



ЛЛ•КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8638/0425

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп.
Солнечный, ул. Ленина д.27

Дата оценки:
16 апреля 2025 г.

Дата составления отчета:
16 апреля 2025 г.

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

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку №8 от «26» марта 2025 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г. и Дополнительное соглашение №1 от 16 апреля 2025 г. к нему, заключенный между Заказчиком – АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» и Исполнителем – ООО «ЛЛ Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27, 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 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27, по состоянию на 16 апреля 2025 г. составила без учета НДС (20%):

80 125 000 (Восемьдесят миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей

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»

Оценщик

Дата составления отчета



Лазарев П. Ю.

Струкова И. Ю.

16 апреля 2025 г.

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

Отчет: 8638/0425

Таблица 1. Справедливая стоимость Объекта оценки

№	Имущество	Справедливая стоимость, руб., без НДС
1	Здание, наименование: Административное (комбинатоуправление), назначение: нежилое, площадью 8 849,4 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0010104:2457	72 774 515
2	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, общей площадью 9 013 +/- 33,23 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0010104:49	7 350 485
Итого:		80 125 000

Оценщик



Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

16 апреля 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	10
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	11
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
13.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.2 Осмотр объекта оценки	13
13.3 Прочие источники информации	13
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
14.1 Имущественные права	13
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	14
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	17
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	17
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	17
14.7 Описание местоположения	17
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
16.1 Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки	23
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	24
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	24
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	29
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	31
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	31
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	32
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	34
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	34
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
18.1 Описание методики оценки.....	36
18.2 Выбор единиц сравнения.....	36
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	36
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	39
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	44
18.6 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	45
18.6.1 Выбор объектов-аналогов.....	46
18.6.2 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	49
19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55
19.1 Описание методики оценки.....	55
19.2 Определение арендных платежей.....	55
19.3 Определение чистого операционного дохода.....	65
19.4 Определение общей ставки капитализации	67
19.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу	67
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	69
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	69
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	70
20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	98

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	16 апреля 2025 г.
Порядковый номер отчета	8638/0425

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание проведения оценки	Задание на оценку №8 от «26» марта 2025 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г. и Дополнительное соглашение №1 от 16 апреля 2025 г.к нему
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. Ленина д.27.
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей 1. Здание, наименование: Административное (комбинатууправление), назначение: нежилое, площадью 8 849,4 кв.м, кадастровый номер: 27:14:0010104:2457; 2. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, общей площадью 9 013 +/- 33,23 кв.м, кадастровый номер: 27:14:0010104:49.
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 Объект оценки № 1: право общей долевой собственности Владельцев 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; Объект оценки № 2: право аренды, правообладатель: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (ОГРН 1197456036975) на основании Договора аренды земельного участка № 85 от 30.08.2021 г., срок действия: с 05.03.2021 г. по 30.04.2035 г.
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки Объект оценки № 1: доверительное управление; Объект оценки № 2: не зарегистрировано.
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

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

Отчет: 8638/0425

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2. 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).
3. 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).
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
5. 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

16 апреля 2025 г.

6-7 Специальные допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки

- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.
- В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Итоговая величина 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.

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

Отчет: 8638/0425

- 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 объект оценки № 1 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	Струкова Ирина Юрьевна
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
ИНН	672208309466
СНИЛС	153-771-910 79
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035705-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №043334-2 от 23.08.2024 г. Оценка бизнеса – №044008-3 от 11.09.2024 г.
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег. № 0732 от 03.07.2015 г., выдан Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА».
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 503/2024/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Струкова Ирина Юрьевна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 14.12.2024 г. по 13.12.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 009619 от 31 августа 2015 г. ОГРН: 1207700240813; ИНН: 9701159733.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1/22 от 01.02.2022 г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струкова И. Ю.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

Отчет: 8638/0425

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

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	№ 202/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №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 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

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

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

Отчет: 8638/0425

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 2014 г. №611;

2.2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО).

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:

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

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

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

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в Задании на оценку».

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

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №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 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, в кол-ве 2 шт.;
- Договор аренды земельного участка № 85 от 30.08.2021 г.;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.2 Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

13.3 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

Здание, наименование: Административное (комбинатоправление), назначение: нежилое, площадью 8 849,4 кв. м, кадастровый номер: 27:14:0010104:2457: право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;

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

Отчет: 8638/0425

Земельный участок: право аренды, правообладатель: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (ОГРН 1197456036975) на основании Договора аренды земельного участка № 85 от 30.08.2021 г., срок действия: с 05.03.2021 г. по 30.04.2035 г.

Для подтверждения прав собственности Заказчиком была предоставлена копия выписки из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 2. Реквизиты собственника/управляющей компании

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

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Объект оценки № 1: доверительное управление;

Объект оценки № 2: не зарегистрировано.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком. Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объект оценки № 1 в виде доверительного управления.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является административное здание, площадью 8 849,4 кв. м, расположенное на земельном участке, площадью 90,13 соток, по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д.27.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая капитальное строение

Наименование	Показатель	Источник
Наименование	Административное (комбинатоуправление)	Выписка из ЕГРН
Адрес месторасположения	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Выписка из ЕГРН
Общая площадь, кв. м	8 849,4	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	27:14:0010104:2457	Выписка из ЕГРН
Год постройки	1985	Выписка из ЕГРН
Количество этажей	5, в том числе подземных 0	Выписка из ЕГРН
Материал стен	Из прочих материалов	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость, руб.	71 303 421,04	Выписка из ЕГРН
Тип объекта	Отдельно-стоящее здание	Выписка из ЕГРН
Вид использования	Административное (офисное)	Фотоматериалы

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

Отчет: 8638/0425

Наименование	Показатель	Источник
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Данные Заказчика
Техническое состояние (уровень отделки)	Удовлетворительное (стандарт)	Фотоматериалы

Сведения о земельном участке

Таблица 4. Сведения о земельном участке

Показатель	Характеристики	Источник
Объект права	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Вид права	Аренда (с 05.03.2021 г. по 30.04.2035 г.)	Договор аренды
Кадастровый номер земельного участка	27:14:0010104:49	Выписка из ЕГРН
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	9 013,00	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населённых пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость всего земельного участка, руб.	4 628 626,15	Выписка из ЕГРН
Наличие объектов капитального строительства	27:14:0000000:374, 27:14:0000000:401, 27:14:0010104:2457, 27:14:0010104:933	Выписка из ЕГРН
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Данные Заказчика
План всего участка		http://maps.rosreestr.ru

Транспортная доступность

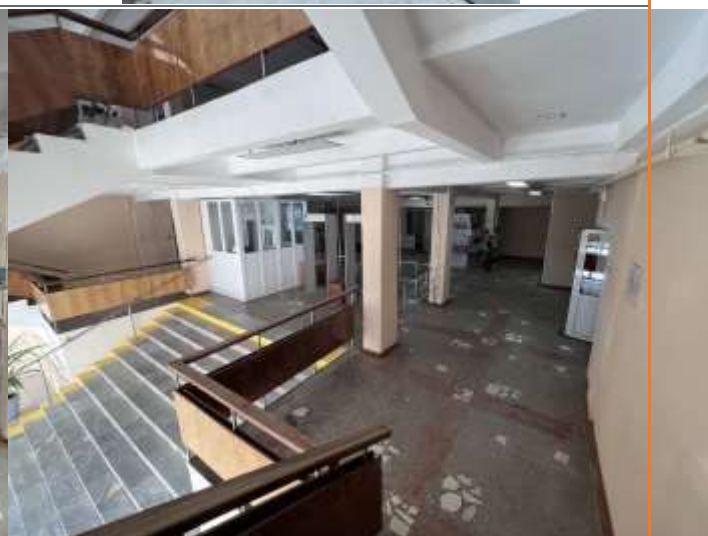
Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке

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

Фотографии объекта оценки



Источник: Данные Заказчика

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

Отчет: 8638/0425

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, уровень отделки – стандарт.

Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ объекта оценки может быть определен на уровне от 21 до 40%.

Характеристика технического состояния – «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии».

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки используются в качестве административного здания.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Данный факт не влияет на итоговую стоимость объекта.

14.7 Описание местоположения

Объект оценки расположен по адресу: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27.

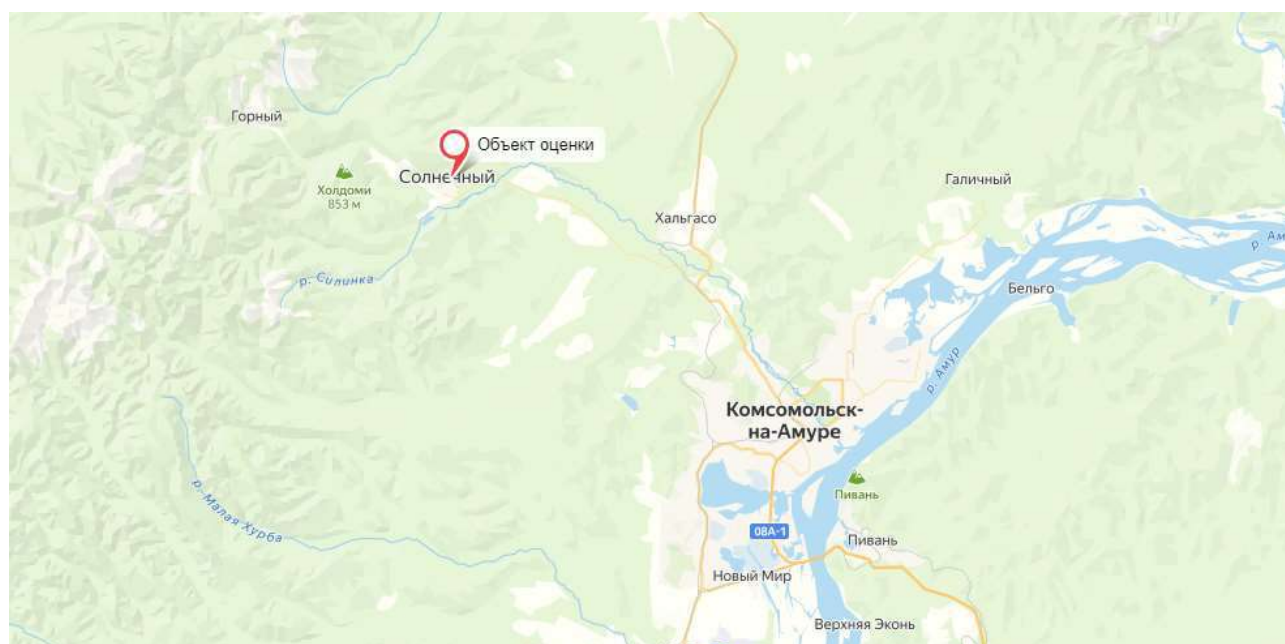
Характеристики местоположения

Таблица 7. Основные характеристики местоположения

Показатель	Значение	Источник информации
Регион	Хабаровский край	Выписка из ЕГРН
Район	р-н. Солнечный, рп. Солнечный	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшее крупное шоссе/трасса/улица	ул. Парковая	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Окружение оцениваемого объекта	Жилая застройка	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

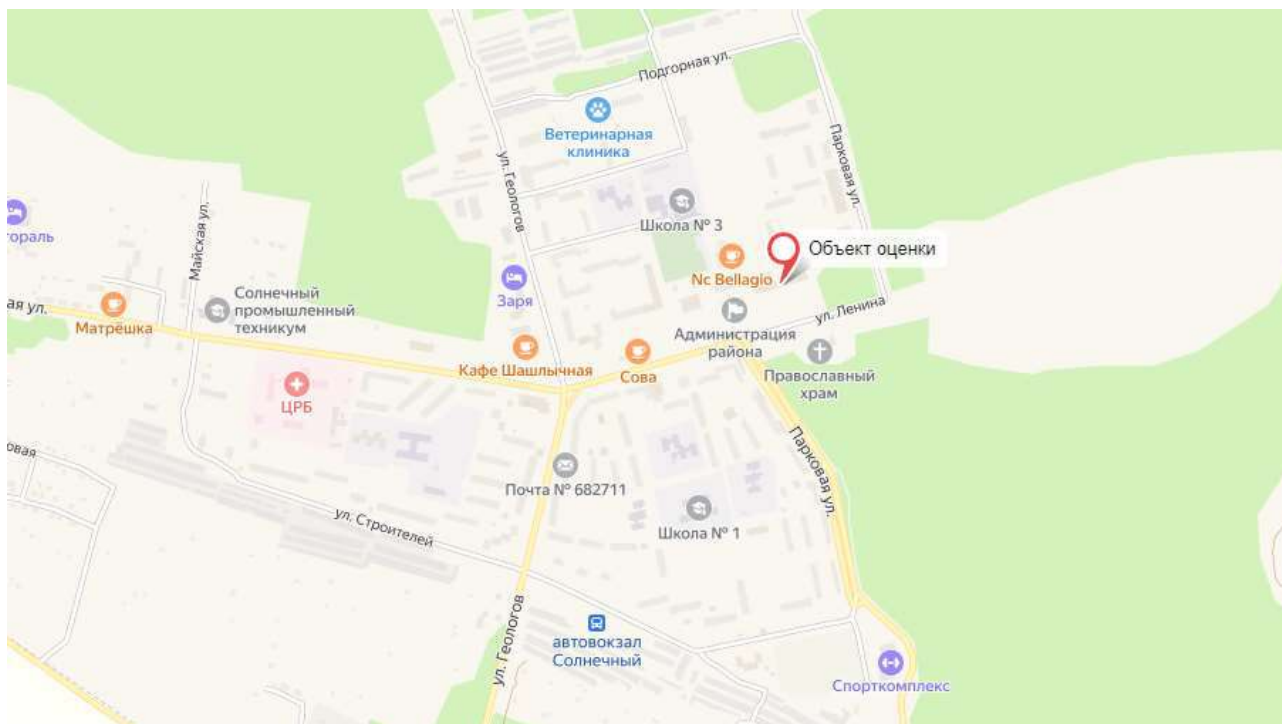
Расположение объекта оценки на карте

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/>

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 благоприятно для размещения объектов офисного назначения.

