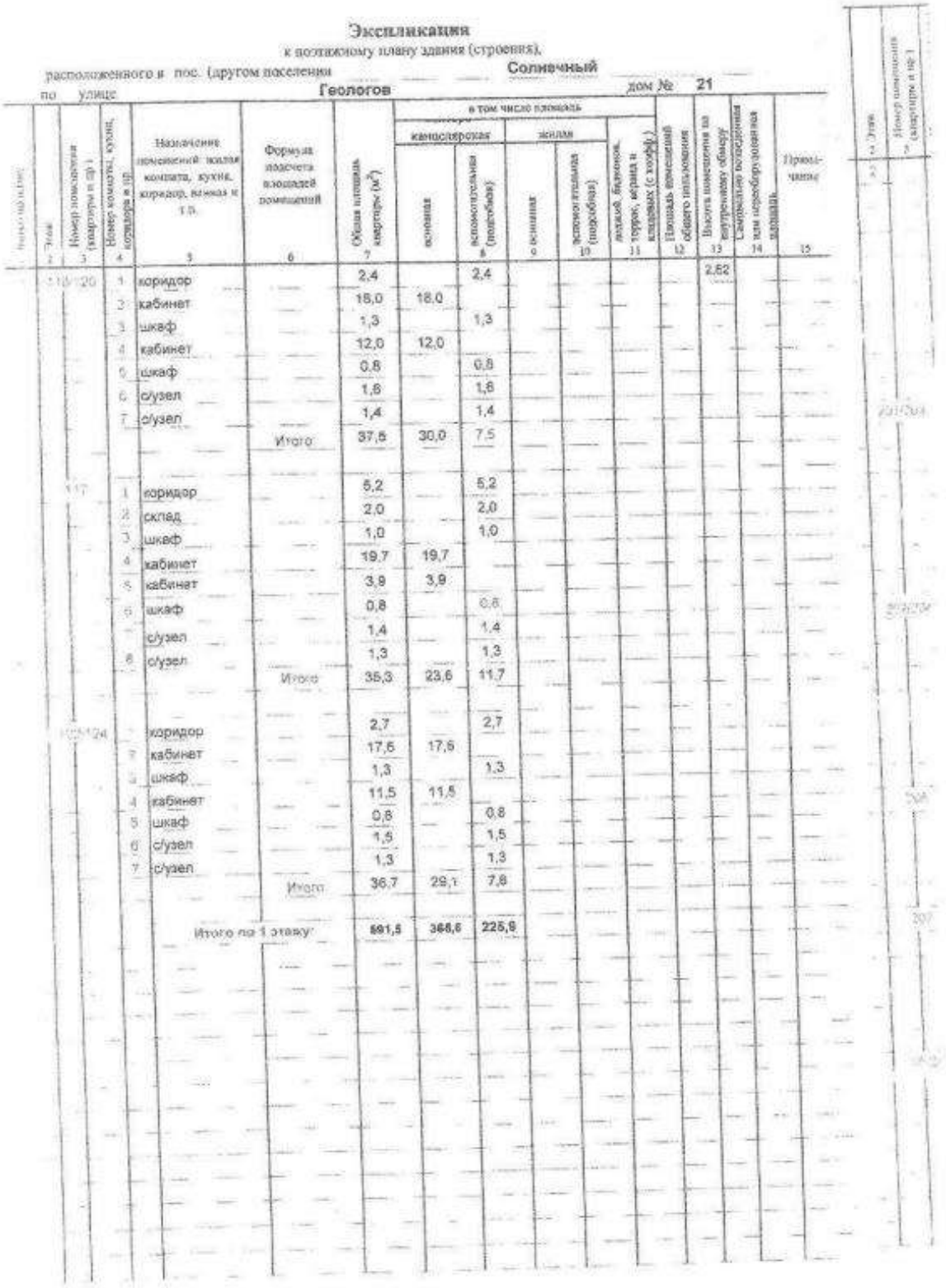
Экспликация

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 (м²)	в том числе площадь: прочее: основная	прочее: 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 затвердевшая или переоборудованная площадь	Примечание
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 населенном пункте) Солнечный