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

Отчет: 8638/0425

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 недвижимости является его текущее использование, в качестве офисной недвижимости.

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

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

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую 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 март 2025 г.¹ (Даты проведения опроса: 7-11 марта 2025 года)

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

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 7,0% (+0,2 п.п. к февральскому опросу), на 2026 год – до 4,8% (+0,2 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке на всем прогнозном горизонте. Медианный прогноз на 2025 год – 20,1% годовых (-0,4 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых (-0,7 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,0% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков, снизилась на всем прогнозном горизонте – до 12,8% (-0,6 п.п.) в 2025 году, 9,1% (-0,7 п.п.) в 2026 году и 5,7% (-0,6 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах несколько повышены, в 2027 году – без изменений: 1,7% (+0,1 п.п.), 1,8% (+0,1 п.п.) и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного понижена – 1,8% (-0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5% (+11,9% в феврале).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,6% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,1% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 7,0% (-0,1 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,7% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году (в феврале – на 27,4%).

Баланс консолидированного бюджета: Без изменений. Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в размере 1,2% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Без существенных изменений. Прогноз аналитиков на 2025 год – 458 млрд долл., 2026 год – 464 млрд долл. (+1 млрд долл.), 2027 год – 475 млрд долл. (+3 млрд долл.). Это на 14% (75 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2025 году, 393 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году, 402 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 7% (25 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

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

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 98,5 рублей за долл., на 2026 год – 104,0 рублей за долл., на 2027 год – 107,0 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 3,1–5,9% по сравнению с февральским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2027 годах цена российской нефти для налогообложения составит 65 долл. за баррель.

Рисунок 1. Показатели март 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка ²)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,0	4,8	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,4	5,5	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,1	14,3	10,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,1	1,7	1,8	2,0
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,3	2,6	2,7	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,6	8,1	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,2	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	458	458	464	475
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	382	393	402
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	98,5	104,0	107,0
Цена нефти для налогообложения ¹ (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	65	65	65
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,8	9,1	5,7
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	106,9	108,6	110,5	112,5
Реальная заработная плата ⁵ (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,2	2,5	2,7
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	106,5	116,4	122,2	125,0	127,3
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	84	73	73	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,4					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3					

В скобках — результаты опроса в феврале 2025 года.

В 2024 году: для ИПЦ, ключевой ставки, ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы, баланса консолидированного бюджета, курса USD/RUB и цены нефти для налогообложения — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России.

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

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

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

Даты проведения опроса: 7-11 марта 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 30 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

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

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки: Хабаровский край, январь-февраль 2025 г.²

Рисунок 2. Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г. в % к феврал ю 2024 г.	Январь- февраль 2025 г. в % к январю- феврал ю 2024 г.	Справочн о январь- февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		112,2	110,3	103,8
Оборот розничной торговли, млн руб.	44708,3	100,0 ²⁾	100,9 ²⁾	110,9 ²⁾
Объем платных услуг населению, млн руб.	15153,1	92,0 ²⁾	91,2 ²⁾	100,0 ²⁾
Индекс потребительских цен		108,3	102,3 ³⁾	101,4 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾		110,4	101,4 ³⁾	100,9 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	1,4	53,5	56,5	64,3
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⁾ Февраль 2025 г. к декабрю 2024 г. ⁴⁾ Февраль 2024 г. к декабрю 2023 г. ⁵⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.				

² https://docs.yandex.ru/docs/view?url=yabrowser%3A%2F%2F4DT1uXEPJRJIUFoewruLgs1quSOjz67o9hM_LMO1LtAxTVzu7exxUqRSqEvxzVR538jzDgADCKWXq7vToF6YVfqE_1e6NRDufbvKE42rCmV3jhBF-vvvi63KdvzP4TLKTbhc6jLYMhLDPEySXOGQ%3D%3D%3Fsign%3D-OzNjO3baILlaFQNG8SIYEpDn9Irt3831BTFktnBYmo%3D&name=2%20%20Социально-экономическое%20положение%20Хабаровского%20края%20в%20январе-феврале%202025%20г.doc&nosw=1

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 оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

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

К данным тенденциям, можно, в частности, отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т. ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – офисные объекты.
- 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

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах цен и значений ценообразующих факторов:

- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»;
- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Доходный подход».
- Ассоциация «СтатРиелт» – <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>

Анализ цен проводится в два этапа:

Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

В открытых источниках имеется информация о данных рынка нежилой недвижимости краевого центра – г. Хабаровска, далее оценщик приводит имеющуюся информацию.

Источник: <https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2025.03/>

Продажа

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 11 700 до 175 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 83 600 руб., а среднее 77 700 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 26 400 руб. до 208 800 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 101 700 руб., среднее значение предложений 108 100 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Хабаровска составил от 14 600 руб. до 250 700 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 90 200 руб., а среднее значение находится на уровне 100 700 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 8 800 руб., максимальной 72 700 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 29 400 руб., а средняя цена предложения 31 600 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	11 700	39 400	83 600	77 700	102 800	175 000
Офисные	26 400	81 900	101 700	108 100	131 700	208 800
ПСН	14 600	50 000	90 200	100 700	142 600	250 700
Пром/склад	8 800	15 000	29 400	31 600	45 000	72 700

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Аренда

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 4 000 до 26 400 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 9 000 руб., а среднее значение 10 600 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 000 руб. до 24 000 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 10 000 руб., среднее значение составило 10 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 400 руб. до 27 600 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 10 000 руб., а среднее значение составило 11 300 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 500 руб., максимальной 7 200 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 000 руб., средняя ставка аренды 4 000 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	4 000	7 000	9 000	10 600	12 800	26 400
Офисные	5 000	8 500	10 000	10 800	12 000	24 000
ПСН	1 400	6 200	10 000	11 300	15 000	27 600
Пром/склад	1 500	3 000	4 000	4 000	4 900	7 200

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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 отбирались по следующим параметрам:

- Тип – офисные объекты;
- Общая площадь – от 1 000 кв. м;
- Местоположение – 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.

В ходе проведения анализа рынка офисной недвижимости были выявлены предложения о продаже сопоставимых объектов.

Стоимость всех подобранных предложений указана с учетом НДС.

Таблица 10. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м., руб.	Среднее значение предложения за 1 кв. м, руб.
Офисные объекты продажа	5+	10 000	25 000	17 500
Офисные объекты аренда	10+	2 800	10 200	6 500

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

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

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

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.

Офисные объекты:

- ✓ площадь земельного участка;
- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:
 - статус населенного пункта;
- ✓ физические характеристики объекта:
 - тип объекта;
 - класс качества;
 - вид использования;
 - общая площадь;
 - физическое состояние здания;

- ✓ и другие факторы, учитывающие особенности объекта:
- наличие коммуникаций.

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 рыночная 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.

Техническое состояние и уровень отделки

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.

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 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);

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

Таблица 11. 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 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Административные (офисные) зданий	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	-

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.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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 доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

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

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

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

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

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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 – офисные здания.
- Площадь зданий – от 1 000 кв. м.

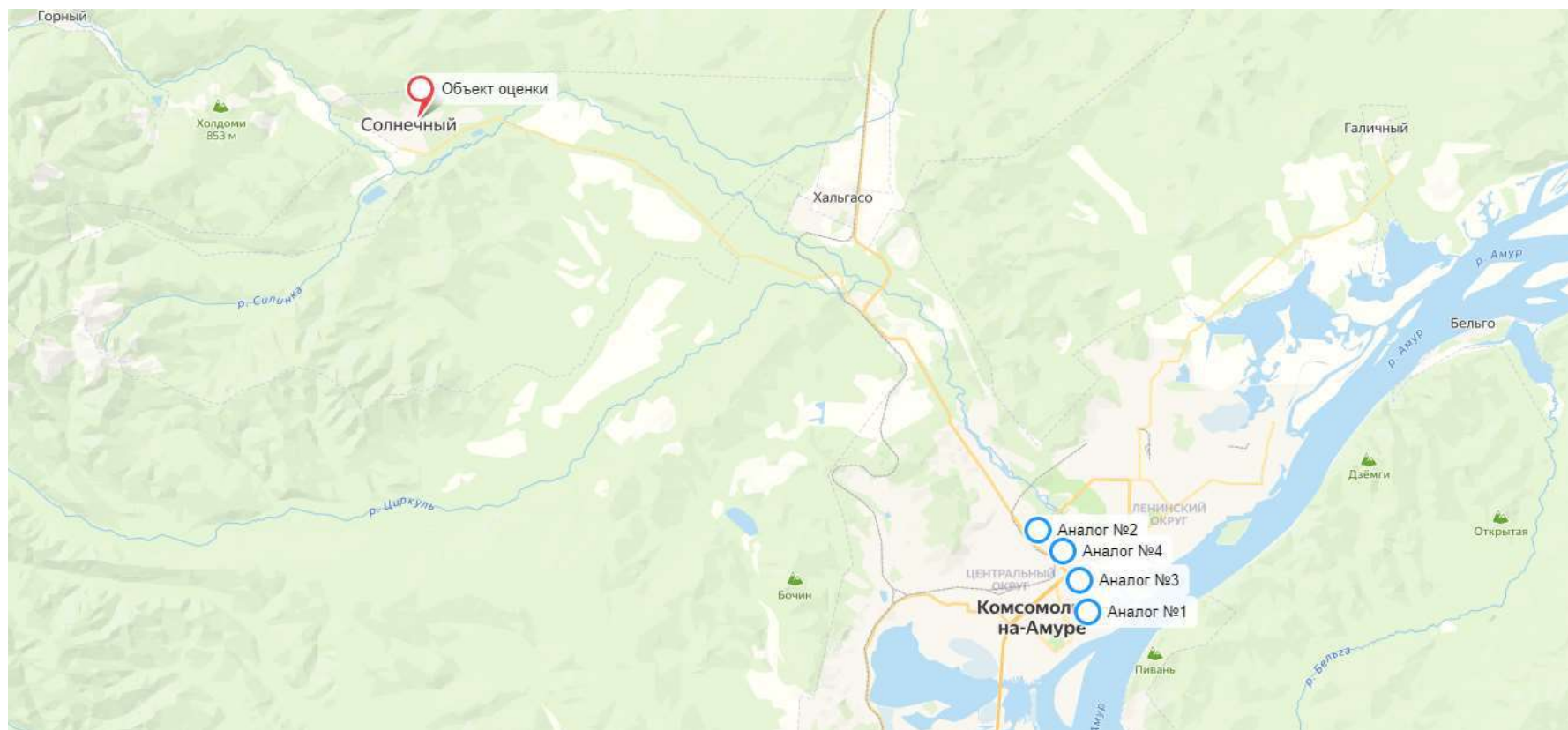
Таблица 12. Описание аналогов и объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав (ОКС)	Право общей долевой собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав (Земельный участок)	Право долгосрочной аренды / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, улица Лесозаводская 5	Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 10/4	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Путьская, 91	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Кирова, 76/2
Особенности местоположения (окружения)	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Вид использования	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь земельного участка, соток	90,13	8,89	27,63	33,54	48,99
Общая площадь, кв. м	8 849,40	1 362,0	2 148,4	4 224,0	2 454,0
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие/отсутствие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Потребность в ремонте	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Требуется косметический ремонт
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	35 000 000	40 000 000	55 000 000	34 000 000
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-	-
Цена предложения, руб./кв. м	-	25 698	18 619	13 021	13 855
Интернет-сайт	-	https://www.farpost.ru/ko/somolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_office_1863869688?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_office_1966188354	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_office_2060337085
Контактный телефон	-	8 963 820-64-42	8 914 151-01-68	8 914 540-75-48	8 914 171-08-51

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

Отчет: 8638/0425

Рисунок 1. Карта расположения аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps>

18.4 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 соотношение площади земельного участка и площади зданий

Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади здания определяется по формуле:

$$K_{зем} = S_a \times \left(\frac{C_o}{C_a} - 1 \right) \times Ц_{зем} \times K_{п(а)} / K_{п(о)}, \text{ где:}$$

$K_{зем}$ – корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.

C_o – соотношение по оцениваемому объекту между площадью земельного участка и площадью зданий.

C_a – соотношение по аналогу между площадью земельного участка и площадью зданий.

S_a – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$ – средняя цена предложения земельных участков;

$K_{п(о/а)}$ – коэффициент учета вида права на земельный участок объекта оценки (о) и объекта-аналога (а).

Средняя удельная цена 1 кв. м земельного участка определялась исходя из расчетов приведенных в п. 18.6 настоящего Отчета.

Таблица 13. Расчет корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв. м	9 013,00	889,00	2 762,80	3 354,00	4 899,00
Общая площадь здания, кв. м	8 849,4	1 362,0	2 148,4	4 224,0	2 454,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	1,02	0,65	1,29	0,79	2,00
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	498,18	-574,68	948,09	-2 399,63
Площадь земельного участка в собственности, кв. м	0,00	889,00	2 762,80	3 354,00	4 899,00
Площадь земельного участка в аренде, кв. м	9 013,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент учета вида права на земельный участок	0,850	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя цена предложения 1 сотки оцениваемого земельного участка, полученная в п. 18.6 настоящего Отчета, руб./сот	978,651				
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади здания, руб.	-	357 041	-967 986	435 490	-3 067 565

2. Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену

Данная корректировка отражает тот факт, что цены в объявлениях о продаже недвижимости могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов цены 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.

3. Корректировка на торг (скидку) 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.

Корректировка на торг была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Таблица 14. Значения корректировок на уторгование

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,1%	8,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	8,0%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	11,4%	11,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»

Таким образом, корректировка на торг составила -8,80%, как среднее значение для офисных объектов класса С и ниже.

4. 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.

5. Корректировка на 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.

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 (право собственности, право аренды и т. д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Оцениваемое здание принадлежит на праве объект долевой собственности, объекты аналоги на праве собственности, при условии совместной продажи, согласно данным Портала Статриелт, корректировка не требуется.

Таблица 15. Значения

№	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 соглашению всех собственников			1,00

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3683-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

7. Корректировка на 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.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют различия по месторасположению и окружения, необходимо внести корректировку.

Корректировка на месторасположение была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Таблица 16. Значения корректировок месторасположение

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»

Оцениваемый объект расположен в небольшом населенном пункте (прочие населенные пункты), тогда как объекты-аналоги расположены в райцентре с развитой промышленностью, величина корректировки составит -36,50% ($=0,47/0,74-1$).

8. Корректировка на вид использования

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

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по виду использования, корректировка не требуется.

9. Корректировка на площадь

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

Корректировка определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Рисунок 2. Зависимость цены от площади

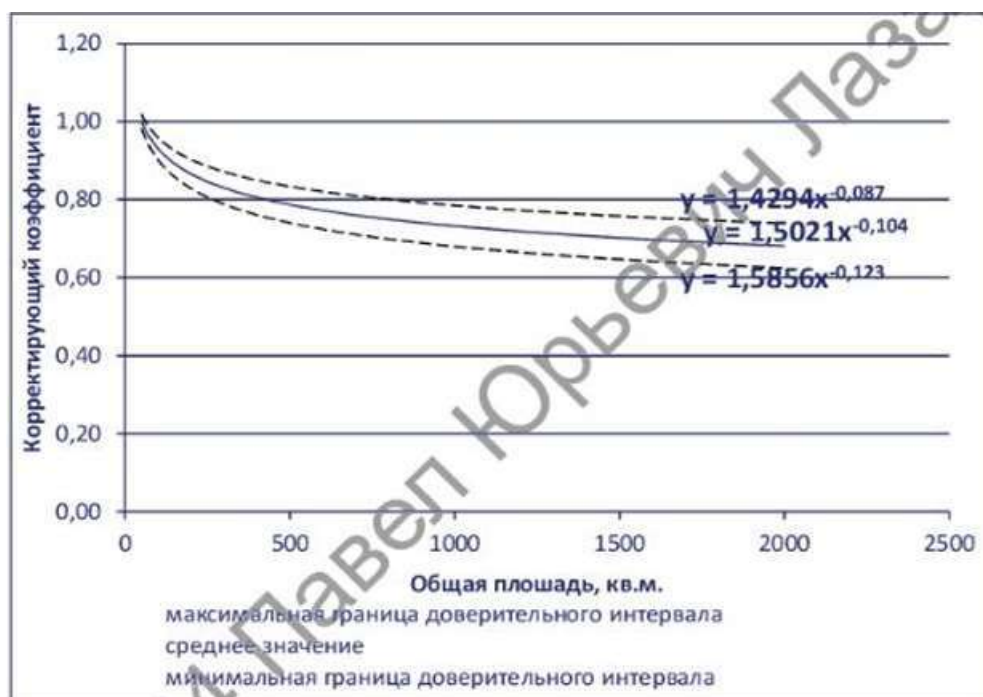


Таблица 17. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	8 849,40	1 362,00	2 148,40	4 224,00	2 454,00
Коэффициент на площадь	0,5837	0,7092	0,6763	0,6304	0,6670
Корректировка на площадь, %	-	-17,7%	-13,7%	-7,4%	-12,5%

10. Корректировка на материал стен

Оцениваемый объект и объект-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

11. Корректировка на наличие коммуникаций

Данная корректировка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая отопление.

Оцениваемый объект и объект-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

12. Корректировка на техническое состояние

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в удовлетворительном состоянии, стоят дороже чем объекты в требующие ремонтных работ.

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данной характеристике, корректировка не требуется.

13. Корректировка на необходимость ремонта

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналог №1 сопоставимы по данному параметру, корректировка требуется для аналогов №№2-4 необходимо внести корректировку.

Корректировка определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Таблица 18. Корректировка на уровень отделки

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»

Величина корректировки для аналогов №№2 и 4 составит 9,0% ($=1,09/1-1$). Для аналога №3 величина корректировки составит 27,0% ($=1,27/1-1$).

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

Не было выявлено дополнительных характеристик, оказывающих влияние на стоимость оцениваемого объекта.

18.5 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 23.12.2009 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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 19. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	35 000 000	40 000 000	55 000 000	34 000 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	357 041	-967 986	435 490	-3 067 565
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	35 357 041	39 032 014	55 435 490	30 932 435
-	Общая площадь зданий, кв. м	1 362,00	2 148,40	4 224,00	2 454,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 960	18 168	13 124	12 605
2	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	25 960	18 168	13 124	12 605
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Скорректированная удельная цена	23 675	16 569	11 969	11 496
4	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	23 675	16 569	11 969	11 496
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	23 675	16 569	11 969	11 496
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	23 675	16 569	11 969	11 496
7	Корректировка на местоположение и окружение	-36,5%	-36,5%	-36,5%	-36,5%
	Скорректированная удельная цена	15 037	10 524	7 602	7 301
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	15 037	10 524	7 602	7 301
9	Корректировка на площадь	-17,7%	-13,7%	-7,4%	-12,5%

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

Отчет: 8638/0425

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
10	Скорректированная удельная цена	12 378	9 083	7 039	6 390
	Корректировка на материал стен	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	12 378	9 083	7 039	6 390
11	Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	12 378	9 083	7 039	6 390
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	12 378	9 083	7 039	6 390
13	Корректировка на необходимость ремонта	0,0%	9,0%	27,0%	9,0%
	Скорректированная удельная цена	12 378	9 900	8 940	6 965
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	12 378	9 900	8 940	6 965
-	Коэффициент вариации, %	24%			
-	Общая коррекция, %	-52%	-46%	-32%	-45%
-	Удельный вес аналога, %	27,32%	25,31%	21,59%	25,77%
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб./кв. м	9 613			
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.	8 849,40			
-	Справедливая стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб. с учетом НДС	85 069 282			

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет: 85 069 282 руб.

18.6 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Описание методики оценки земельного участка

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.

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.

18.6.1 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 – от 10 соток;
- Использование – для размещения коммерческих объектов.

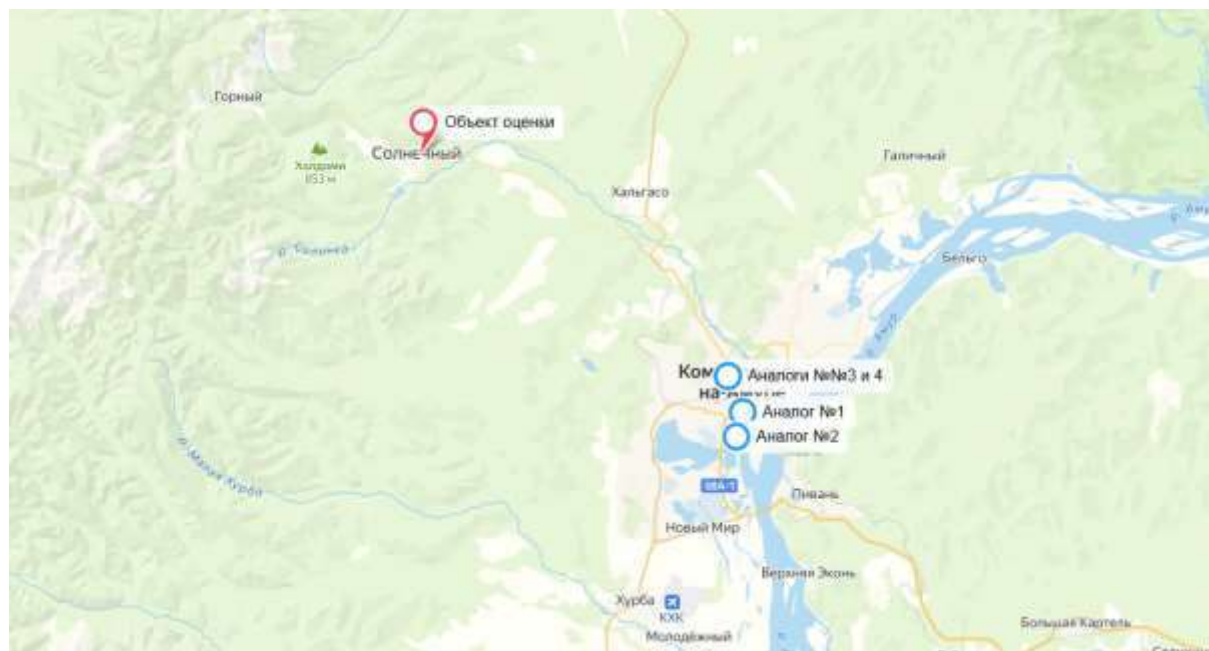
Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 20. Описание аналогов и объекта оценки

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	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025
Вид передаваемых имущественных прав	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Интернациональный проспект, 29/3	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирзавод	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Амурсталь, Чернышевского, 2	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Амурсталь поселок, ул. Чернышевского, 2
Особенности местоположения (окружения)	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Площадь, сот.	90,13	19,00	16,00	13,00	11,20
Вид использования (зонирование)	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	Под размещение коммерческих объектов	Под размещение коммерческих объектов	Подходит по все виды деятельности и строительства	Под размещение коммерческих объектов
Коммуникации	Оценивается как условно-свободный	По границе	По границе	Электричество на участке	Электричество на участке
Наличие/отсутствие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие/отсутствие строений под снос	Оценивается как условно-свободный	Нет	Имеются	Имеются	Имеются
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие покрытия)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	4 100 000	4 900 000	3 600 000	2 800 000

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	—	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_Iand__2062171415	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_4376550208?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBzaW9yaXR5IjtiOjA7czoOIj4ljtzOjE2OiI2c0JtdU9JYnNQeDVTc2xLj9AFepvT8AAAA	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1651348489	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/295395159/
Контактный телефон	—	8 984 260-42-21	8 914 400-55-07	8 914 151-25-84	8 914 400-38-85

Рисунок 3. Карта расположения аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps>

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

Отчет: 8638/0425

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

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки».

Таблица 21. Значения корректировок на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки»

Значение корректировки на уторговывание принимается в размере – 9,20%, как среднее значения для земельных участков под коммерческую застройку.

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 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.

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

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

Оцениваемый земельный участок принадлежит на праве долгосрочной аренды, аналоги №№1, 3 и 4 принадлежат на праве собственности, необходимо внести корректировку.

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки».

Таблица 22. Значения корректировок на права

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,18	1,35
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,74	0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки»

Учитывая срок аренды оцениваемого земельного участка, величина корректировки для аналогов №№ 1, 3 и 4 составит -15,0% ($=0,85/1-1$).

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых прав

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

Поскольку ограничения (обременения), существенно влияющие на стоимость, отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

6. 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.

Оцениваемый участок и аналоги отличаются по месторасположению, необходимо внести корректировку.

Таблица 23. Значения корректировки на месторасположение

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки»

Величина корректировки на статус населенного пункта для аналогов №№ 1-4 составит -32,9% (=0,49/0,73-1).

7. Корректировка на площадь

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

Корректировка принималась на основании аналитических данных Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2024 г. «Земельные участки».