по улице Геологов дом № 21

Этаж	Номер помещения (квартиры и пр.)	Число комнат (для квартир)	Назначение помещений (комната, кухня, коридор, ванная и т.п.)	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м²)	в том числе площадь: комнатная — основная	комнатная — вспомогательная (подсобная)	жилая — основная	жилая — вспомогательная (подсобная)	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэфф.)	Площадь вспомогательных помещений общего пользования	Высота помещения от внутреннего обмера	Самостоятельно выделенная или перепланированная площадь	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13	14	15
1	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		1,8		1,8							
	7		с/узел		1,4		1,4							
				Итого	37,8	30,0	7,5							
	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							
			с/узел		1,4		1,4							
	8		с/узел		1,3		1,3							
				Итого	35,3	23,6	11,7							
	1		коридор		2,7		2,7							
	2		кабинет		17,6	17,6								
	3		шкаф		1,3		1,3							
	4		кабинет		11,5	11,5								
	5		шкаф		0,8		0,8							
	6		с/узел		1,5		1,5							
	7		с/узел		1,3		1,3							
				Итого	36,7	29,1	7,6							
				Итого по 1 этажу:	591,5	368,6	225,9							

Литер по п.инв.	Этаж	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, шкаф и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м²)	в том числе площадь: конторо-канцелярская: основная	конторо-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	[illegible]	[illegible]	Этаж	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер комнаты, кухни и пр.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	2	3	4
			1	тамбур		3,9		3,9					2,62				106/106	
			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									110	
			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									111	
		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									[illegible]	
			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										
		03/107	1	коридор		2,4		2,4									[illegible]	
			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.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формулы подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры [м²]	в том числе площадь: конторско-канцелярская, основная	конторско-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 переоборудованная	Примечание
2	3	4	5	6	7		8	9	10	11	12	13	14	15
	[illegible]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							
	[illegible]	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							
	[illegible]	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							
		[illegible]	коридор		2,3		2,3							
		[illegible]	коридор		3,3		3,3							
				Итого:	66,4	51,3	15,1							
	[illegible]	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	38,7	29,4	7,3							
	3/115	1	коридор		2,7		2,7							
		2	кабинет		17,6	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: конторско-канцелярская, основная	конторско-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 переоборудованная или переоборудованная	Примечание
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
[illegible]		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					
	[illegible]/205	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					
		[illegible]	с/узел		1,2				1,2					
				Итого	35,9			28,9	7,0					
	[illegible]/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					
	[illegible]	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					
	[illegible]	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					
	[illegible]/208	1	коридор		2,4				2,4					
		2	жилая		17,2			17,2						
		3	шкаф		1,4				1,4					
		4	жилая		11,5			11,5						
		5	шкаф		0,8				0,8					
		6	с/узел		1,3				1,3					
		7	с/узел		1,3				1,3					
				Итого	35,9			28,7	7,2					

Литер (?)	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: конторско-канцелярская: основная	конторско-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 переоборудованная или ...	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								
		212	1	кабинет		20.1	20,1								
					Итого	20.1	20.1								
		212/314	1	коридор		2,5				2,5					
			2	жилая		17,6			17,6						
			3	шкаф		1,3				1,3					
			4	жилая		11,7			11,7						
			5	шкаф		0,9				0,9					
			6	с/узел		1,4				1,4					
			7	с/узел		1,3				1,3					
					Итого	36,7			29,3	7,4					
		216/217	1	коридор		2,7				2,7					
			2	жилая		16,7			16,7						
			3	шкаф		1,4				1,4					
			4	жилая		11,2			11,2						
			5	шкаф		1,0				1,0					
			6	с/узел		1,5				1,5					
			7	с/узел		1,2				1,2					
					Итого	35,7			27,9	7,8					
		215/318	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					
		216/22	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					