Рисунок 4. Коэффициент зависимости стоимости от площади земельного участка

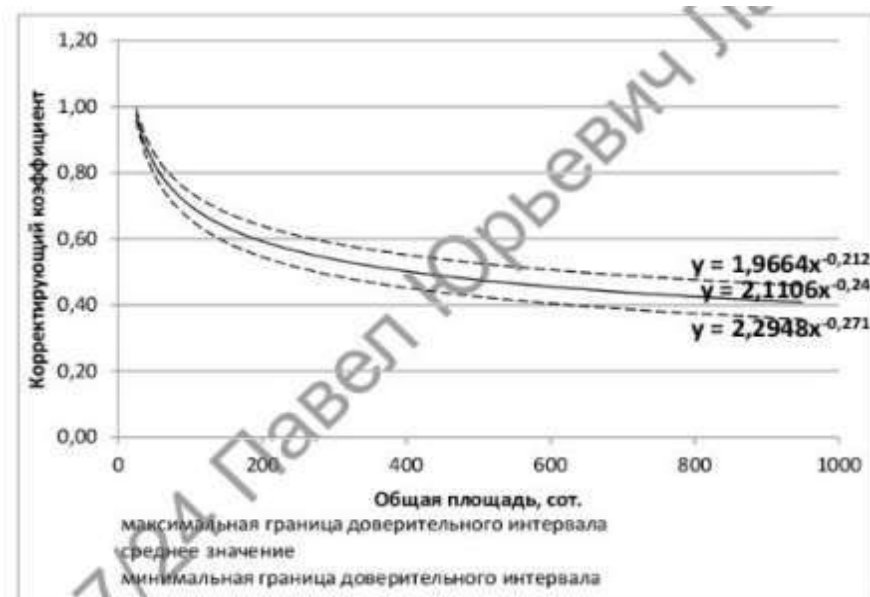


Таблица 24. Расчет корректировок на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот	9 013	1 900	1 600	1 300	1 120

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

Отчет: 8638/0425

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент корректировки	0,72	1,04	1,08	1,14	1,18
Корректировка на площадь, %	-	-31,2%	-34,0%	-37,2%	-39,4%

8. Корректировка на вид использования

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

Оцениваемый участок и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

9. Корректировка на коммуникации

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

Оцениваемый участок и аналоги имеют различия по данному параметру, необходимо внести корректировку.

Таблица 25. Расчет корректировок на коммуникации

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	Оценивается как условно-свободный	По границе	По границе	Электричество на участке	Электричество на участке
Расчет корректировки	1,00	1,00	1,00	1,07	1,07
Корректировка на коммуникации, %	-	0,0%	0,0%	-6,5%	-6,5%

Таблица 26. Корректирующие коэффициенты

№	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 при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие или возможность подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для земельных участков, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

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

11. Наличие/отсутствие строений под снос на земельном участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Для аналогов №№ 2-4 необходимо внести корректировку, поскольку на них имеются строения под снос.

Таблица 27. Корректирующие коэффициенты

№	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, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета растений зарегистрированных лиц	0,79	0,97	0,91

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Величина корректировки для аналогов №№ 2-4 составит 9,9% (=1/0,91-1).

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

Не было выявлено дополнительных факторов, влияющих на стоимость оцениваемого участка, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 28. Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок как незастроенный

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	4 100 000	4 900 000	3 600 000	2 800 000
-	Площадь участка, сот.	19,0	16,0	13,0	11,2
-	Удельная цена предложения 1 сот., руб.	215 789	306 250	276 923	250 000

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

Отчет: 8638/0425

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
	Скорректированная удельная цена	195 937	278 075	251 446	227 000
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	195 937	278 075	251 446	227 000
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	195 937	278 075	251 446	227 000
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	-15,0%	0,0%	-15,0%	-15,0%
	Скорректированная удельная цена	166 546	278 075	213 729	192 950
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	166 546	278 075	213 729	192 950
6	Корректировка на местоположение и окружение	-32,9%	-32,9%	-32,9%	-32,9%
	Скорректированная удельная цена	111 791	186 653	143 462	129 514
7	Корректировка на площадь	-31,2%	-34,0%	-37,2%	-39,4%
	Скорректированная удельная цена	76 938	123 269	90 139	78 517
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	76 938	123 269	90 139	78 517
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	-6,5%	-6,5%
	Скорректированная удельная цена	76 938	123 269	84 242	73 380
10	Корректировка на наличие ж/д путей	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	76 938	123 269	84 242	73 380
11	Корректировка на наличие/отсутствие сооружений под снос	0,0%	9,9%	9,9%	9,9%
	Скорректированная удельная цена	76 938	135 461	92 574	80 637
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сот., руб.	76 938	135 461	92 574	80 637
-	Коэффициент вариации, %	28%			
-	Коэффициент вариации, %	-64%	-56%	-67%	-68%
-	Общая коррекция, %	88%	86%	111%	113%
-	Удельный вес аналога, %	27,73%	28,48%	22,11%	21,68%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость объекта оценки, руб.	97 865			
-	Общая площадь участков, сот.	90,13			
-	Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб.	8 820 582			

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка как незастроенного на дату оценки составляет с учетом НДС: 8 820 582 руб.

19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

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

19.2 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 – офисные объекты.
- Местоположение – Хабаровский край.
- Площадь помещений – от 200 кв. м.

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

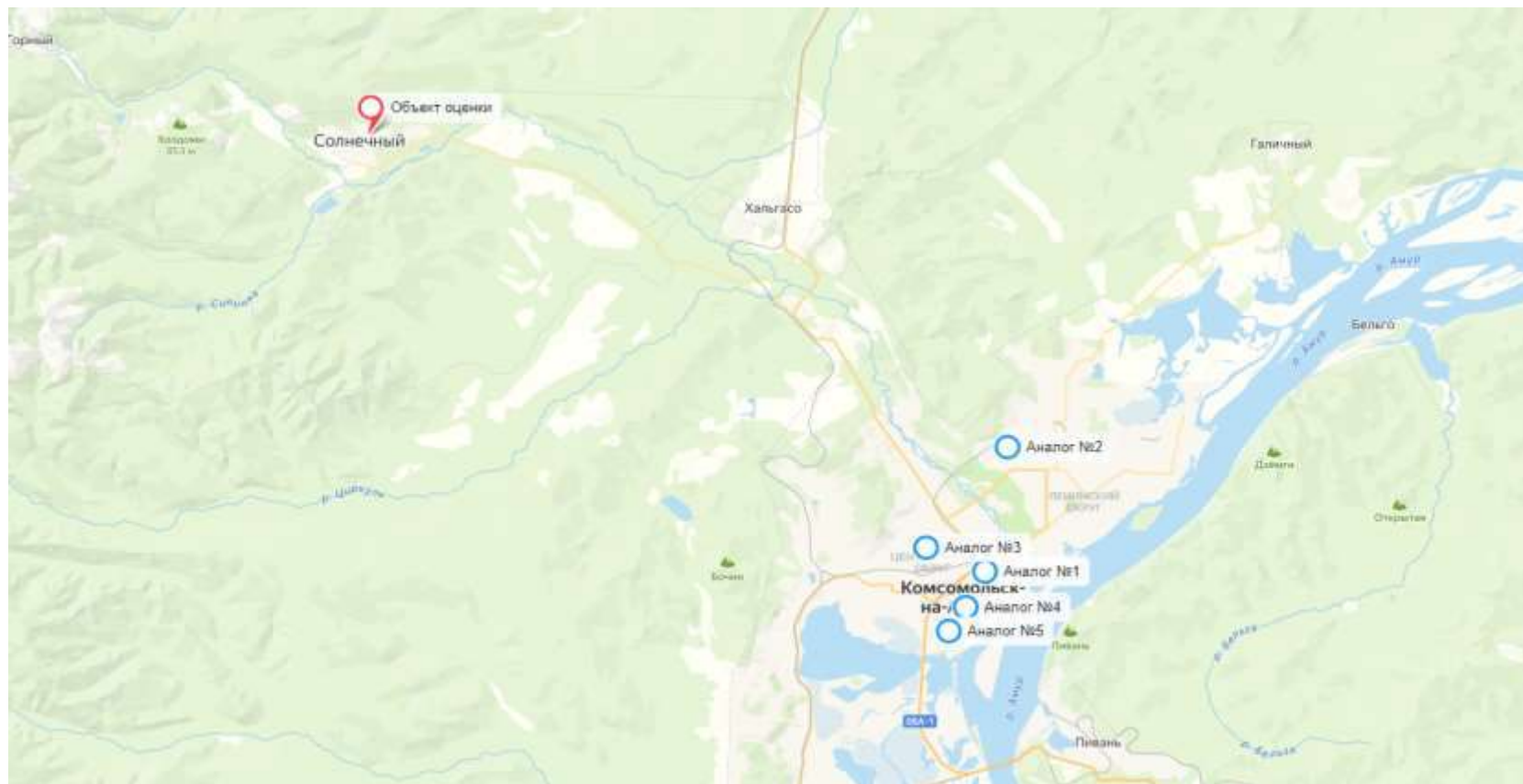
Таблица 29. Описание аналогов и объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Красногвардейская ул., 14	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Машинная ул., 28	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, просп. Первостроителей, 18	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Аллея Труда, 57/8
Особенности местоположения (окружения)	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Вид использования	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Тип объектов	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Общая площадь кв. м	8 849,40	1 000,0	4 500,0	200,0	339,0	556,2
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
Этаж расположения	цоколь, 1-5	1 этаж	2 этаж	2 этаж	3 этаж	1 этаж – 14 кв. м, 2 этаж – 542,2 кв. м
Техническое состояние, уровень отделки	Удовлетворительное, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка	Удовлетворительное, стандартная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	10 800	6 000	9 000	8 373	7 224 ³
Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	-	-	-	-	-	-

³ Как следует из текста объявления, величина ставки с учетом эксплуатационных расходов составит 7 224 руб./кв. м в год $(=(513+89)*12)$

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату	Коммунальные платежи не включены, Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи включены, Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи включены, Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи включены, Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, Эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, Эксплуатационные расходы включены
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1000_m_4001125414	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4500_m_4096926664	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_12-200_m_teplyy_sklad_ot_100m2_teplyy_gar_503120536	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/313934491/	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/283420689/

Рисунок 5. Карта расположения аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps>

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 базовую ставку

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.

Объект оценки и аналог № 5 сопоставим по данному параметру, для аналогов №№1-4 необходимо внести корректировку.

Таблица 30. Значения доли расходов

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы»

Величина корректировки для аналогов №№ 1-3 составить -14,30%, для аналога №4 составит 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. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Таблица 31. Значения корректировок на уторгование

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»

Корректировка вносилась на уровне -8,50%, как среднее значение для офисных объектов класса С и ниже.

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 объекты 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.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют различия по месторасположению и окружения, необходимо внести корректировку.

Корректировка на месторасположение была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Таблица 32. Значения корректировок месторасположение

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»

Оцениваемый объект расположен в небольшом населенном пункте (прочие населенные пункты), тогда как объекты-аналоги расположены в райцентре с развитой промышленностью, величина корректировки составит -37,30% ($=0,47/0,75-1$).

8. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Корректировка не требуется.

9. Корректировка на тип объекта

Данная корректировка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от его типа.

Поскольку возможна сдача объекта частями, корректировка на тип объекта не требуется.

10. Корректировка на площадь

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

Корректировка определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Рисунок 6. Зависимость цены от площади

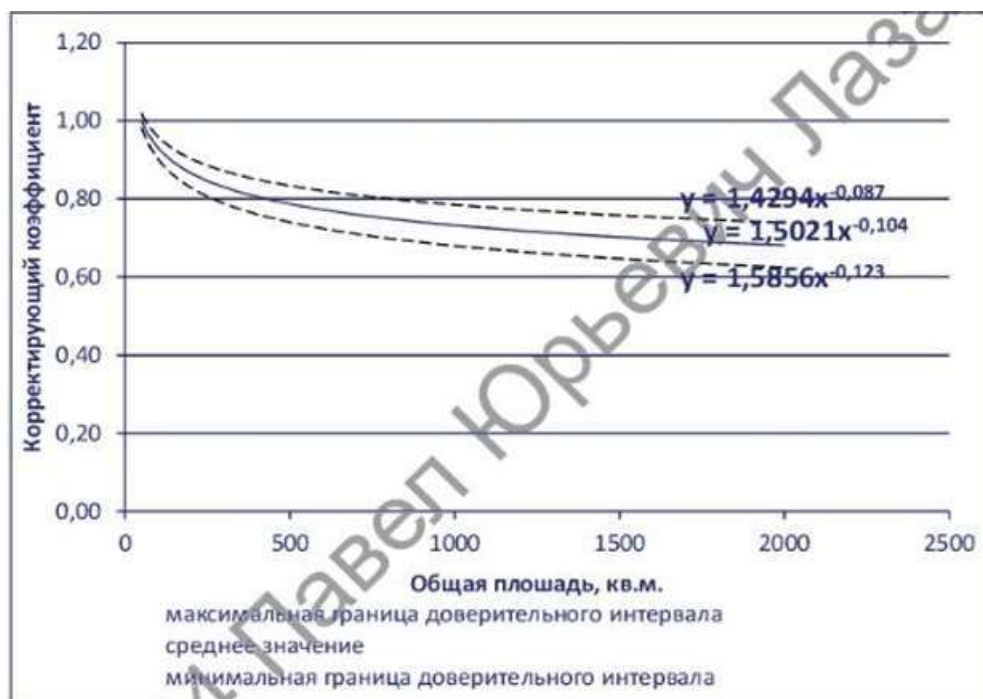


Таблица 33. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	8 849,40	1 000,00	4 500,00	200,00	339,00	556,20
Коэффициент на площадь	0,5837	0,7323	0,6263	0,8657	0,8195	0,7784
Корректировка на площадь, %	-	-20,3%	-6,8%	-32,6%	-28,8%	-25,0%

11. Корректировка на коммуникации

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

12. Корректировка на наличие отдельного входа

Оцениваемый объект и аналоги №3 сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется. Для аналогов №№1, 2, 4 и 5, необходимо внести корректировку, поскольку они имеют отдельный вход.

Корректировка определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Таблица 34. Значения корректировок на отдельный вход

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»

Величина корректировки для аналогов №№1, 2, 4 и 5 составит -15,0% ($=0,85/1-1$).

13. Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различаются по данному параметру, необходимо внести корректировку.

Таблица 35. Значения корректировок на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	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
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,72	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»

Таблица 36. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж расположения	цоколь, 1-5 ⁴	1 этаж	2 этаж	2 этаж	3 этаж	1 этаж – 14 кв. м, 2 этаж – 542,2 кв. м

⁴ Поскольку в распоряжении Оценщика не было данных о площади каждого этажа здания, она была принята равной 1 474,90 кв. м (8 849,90/6)

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	8 849,40	1 000,00	4 500,00	200,00	339,00	556,20
Коэффициент корректировки	0,9300	1,0000	0,9400	0,9400	0,9400	0,9415
Размер корректировки, %	-	-7,0%	-1,1%	-1,1%	-1,1%	-1,2%

14. Корректировка на техническое состояние и уровень отделки

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Оцениваемый объект и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

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

Не было выявлено дополнительных параметров, оказывающих влияние на стоимость.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 37. Расчет арендной ставки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м. в год	10 800	6 000	9 000	8 373	7 224
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	10 800	6 000	9 000	8 373	7 224
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	-14,3%	-14,3%	-14,3%	15,6%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 256	5 142	7 713	9 679	7 224

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
	Скорректированная арендная ставка	8 469	4 705	7 057	8 856	6 610
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 469	4 705	7 057	8 856	6 610
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 469	4 705	7 057	8 856	6 610
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 469	4 705	7 057	8 856	6 610
7	Корректировка на местоположение и окружение	-37,3%	-37,3%	-37,3%	-37,3%	-37,3%
	Скорректированная арендная ставка	5 307	2 948	4 423	5 550	4 142
8	Корректировка на вид использования (функциональное назначение)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	5 307	2 948	4 423	5 550	4 142
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	5 307	2 948	4 423	5 550	4 142
10	Корректировка на площадь	-20,3%	-6,8%	-32,6%	-28,8%	-25,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 230	2 748	2 982	3 953	3 106
11	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	4 230	2 748	2 982	3 953	3 106
12	Корректировка на наличие отдельного входа	-15,0%	-15,0%	0,0%	-15,0%	-15,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 596	2 336	2 982	3 360	2 640
13	Корректировка на этаж расположения	-7,0%	-1,1%	-1,1%	-1,1%	-1,2%
	Скорректированная арендная ставка	3 344	2 311	2 950	3 325	2 608
14	Корректировка на техническое состояние, уровень отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 344	2 311	2 950	3 325	2 608
15	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв. м в год	3 344	2 311	2 950	3 325	2 608
-	Коэффициент вариации, %	15%				
-	Общая коррекция, %	-69,04%	-61,48%	-67,22%	-60,29%	-63,90%
-	Удельный вес аналога, %	18,56%	23,86%	17,30%	17,77%	22,51%
-	Итого справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС, без учета коммунальных и с учетом эксплуатационных расходов					2 860

19.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

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

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

Таблица 38. Коэффициент арендопригодной площади

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3676-koridorniy-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-goda>

Коэффициент арендопригодной площади составит 0,83.

Определение действительного валового дохода

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

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

Таблица 39. Коэффициент недозагрузки

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,98	0,92
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84
3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	0,94
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	0,86

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2025-goda>

Оценщик посчитал возможным, для оцениваемого объекта применить среднее значение характерное для офисных зданий равное 16,0%.

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.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принята к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Операционные расходы по объектам оценки принимаются равными среднему значению характерному для офисных зданий 21,0%.

Таблица 40. Уровень операционных расходов

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,14	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	0,16

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3667-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2025-goda>

Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 41. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	8 849,40
Коэффициент арендопригодной площади	0,83
Арендопригодная площадь, кв. м	7 345,00
Справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год	2 860
Потенциальный валовый доход, руб. в год	21 006 706
Потери от недозагрузки, %	16,00%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	17 645 633
Операционные расходы, руб. в год	-3 705 583
Чистый операционный доход, руб. в год	13 940 050

19.4 Определение общей ставки капитализации

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

В качестве общей ставки капитализации принимается на уровне 13,0%, учитывая месторасположение и класс объекта.

Таблица 42. Ставка капитализации

№	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отечественных или зарубежных городах: Москва, Санкт-Петербург, районные городские центры Московской и Ленинградской областей, городские центры, кварталы, отдельные и реконструированные городские центры, расположенные в центральной части города, на главной линии улицы с высокой автомобильной и пешеходной трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости высшего класса качества (С, D) в реконструированных или застроенных районах, кварталы и малые кварталы, районные центры субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низкой автомобильной и пешеходной трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,17
3	Складские помещения и здания	0,11	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,20

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

19.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу

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

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

Отчет: 8638/0425

Таблица 43. Расчет справедливой стоимости по доходному подходу

Показатель	Расчет
Общая площадь, кв. м	8 849,40
Чистый операционный доход, руб. в год	13 940 050
Общая ставка капитализации, %	13,00%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС	107 231 153

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет: 107 231 153 руб.

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

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

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

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

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

Таблица 44. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости

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

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

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

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

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

Таблица 45. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта	Офисные объекты класса С и ниже	
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %	11,00%	13,90%

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

Отчет: 8638/0425

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		85 069 282	107 231 153
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	75 711 661	92 326 023
	максимум	94 426 903	122 136 283

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

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

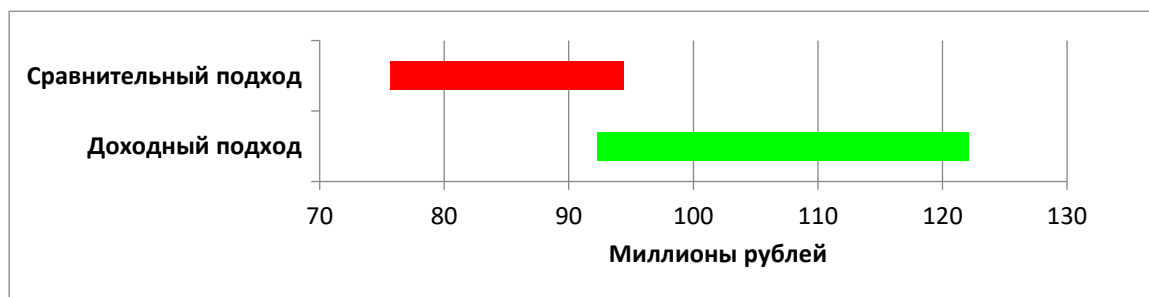
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

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

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

Диаграмма 3. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке



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

20.3 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 46. Расчет итоговой справедливой стоимости

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	85 069 282	107 231 153	
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	1
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС (20%), руб.	96 150 000		
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	80 125 000		

Таким образом, итоговая справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 16 апреля 2025 г. составила с учетом НДС (20%):

96 150 000 (Девяносто шесть миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей

или без учета НДС:

80 125 000 (Восемьдесят миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей

Оценщик



Струкова И. Ю.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Доходный подход

Объект-аналог №1

www.avito.ru Офис, 1000 м² в Комсомольске-на-Амуре | Аренда коммерческой недвижимости в Комсомол...

Avito 33 объявлений Поиск по объявлениям 1 рубль Клиентский сервис

Офис, 1000 м²

Добавить избранное Сравнить Добавить объявление

900 Р
в месяц за м²

История цены
10 000 000 руб. за м², без налога, без комиссии

8 900 403-09-06

Написать сообщение
Отправить сообщение через Avito

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть интерес? Нет спасибо

Позвоните

Хотел бы посмотреть?

ВОСТОК-РЕНТ
Компания
на Avito с июня 2024
Документы проверены

В

Вопросы по объявлению
Подписаться на обновления

О помещении

Общая площадь: 1000 м²
Аренда части: вся/часть
Этаж: 1
Высота помещений: 4 м
Отдел: офисное

Помещение: кабинетное, открытое
Тип здания: приват
Арендный комплект: есть
Минимальный срок аренды: 12 мес.
Полное/частичное: коммунальное/эксплуатационное

Отчёт о бизнес-потенциале
Укажите, подходит ли вам помещение:

Просторность объекта
Планировка помещений
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Получить пример отчёта

Создать отчёт о партнере

Расположение
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Красноваршавский ул., №...

Смотреть карту

Описание
В центре города. Офисные помещения под любой вид деятельности!
Арендный комплект! Новый ремонт!

О здании
Тип здания: бизнес-центр
Полное/частичное: коммунальное/эксплуатационное

Вопросы по объявлению
Подписаться на обновления

8 900 403-09-06

Написать сообщение
Отправить сообщение через Avito

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть интерес? Нет спасибо

Позвоните

Хотел бы посмотреть?

ВОСТОК-РЕНТ
Компания
на Avito с июня 2024
Документы проверены

В

Вопросы по объявлению
Подписаться на обновления

8 900 403-09-06

Написать сообщение
Отправить сообщение через Avito

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть интерес? Нет спасибо

Позвоните

Хотел бы посмотреть?

ВОСТОК-РЕНТ
Компания
на Avito с июня 2024
Документы проверены

В

Вопросы по объявлению
Подписаться на обновления

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

Отчет: 8638/0425

Объект-аналог №2

www.avito.ru Свободного назначения, 4500 м² в Комсомольске-на-Амуре | Аренда коммерческой недвижки...

Домашнее Коммерческое Авто Планы Кухня... Инфраструктура

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Свободного назначения, 4500 м²

добавить в избранное | сравнить | добавить закладку



500 Р в месяц за м²

40 История цены

400 Р в месяц за м² без налога, без комиссии

8 969 403-69-96

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть ли проект? | Выб. объект?

Вот участок? | Когда можно посмотреть?

ВОСТОК-ПОНТ Компания на Амуре с июня 2024. Документы проверены

А описание по телефону | Подписаться на продажи

О помещении

Рядом с улицей
Отдельный вход в подъезд
Общая площадь: 4500 м²
Аренда целого помещения
Этаж: 3
Высота потолков: 4 м

Страна: офисная
Пол: паркет, ламинат
Арендатор: компания, ООО
Минимальный срок аренды: 1 мес.
Потенциал развития: коммерческий, административный

www.avito.ru Свободного назначения, 4500 м² в Комсомольске-на-Амуре | Аренда коммерческой недвижки...

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Простота доступа к объекту | Возвращение конкурентов

Планировка помещений | Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Узнать отчёт у партнёра

Расположение

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Машинная ул. 28



Описание

Сдаём в аренду под любой вид деятельности от 10-4000 кв.м. Офисы чистые, светлые, с новым ремонтом, тепло в зимнее время, кондиционеры, здание под охраной, большая парковка, чудесные соседи-по большей части строительные/ремонтно-обслуживающие крупные организации, санузел на этаже. Много парковочных мест...

Стоимость от 500 руб за квадратный метр. Рассмотрите все варианты!

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Гараж: на улице, бесплатный, подходит для грузового транспорта

№ 4398808664, 1 этаж, 3-й этаж, 400 кв.м. (10-этажный) | Показать

500 Р в месяц за м²

40 История цены

400 Р в месяц за м² без налога, без комиссии

8 969 403-69-96

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть ли проект? | Выб. объект?

Вот участок? | Когда можно посмотреть?

ВОСТОК-ПОНТ Компания на Амуре с июня 2024. Документы проверены

А описание по телефону | Подписаться на продажи

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

Отчет: 8638/0425

Объект-аналог №3

www.avito.ru Офис, 12-200 м², теплый склад от 100м2, теплый гар в Комсомольске-на-Амуре | Аренда ком...

Avito

Офис, 12-200 м², теплый склад от 100м2, теплый гар

750 Р в месяц за м²

В 959 403-64-88

Написать сообщение

Связаться со мной

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть интерес? Видеосъемка?

Видеосъемка?

Когда можно посмотреть?

Александр
Арендодатель
на Avito с декабря 2015
Завершено 12 объявлений
Закрытые сделки: 1
Звонки: 100 и 100

15 объявлений пользователем

Подписаться на письма

О помещении

Общая площадь: 200 м²
Арендная часть: складская
Этаж: 2
Высота потолков: 3,2 м
Отопление: газовое

Пол: паркет, ламинат
Тип здания: торговый
Арендная часть: склад
Минимальный срок аренды: 3 мес.
Платежи: коммунальные, коммунальные

www.avito.ru Офис, 12-200 м², теплый склад от 100м2, теплый гар в Комсомольске-на-Амуре | Аренда ком...