Литера	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: [illegible]-канцелярская, основная	[illegible]-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 переоборудованная	Примечание
1	2	3	4	5	6	7		8	9	10	11	12	13	14	15
		[illegible]	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								
		[illegible]	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					
		[illegible]	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		11,8			11,8						
			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					
		[illegible]	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 помещения (квартиры) на плане	Номер комнаты, кухни, коридора в кв.	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная т.п.	Формула подсчета площади 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 построенная или переоборудованная площадь	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	2/2	1	коридор		5,9				5,9			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					
	2/3	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					
	2/2	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:		**591,6**	**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	кухня		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	Вид отопления	Печное	
		Калориферное	
		АГВ	
		Центральное отопление	автономное
		Другое	
	Электро- и сантехнические устройства	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: центральное: от АГВ и др.	Отопление: калориферное	Отопление: автономное	Ванны и души: без колонки в гор. воды	Ванны и души: с газовой колонкой	Ванны и души: с гор. центр. водоснаб.	Ванны и души: с гор. водой от АГВ	Бассейн	Слуха	Горячее водосн.: центральное	Горячее водосн.: местное	Газовое снабж.: сетевое	Газовое снабж.: баллонное	Мусоропровод	Лифты: пассажирский	Лифты: грузопассажирский	Лифты: грузовой	Телефоны	Напольные плиты (жил. дл.)	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 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 110116 руб.

По индексам Госкомстата РФ (Крайстата) 2002 г. 1580385 руб.

По территориальным индексам 2008г. 6851418 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п/п	Наименование документов	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт здания		2	
2	Поэтажный план	1: 200	3	
3	Экспликация к поэтажному плану		4	

Паспорт выдан " 17 " января 2008 г.

Начальник филиала /Доровская Н.Н./

Специалист /Литвинова О.Г./

Исх. №УКРФЦ-559 от 13.09.2024 г.

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

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 1 от 02 сентября 2024 г. к Договору №Р-168/ЛЛ от «11» июня 2024 г. (далее – Договор).

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

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

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

- Выписки из ЕГРН в количестве 3 ед.;
- Технический паспорт здания;
- Технический план здания;
- Фотоматериалы.

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

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Состояние здания – удовлетворительное;
- Состояние отделки – удовлетворительное;
- Назначение – гостиница/ПСН соответственно;
- Коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление;
- На дату оценки объект оценки используется по назначению.

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

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

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

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

И.о. директора _____ М.Ю. Тюрина

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА

77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

(фирменное наименование)

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

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

за основным государственным регистрационным номером

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

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

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

Ведущий специалист МИ МНС России №39 по г. Москве — Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 007006640

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

ОПОРА РОССИИ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

FIABCI

РОО

УЧАСТНИК НП «ПАРТНЕРСТВО РОО» В РОССИЙСКИХ И МЕЖДУНАРОДНЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "ЛЛ-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2024г.

Окончание действия: 31.12.2024г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО» МОСКВА 2024

ГОСТ Р
ИСО 9001

№ РОСС RU.АU01.А01.1.3.0010
Дата выдачи:18.05.2023г
Срок действия:18.05.2025г

РОСГОССТРАХ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:* *- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;* *- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:* *- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;* *- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по крупным проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(подпись) М.П. *(Комарницкая М.И.)*
«28» мая 2024 г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) М.П. *(Лазарев П.Ю.)*

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Струков Денис Игоревич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 333400251805

(инн)

включен в реестр членов РОО:

17 августа 2015 года, регистрационный № 009596

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002789 *

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №471/2023/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 471/2023/СП134/765 от 14.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Струков Денис Игоревич*** *(ИНН 333400251805)* ***Адрес регистрации: 127282, г. Москва, ул. Полярная, д. 56, к. 1, кв. 27***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «14» декабря 2023 г. по «13» декабря 2024 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж ЦКиГП ДБМР

(Комарницкая М.И.)

м.п.
«14» декабря 2023г.

Страхователь:
Струков Денис Игоревич

(Струков Д.И.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035706-1 « 26 » января 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Струкову Денису Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 26 » января 2024 г. № 332

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » января 2027 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035707-2 « 26 » января 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Струкову Денису Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 26 » января 20 24 г. № 332

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » января 20 27 г.