Отчет о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

Прочность объекта
Планируемость

Возможные конкуренты
Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчета

Купить отчет у партнера

Расположение

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ

Описание

Сданы в аренду офисные и складские помещения. От 12 до 200 кв. м. Большой торговый район под производством и торговлей. Есть теплый гараж 120 кв. м. Интернет. Телефон. Парковка.

О здании

Тип здания: административное здание
Класс здания: А-

Пол: на улице, безупречное, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 150

750 Р в месяц за м²

В 959 403-64-88

Написать сообщение

Связаться со мной

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть интерес? Видеосъемка?

Видеосъемка?

Когда можно посмотреть?

Александр
Арендодатель
на Avito с февраля 2015
Завершено 12 объявлений
Закрытые сделки: 1
Звонки: 100 и 100

15 объявлений пользователем

Подписаться на письма

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

Отчет: 8638/0425

Объект-аналог №4

habarovsk.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 172м² просп. Первопостроителей, 18, Комсомольск-на-Амуре,...

ЦИАН

Аренда | Продажа | Новостройки | Дачи и участки | Бизнес-реализация | Ипотека | Моб. дом | Сервисы | Прочие услуги

Новосибирск, Новосибирск > Загородная > Бизнес-реализация > Бизнес-реализация > Комсомольск-на-Амуре > Первопостроителей, 18 > Комсомольск-на-Амуре

Объект-аналог: 62.02

Сдается свободное назначение, 172 м²

Комсомольск-на-Амуре, ул. Центральный просп. Первопостроителей, 18. Не метро

Панорамное фото



120 000 Р./мес.

Связаться со специалистом

Цена за метр: 6 977,2 руб./м²
 Налог: НДС включен 30 000 руб.
 Комиссия: нет
 Ориентировочная стоимость: не указана
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 914 210-44-15

Или сразу позвоните для уточнения, сообщив код объекта

Еще варианты аренды в этом районе

Агентство недвижимости Руднев Документально

Агент Виталий Глухов

ИЖС «Берег. Открытый» Квартиры от 4,9 млн руб. в у. на ИЖС, ипотека, ЦИАН, кадастр, СНИЛС и Акт приема-передачи в 10 мин. выдачи



Над объектом: 62.02.02

Сдается в аренду свободное назначение нежилого помещения площадью 172 м², расположенного по адресу: Комсомольск-на-Амуре, ул. Центральный просп. Первопостроителей, 18. Помещение подходит для размещения офиса, склада, мастерской, а также для размещения других объектов недвижимости. Помещение имеет все необходимые коммуникации, включая электричество, отопление, водоснабжение и канализацию. Помещение находится в центре города, что обеспечивает удобный доступ к различным объектам инфраструктуры. Помещение находится в центре города, что обеспечивает удобный доступ к различным объектам инфраструктуры. Помещение находится в центре города, что обеспечивает удобный доступ к различным объектам инфраструктуры.

На объекте можно разместить коммерческое помещение, идеально подходящее для бизнеса в сфере услуг, торговли или фитнеса. Звоните и уточняйте все подробности! Это отличная возможность для расширения сферы услуг вашего бизнеса. Коммерческая недвижимость имеет все!

Общая информация для получения дополнительной информации и просмотра фото:

Выгодные

Свяжитесь с нами

Объект-аналог №5

[illegible]

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

Отчет: 8638/0425

Сравнительный подход

Объект-аналог №1

www.farpost.ru Торгово-офисное здание 1362 кв. м. ул. Лесозаводская 5, 1 362,0 кв. м. нежилой. Цена: 35 000 000Р в Комсо...

FarPost.ru Комсомольск на Амуре Подать объявление + (75) 222 00 00 Вид и регистрация

Вопросы и ответы Подать объявление Подать объявление Лесозаводская 5

9 апреля

Торгово-офисное здание 1362 кв. м. ул. Лесозаводская 5 в Комсомольске-на-Амуре

История Заметки Поделиться

35 000 000 Р
25 698 Р/кв. м.

От агентства недвижимости или собственника
Агентство Иммернал ДФО
Пользователь 11 лет на сайте
Комсомольск-на-Амуре, Вокзальная 32 ТЦ Новый
Комплекс 2 этаж офис 204

Показать телефон Спросить

Район: Центральный
Адрес: ул. Лесозаводская 5
Общая площадь: 1 362,0 кв. м.
Фонд: нежилой
Вид помещения: офис;
Для сдачи:

Торгово-офисное здание 1362 кв. м. (район пенсионного фонда). На первом этаже располагается кафе, второй этаж офисные помещения, третий-четвертый спортзал. Также в наличии подвальные помещения (дополнительные площади и указанные квадратные метры). Все коммуникации центральные. Земельный участок под зданием 800 кв. м. в собственности. Цена продажи 35 млн руб. Торг уместен.

Добавить в избранное
Добавить заметку
Поделиться
Пожаловаться



www.farpost.ru Торгово-офисное здание 1362 кв. м. ул. Лесозаводская 5, 1 362,0 кв. м. нежилой. Цена: 35 000 000Р в Комсо...

Фонд: нежилой
Вид помещения: офис;
Для сдачи:

Торгово-офисное здание 1362 кв. м. (район пенсионного фонда). На первом этаже располагается кафе, второй этаж офисные помещения, третий-четвертый спортзал. Также в наличии подвальные помещения (дополнительные площади и указанные квадратные метры). Все коммуникации центральные. Земельный участок под зданием 800 кв. м. в собственности. Цена продажи 35 млн руб. Торг уместен.

Услуги агентства недвижимости оплачивает собственник, комиссия 0%.

Показать телефон Спросить

Агентство Иммернал ДФО
Пользователь 11 лет на сайте
Комсомольск-на-Амуре, Вокзальная 32 ТЦ Новый
Комплекс 2 этаж офис 204
124 предложения



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

Отчет: 8638/0425

Объект-аналог №2

https://khabarovsk.domclick.ru/card/sale_office_1863869588?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Мои недвижимость

Москва Партерный Комиссия

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Рентаторы Самолет

Офис, 2148,4 м²
40 000 000 Р

18 618 м²/м² Зону скидки

Елена Назаренко
З. объявлений
на Домклик 1 год

Этажи Комсомольск-на-Амуре

+7 914 151-01-68

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Напишите сообщение

Еще актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Квартиры от 4,2 млн Р

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 10/4

Площадь: 2148,4 м²

Отопление: Нет

Описание

ХОЧЕШЬ ОТКРЫТЬ СВОЁ ДЕЛО? Этот отличный и рентабельный вариант для тебя! В продаже отличная гостиница! Гостиница состоит из четырех этажей, на этаже расположено 15-18 комнат, два сан.узла, две кухни. В данном помещении выполнен частичный ремонт, установлены пластиковые окна, видео наблюдение. Есть парковочное место, для приема с наездами. На данный момент, гостиница не функционирует. При необходимости, предоставим все подтверждающие документы. Звоните, все расскажем и покажем! Номер в базе: 9945255. Район: Центральный. Почему нужно работать с Федеральной компанией "Этажи"? - Юридическое сопровождение сделки и гарантия финансовой защиты - Уникальные условия на услуги страхования объекта

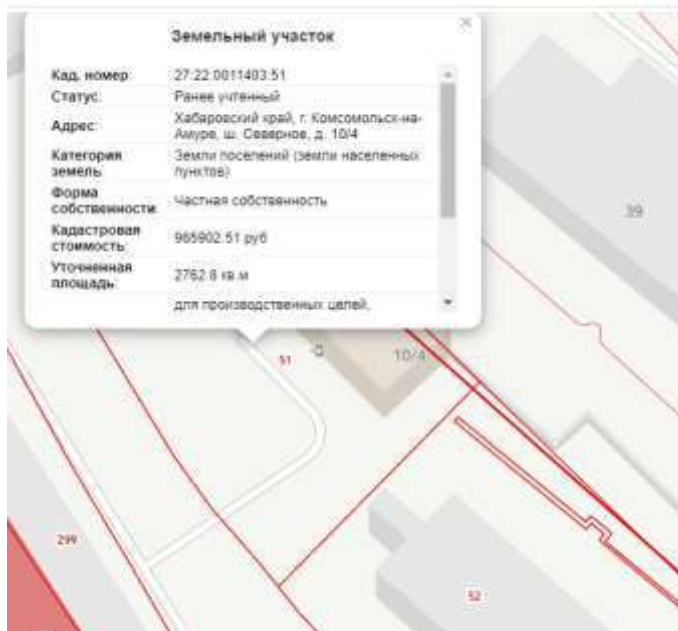
Отоплено 15 метрами

Расположение

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, 10/4

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

Отчет: 8638/0425



Объект-аналог №3

habarovsk.domclick.ru Купить офис, 4224 м² по адресу Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Путейская, 91 за 55 000...

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Мои Недвижимости

Хабаровск Путейская

Домклик

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Путейская, 91

Описание

Отличное коммерческое предложение! В продажу выходит инвестиционно-кредитный бизнес. Здесь можно будет себе устраивать практически любые коммерческие сферы услуг: образование, торговля, офисы любой компании, гостиничный бизнес. Вы можете рассмотреть приобретение данного объекта, как развитие собственного бизнеса, так и возможность сдать в аренду.

Объект состоит из 3-х этажей и состоит из: общей площади 4224 кв.м. (1987 года постройки), фасад здания выполнен плиткой из керамогранита с использованием профилей из нержавеющей стали, крыша из металлочерепицы, окна из ПВХ профиля. Подведены все централизованные коммуникации. Внутреннее отопление по безнадзорному режиму.

Специальный проект на 5 помещений, организованная зона хранения в виде холодильной камеры и инкубатора.

Имеется доступный выезд для парковки личного транспорта собственников.

Для территории отведена охраняемая территория, имеется земельная кадастровый объект застроен под парковку и вывозом мусора.

Данные коммерческие предложение рассматривать все необходимо, чтобы повернуть ключи и приступить работать.

Важно! Ответы на все ваши вопросы и ответы на показ в рабочее для вас время.

Коммерческая недвижимость всегда является выгодным приобретением. Номер в базе: 0300070.

Выход: действующий. Парков.

Почему нужно работать с федеральной компанией "Домклик"?

- Юридическое сопровождение сделки и гарантия финансовой защиты
- Уникальные условия на услуги страхования объектов
- Самый выгодный кредитный план
- Новостройки в любом городе России по выгодным условиям. [Смотреть](#)

Попросите у продавца

Ваш интересен? Попробуйте!

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

«Степной парк» от ПИК

Арендный вариант

Подробнее

Расположение

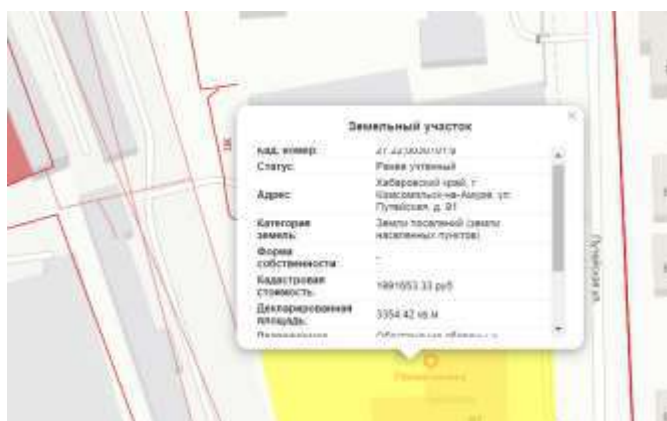
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Путейская, 91

Все

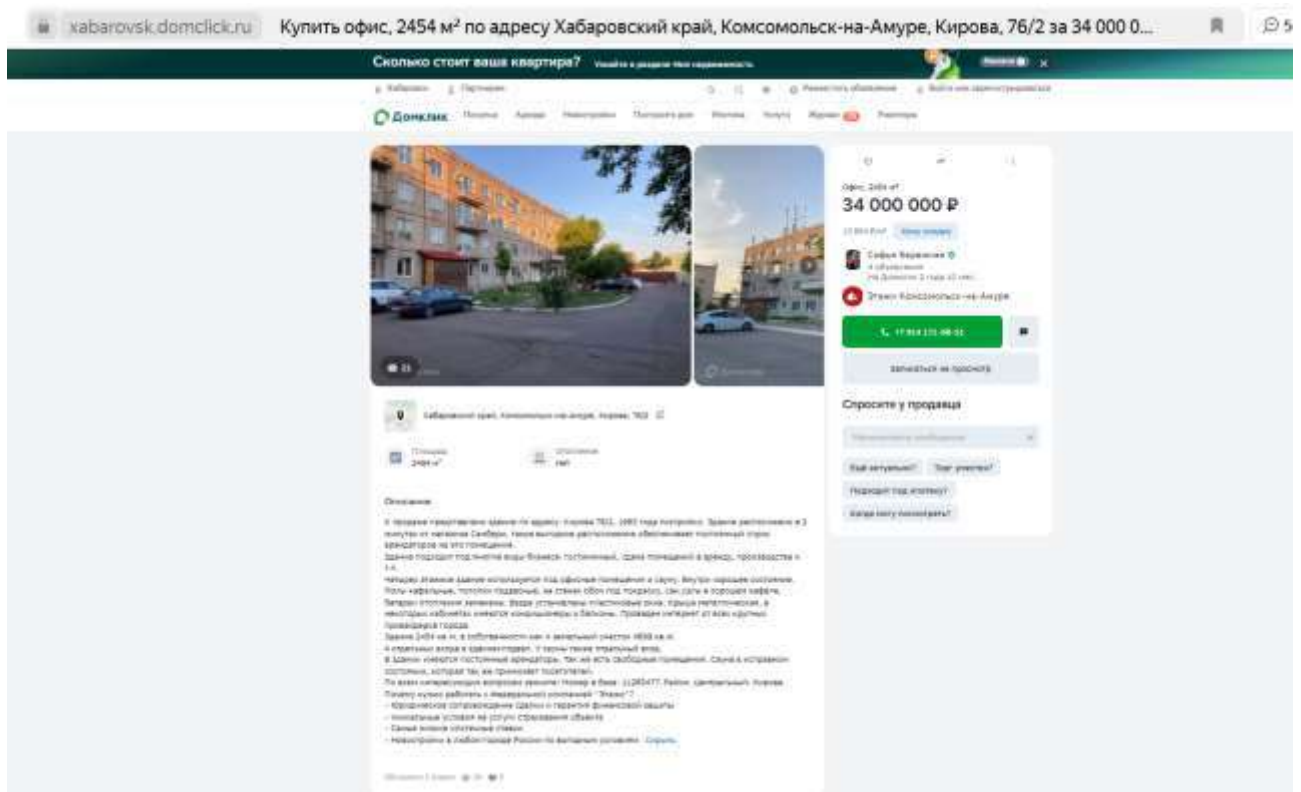
Пополнение и больше

Город

Кафе и рестораны



Объект-аналог №4

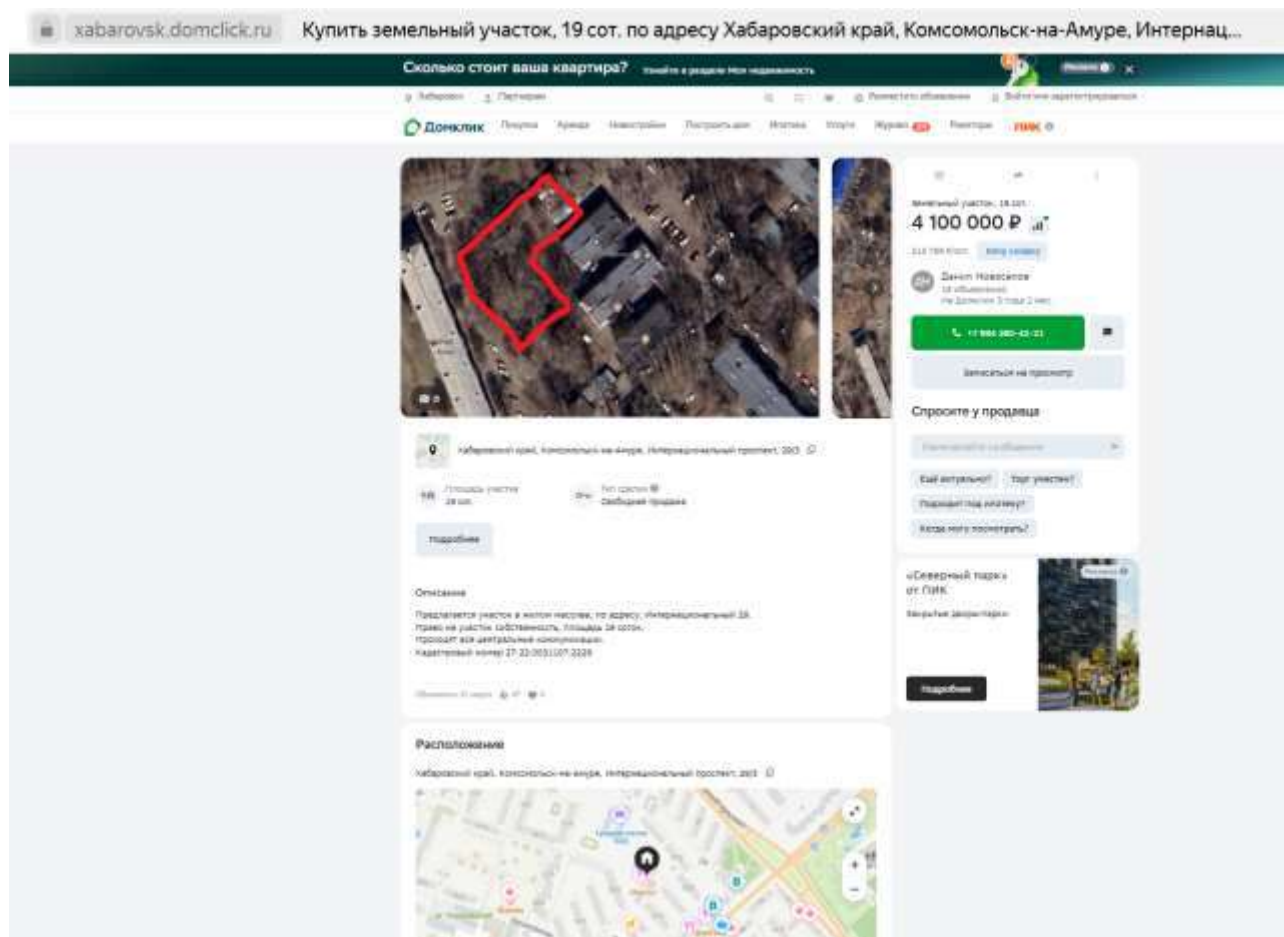


Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 8638/0425

Земельный участок

Объект-аналог №1



Объект-аналог №2

www.avito.ru Участок 16 сот. (промназначения) на продажу в Комсомольске-на-Амуре | Прода...

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Участок 16 сот. (промназначения)

4 900 000 ₽
808 250 ₽ за сотку

8 914 400-55-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы ищете?

Когда можно посмотреть?

Спасибо

Частное лицо

На сайте с октября 2019

Документы проверены

Губернаторский помощник

Подписаться на продавца

Об участке

Участок: 16 сот.

Расположение

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова

Скрыть карту

50 ГБ и безлимитные минуты

50 Гб МИН

До 30% годовых в пару кликов

начните зарабатывать в Т-Инвестор

www.avito.ru Участок 16 сот. (промназначения) на продажу в Комсомольске-на-Амуре | Прода...

4 900 000 ₽
808 250 ₽ за сотку

8 914 400-55-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы ищете?

Когда можно посмотреть?

Спасибо

Частное лицо

На сайте с октября 2019

Документы проверены

Губернаторский помощник

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова

Скрыть карту

До 30% годовых в пару кликов

начните зарабатывать в Т-Инвестор

Описание

Продам перспективные участки возле Рес-клуба. На всех участках имеются строения (здания в собственности, земельные участки в аренде на 49 лет, можно выкупить). Рассмотревшись варианты раздельной продажи. Электричество, газ, горячая, холодная вода - все приходит вдоль участка. Сделан и подписан проект на подавление холодной воды и канализации. Большой перечень назначений участков.

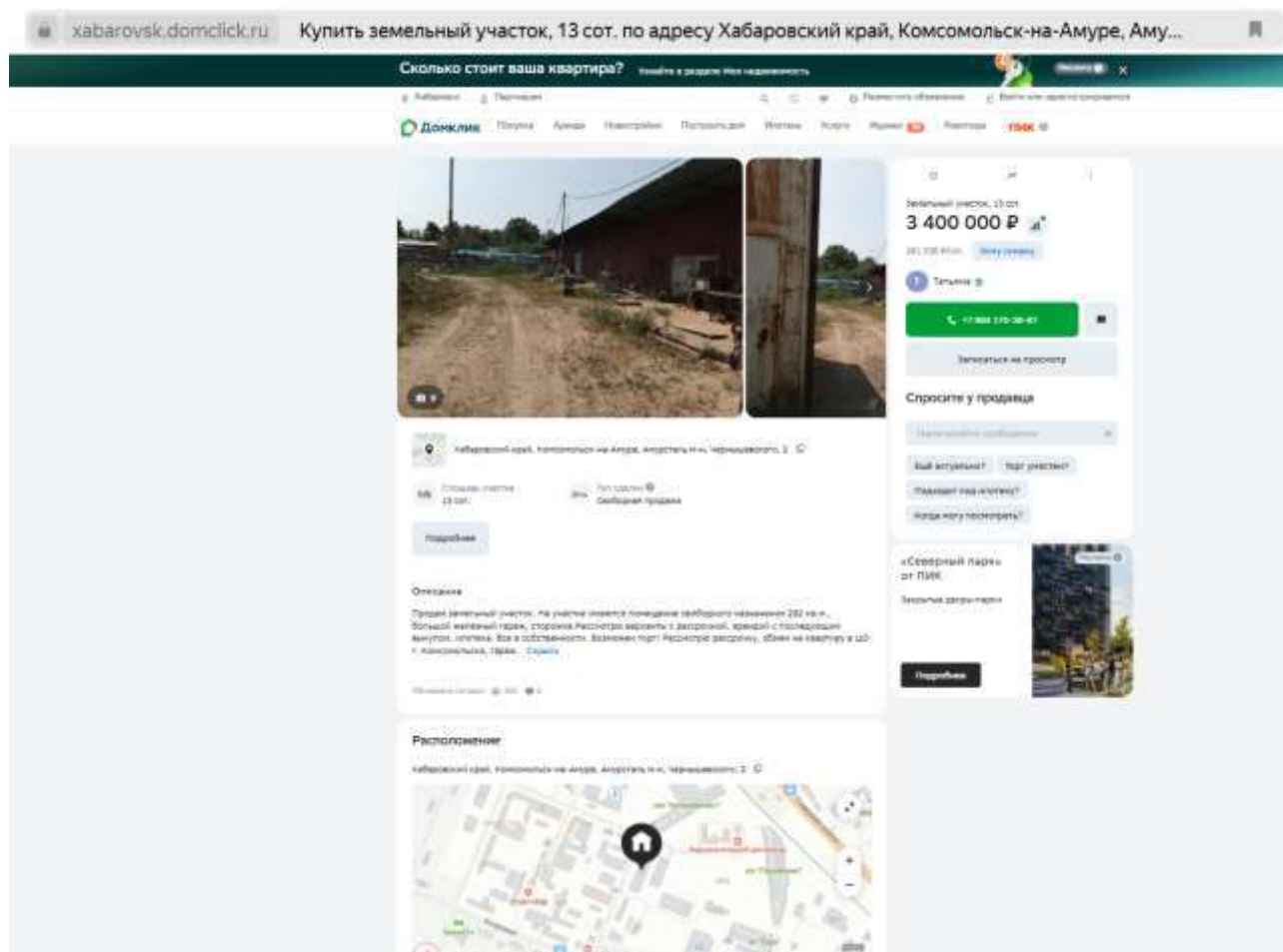
8 914 400-55-07 12 марта 6:01:09 798 просмотров (15 копий)

Пожаловаться

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

Отчет: 8638/0425

Объект-аналог №3



[illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости:

Земельный участок	
Идентификация объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.03.2025
Кадастровый номер:	27-14-0010104-49 (Землепользование)
Номер кадастрового квартала:	27-14-0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	07.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 27-14-02-04-01-0005
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27
Площадь:	9013 +/- 33,23
Кадастровая стоимость, руб.	4628026,15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27-14-0000000-374, 27-14-0000000-401, 27-14-0010104-2457, 27-14-0010104-933
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:	для размещения административного здания и прилегающей территории
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен в соответствии с Информационно-аналитической системой Глобас, ООО «Информационные Системы Глобас» (info.ru)

1 из 2

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.03.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Земельнопользование)
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающие предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной 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 данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточнены"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО (редакция: Сергей Зайцев, 2024.11)

3 из 7

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.03.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Земельнопользование)
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные отсутствуют
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано
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
4.1.1 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	06.10.2021 10:54:08
номер государственной регистрации:	27:14:0010104:49-27/022/2021-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2021 по 30.04.2035
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, №85, выдан 30.08.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогами и о договоре управления залогами, если такой договор заключен для управления залогами:	данные отсутствуют
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10. Проверка наличия сведений о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО (редакция: Сергей Зайцев, 2024.11)

3 из 7

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

Отчет: 8638/0425

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.03.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Земельный участок)
11	Сведения о недвижимости государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован в программе Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запада» (ИНФАС)

4 из 7

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Дата запроса:		20.03.2025					
Кадастровый номер:		27:14:0010104:49 (Земельноепользование)					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки (начальной)	Номер точки (конечная)	Дирекционный угол	Горизонтальное расстояние, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	74°24.2'	27.34	данные отсутствуют	27:14:0010104:45	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	168°36.4'	20.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	136°44.2'	30.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	164°12.2'	81.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	261°26.2'	4.99	данные отсутствуют	27:14:0000000:49(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	344°17.0'	78.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	293°17.9'	81.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	164°36.7'	22.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	125°41.5'	16.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	163°14.2'	21.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	295°20.3'	33.39	данные отсутствуют	27:14:0000000:49(1)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	341°52.3'	17.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	16°44.7'	19.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	343°27.7'	22.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	255°3.4'	35.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	343°52.6'	87.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	72°47.5'	49.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	158°57.3'	1.39	данные отсутствуют	27:14:0010104:54(1)	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	72°30.6'	14.57	данные отсутствуют	27:14:0010104:54(1)	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	341°1.8'	2.03	данные отсутствуют	27:14:0010104:54(1)	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	74°25.9'	9.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	345°1.0'	7.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	75°22.7'	20.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.1	164°12.9'	15.18	данные отсутствуют	27:14:0010104:45	данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован в программе Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запада» (ИНФАС)

5 из 7

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

Отчет: 8638/0425

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Дата запроса:	20.03.2025			
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Земельно-пользование)			
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-27, зона 3				
Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения X Y координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	705518.12	3295052.7	Нет закрепления	0,1
1	705518.12	3295052.7	Нет закрепления	0,1
2	705526.47	3295079.03	Нет закрепления	0,1
3	705506.47	3295083.08	Нет закрепления	0,1
4	705484.38	3295103.85	Нет закрепления	0,1
5	705405.68	3295126.12	Нет закрепления	0,1
6	705404.07	3295121.39	Нет закрепления	0,1
7	705479.27	3295100.23	Нет закрепления	0,1
8	705455.02	3295022.41	Нет закрепления	1
9	705434.23	3295028.58	Нет закрепления	0,1
10	705424.41	3295042.03	Нет закрепления	0,1
11	705403.76	3295046.27	Нет закрепления	0,1
12	705395.31	3295015.97	Нет закрепления	0,1
13	705412.14	3295010.46	Нет закрепления	0,1
14	705430.52	3295015.89	Нет закрепления	0,1
15	705452.41	3295009.49	Нет закрепления	1
16	705443.38	3294975.58	Нет закрепления	0,1
17	705498.43	3294959.86	Нет закрепления	0,1
18	705513.21	3295007.38	Нет закрепления	0,1
19	705511.91	3295007.88	Нет закрепления	0,1
20	705516.29	3295021.78	Нет закрепления	0,1
21	705518.21	3295021.12	Нет закрепления	0,1
22	705520.79	3295030.38	Нет закрепления	0,1
23	705528.45	3295028.33	Нет закрепления	0,1
24	705533.73	3295046.57	Нет закрепления	0,1

глобас!

Отчет сформирован в соответствии с Информационно-аналитической системой Глобас, ООО (редакция: Сергей Зайцев, dgl@glb.ru)

8 из 7

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	20.03.2025	
Кадастровый номер:	27:14:0010104:49 (Земельно-пользование)	
Общие сведения о частях земельного участка		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости
1	2	3
Весь		вид ограничения (обременения): Аренда. Срок действия: по 10.11.2005. Реквизиты документа-основания: Распоряжение Главы Сопинского муниципального района от 22.03.2005 №159-р, выдан: Главы Сопинского муниципального района. Сведения о лицах в пользу которых акт в связи с которым установлены (устанавливаются) ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ООО "ВостокЛес", ИНН: 2717010503. Содержание ограничения (обременения): Обременение: Аренда земли. Срок аренды: 10 лет.

глобас!

Отчет сформирован в соответствии с Информационно-аналитической системой Глобас, ООО (редакция: Сергей Зайцев, dgl@glb.ru)

7 из 7

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

Отчет: 8638/0425

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.03.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2457
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 192 от 30.07.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю. Условный номер 27:14:021885:192-А от 30.07.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27
Площадь:	8849.4
Назначение:	Жилище
Наименование:	Административное (комбинатуруправление)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1985
Кадастровая стоимость, руб.	71303421.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:49
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	27:14:0010104:1304
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об 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 уточненные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Редифин» Сергей Зайцев, (zaitsev@redifin.ru)

1 из 4

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.03.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2457
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявления в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:

глобас!

Отчет сформирован в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Редифин» Сергей Зайцев, (zaitsev@redifin.ru)

2 из 4

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

Отчет: 8638/0425

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	20.03.2025	
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2457	
10	Правомыслиения и сведения о жалобах поступали, но не рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости.	Предоставлены документы на государственную регистрацию, где вид регистрационного действия: Право: Запись об изменении
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован в соответствии с Информационно-аналитической системой Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запада» (дочерняя)

3 из 4

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание					
вид объекта недвижимости					
Дата запроса:	20.03.2025				
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2457				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	27:14:0010104:1304	03	Нежилое	данные отсутствуют	62.1

глобас!

Отчет сформирован в соответствии с Информационно-аналитической системой Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запада» (дочерняя)

4 из 4

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

Отчет: 8638/0425

**Договор № 85
аренды земельного участка**

рп. Солнечный

30.08.2021г.

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы городского поселения Цибиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493, и

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице и.о. директора Левченко Марины Вадимовны, действующей на основании Приказа 64-ОД от 24.08.2021г, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с пп.9 п.2 ст.39.6, ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 27:14:0010104:49, находящийся по адресу: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, в границах территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1), разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, общей площадью 9012,90 кв.м. (далее – Участок).

1.2. На Участке находится объект недвижимости: Здание, назначение: Нежилое, кадастровый номер: 27:14:0010104:2457, наименование: Административное (комбинатуправление), площадь части Участка под Зданием составляет 2000 кв.м.

1.3. Стороны договорились считать Участок переданным по Акту приема-передачи по ранее заключенному Договору аренды земельного участка №107 от 08.08.2016г. (номер государственной регистрации 27:14:0010104:49-27/002/2017-4 от 21.03.2017г.), далее – «прежний Договор аренды».

2. Срок Договора.

2.1. В соответствии со ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации срок аренды Участка устанавливается с 05.03.2021г. по 30.04.2035г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально: за I квартал – не позднее 10 февраля, за II-IV кварталы – не позднее 10 числа первого месяца оплачиваемого квартала, путем перечисления подлежащей уплате суммы на расчетный счет, указанный в расчете арендной платы. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является копия платежного документа, представленного Арендодателю в десятидневный срок после обязательной оплаты.

3.2. Расчет размера арендной платы производится Арендатором ежегодно в соответствии с положениями ст. 39.7 Земельного кодекса РФ и принятых в соответствии с данной статьей нормативных правовых актов, регулирующих порядок и условия определения размера арендной платы за земельные Участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

3.3. Арендодатель ежегодно определяет размер арендной платы. Арендатор обязан в срок, не позднее 15 января очередного календарного года обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы на текущий год.

3.4. Арендная плата за период с 05.03.2021г. по 31.12.2021г. за Участок составляет (расчет приведен в Приложении №1 к Договору): 387 546,38 руб. (Триста восемьдесят семь тысяч пятьсот сорок шесть рублей 38 копеек).

3.5 Арендная плата, внесенная Арендатором за период с 05.03.2021 – 31.03.2021 и за II-III кварталы 2021 г. по прежнему договору аренды, засчитывается в счет оплаты Арендной платы за указанные периоды по Договору.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора:
 - при использовании земельного участка не в соответствии с разрешенным использованием,
 - при невнесении более 2 раз подряд арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.1. Договора,
 - при ином существенном нарушении условий Договора, либо неоднократном нарушении его условий.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в расчете арендной платы.
- 4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и предоставлять его Арендатору по требованию.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, в соответствии с его разрешенным использованием, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм.

4.3.2. Осуществлять другие права на использование Участка, предусмотренные законодательством.

4.3.3. Сдавать Участок в субаренду (с официальным уведомлением Арендодателя), а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при заключении договора на срок действия настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с его разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Выполнять работы по благоустройству территорий, прилегающих к Участку.

4.4.3. Своевременно производить платежи за землю в размере и на условиях, установленных Договором. Предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы за земельный участок, в десятидневный срок после оплаты путем направления электронного образа документа на электронную почту Арендодателя oumi_adm@mail.ru.

4.4.4. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм.

4.4.5. Соблюдать чистоту и поддерживать порядок на прилегающей территории, в соответствии с Правилами благоустройства территории городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, утвержденных решением Совета депутатов городского поселения «Рабочий посёлок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края от 26.10.2017 № 5.

4.4.6. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендодатель в праве требовать уплаты Арендатором пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты пеней от неуплаченной в срок суммы, за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 3.1. Договора. Оплата пени и убытков производится за счет собственных средств АО УК «РФЦ-Капитал».

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским, земельным законодательством, настоящим Договором.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего его использования. Оплата арендной платы в этом случае осуществляется по дату фактического возврата земельного участка по Акту приема - передачи.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия Договора

8.1. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и 1 (один) - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

8.2. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора осуществляется за счет Арендатора.

9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

9.1. Расчет арендной платы (Приложение № 1).

10. Реквизиты и адреса сторон.

Арендодатель: Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, ИНН/КПП 2717013247/271701001, БИК 040813001

682711, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, тел./факс 8(42146)2-53-90.

Арендатор: Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», ИНН/КПП 7455036003/745501001, ОГРН 1197456036975, р/с 40701810100001200568 в Банк «Куб» (АО), к/с 30101810700000000949, БИК 047516949.

455008, Россия, Челябинская обл., г.Магнитогорск, пр.Карла Маркса, д.212, пом. 1, тел. 8(3519) 256-026, факс 8(3519) 256-020.

11. Подписи Сторон.

Арендодатель: _____ Н.В. Цюбиладзе

Дата подписания: 30.08.2021.

Арендатор: _____ М.В. Левченко

Дата подписания: 30.08.2021.



Приложение 1 к договору аренды земельного участка от 30.08.2021 №85

Расчет арендной платы на 2021 год за используемый земельный участок

Расчет размера арендной платы производится в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 19.12.2019 N 565-пр "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Хабаровского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Хабаровского края", Приказом от 21.09.2018 № 42 Министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края», Постановлением администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края от 30.12.2020 № 176 «Об установлении коэффициентов по виду разрешенного использования и зонированию территории (Квз) для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края»

Кадастровый номер участка: **27:14:0010104:49**

Адрес: край Хабаровский, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, 27

Общая площадь участка: 9012,90 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории

К_с, руб. 10 088 229,10

Для эксплуатации административного здания

Площадь Участка, кв.м. 2000

К_с и отчисления кадастровой стоимости, руб.: 2 238 620,00

К_{кз} 0,1100

А за 2021 год, руб 246 248,20

А за период с 05.03.2021 по 31.12.2021 (302 дн) 203 745,09

Прилегающая территория

Площадь Участка, кв.м. 7012,9

К_с и отчисления кадастровой стоимости, руб.: 7 849 609,10

К_{кз} 0,0283

А за 2021 год, руб 222 143,94

А за период с 05.03.2021 по 31.12.2021 (302 дн) 183 801,29

Итого за период, руб.: 387 546,38

Формула для расчета: $A = K_c \times K_{kz} / 365 \times \text{количество дней использования по Договору}$,

где: А - размер арендной платы в рублях, подлежащий уплате в бюджет;

К_с - кадастровая стоимость земельного участка;

К_{кз} - коэффициент по виду разрешенного использования и зонированию территорий.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСКОГО БАНКА РОССИИ, БИК 010813050, р/с банка 40102810845370000014

(поле 15 платежного поручения), р/с получателя 0310064300000012200 (поле 17 платежного поручения).

УФК по Хабаровскому краю г.Хабаровск (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края) л/с

04223171020 ИНН/КПП 1271700444/271701001, ОГРН 08844151, К/СЧ 63611105013130000120

Обращаем внимание, что номер банковского счета, указанного в ссылке УФК, 010813050, 40102810845370000014, в обязательном порядке указывается в поле «15» платежного поручения. Номер банковского счета 0310064300000012200 - получатель (17) платежного поручения.

Арендодатель: _____ И.В. Чибриладзе

Арендатор: _____ М.В. Дрысенко

Расчет подготовил: Бугрова И.В. 8(42146)2-26-23



Акционерное общество
Управляющая компания
«РФЦ – Капитал»

{АО УК «РФЦ-Капитал»}
455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1, тел. (3519) 256-026, факс (3519) 256-020,
ОГРН 1197456036975 ИНН 7455036003 КПП 745501001
д/с 40701810900000100568 в Банк «КУБ» (АО), БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

Исх.№ 210 от 16.04.2025

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

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку №8 от «26» марта 2025 г. в редакции ДС №1 от «16» апреля 2025 г. к Договору Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «11» июня 2024 г. (далее – Договор).

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

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

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

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, в кол-ве 2 шт.;
- Договор аренды земельного участка № 85 от 30.08.2021 г.;
- 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:

- Оцениваемое здание подключено к инженерным системам (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление);

- Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, уровень отделки – стандарт.

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

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

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

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

Директор



Малков В.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

(фирменное наименование)

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

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

за основным государственным регистрационным номером

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

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

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

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

серия 17 № 007006640



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.
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. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

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

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



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 503/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 503/2024/СП134/765 от 27.11.2024г. (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:	Струкова Ирина Юрьевна (ИНН 672208309466)
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:	Единоновременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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. 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
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 УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:

Струкова Ирина Юрьевна



(Струкова И.Ю.)

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

Отчет: 8638/0425





