



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

9197/0925

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

Дата оценки:
12 сентября 2025 г.

Дата составления отчета:
12 сентября 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 № 11 от 12 сентября 2025 г. к Договору №Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «11» июня 2024 г., заключенное между Заказчиком – АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» и Исполнителем – ООО «ЛЛ Консалт».

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

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

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

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

23 783 500 (Двадцать три миллиона семьсот восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей¹

Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик

Курышева М.В.

Дата составления отчета

12 сентября 2025 г.




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

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

Отчет: 9197/0925

Таблица 1. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС/НДС не облагается, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 без учета прав на земельный участок	19 893 367
2	Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 без учета прав на земельный участок	2 264 133
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034 +/- 22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:	1 626 000 ²
-	Доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.	65 040
-	Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.	1 560 960
Итого:		23 783 500

Оценщик

Дата составления отчета



Курышева М.В.

12 сентября 2025 г.

² Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость

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	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА12	12
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	13
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	14
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
13.3 Осмотр объекта оценки.....	14
13.4 Прочие источники информации	15
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
14.1 Имущественные права	16
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	16
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	20
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	20
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	20
14.7 Описание местоположения	21
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	25
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	29
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	30
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	37
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	40
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	40
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	41
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	42
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	43
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
18.1 Описание методики оценки.....	44
18.2 Выбор единиц сравнения.....	44
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	44
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	52
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	58
18.6 Расчет стоимости прав на земельный участок	60
18.6.1 Выбор объектов-аналогов.....	60
18.6.2 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения ..	63
19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	69
19.1 Описание методики оценки.....	69
19.2 Определение арендных платежей.....	69
19.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения	78
19.4 Определение чистого операционного дохода	79
19.5 Определение ставки капитализации	81
19.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	81
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	82
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	82
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	84
20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	133

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	12 сентября 2025 г.
Порядковый номер отчета	9197/0925

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 11 от 12 сентября 2025 г. к Договору №Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «11» июня 2024 г.
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21.	
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
1. Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968; 2. Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе: - Доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41. - Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.	
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.	
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев фонда закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
Доверительное управление	
2	Цель оценки

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

Отчет: 9197/0925

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
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
	12 сентября 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 Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.
- Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объектов оценки. Техническое состояние объектов оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объекты в виде доверительного управления.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задаании 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)

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

Отчет: 9197/0925

Отсутствуют	
10.4	Форма представления итоговой стоимости
Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.	
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
Отсутствуют	
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
Отсутствует	
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Отсутствует	
11	Коммерческие условия
11.1	Стоимость услуг
Стоимость услуг включает НДС 5%	
11.2	Порядок оплаты:
Оплата оказанных услуг производится Заказчиком в течение 5 (пяти) банковских дней от даты подписания Сторонами Акта сдачи-приемки результата услуг.	
11.3	Срок проведения оценки
До 12.09.2025 г. (включительно)	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Курышева Мария Вячеславовна
ИНН	352526663011
СНИЛС	078-645-865 27
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – № 038450-1 от 07.06.2024 г.
Образование	Диплом ЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации» о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Серия диплома 352403577848 номер 287 от 03.03.2017 года. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости» №771802297037 от 20.02.2020 г. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Экспертиза и проверка отчетов об оценке» №771801951851 от 11.08.2020 г. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Судебная оценочная экспертиза» № 772415689889 от 05.04.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 2300SB40R4658, выдан 31.05.2023 г. Страхование акционерное общество «ВСК». Страховая сумма – 300 000 рублей. Период страхования: с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», рег. №2408 от 17 марта 2017 г.
ИНН СРО	7709443904
ОГРН СРО	1107799012584
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	101000, город Москва, Потаповский пер, д. 16/5 стр. 1, мансарда 3 кабинет 2,3,4,5,7,14
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №3/25 от 15 мая 2025 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Курышева Мария Вячеславовна
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

Отчет: 9197/0925

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	Полис №713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

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

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

Отчет: 9197/0925

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» в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200).

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:

- 3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

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

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

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

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

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

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

Отчет: 9197/0925

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

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

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

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

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписки из ЕГРН в количестве 3 ед.;
- Технический паспорт здания;
- Справка о балансовой стоимости №378 от 12.09.2025 г.;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

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

13.4 Прочие источники информации

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

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

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

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

Таблица 2. Реквизиты правообладателя

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

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

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Ограничения (обременение) прав – доверительное управление.

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

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

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

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

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

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование параметра	Характеристики
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Доверительное управление
Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Адрес местоположения	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
Кадастровый номер	27:14:0010103:41
Кадастровая стоимость, руб.	748 026,62
Площадь, кв. м	1 034,00
Наличие строений на участке	27:14:0000000:374, 27:14:0010102:155
Конфигурация	Удобная для строительства
Рельеф	Удобный для строительства
Организованные подъездные пути	Имеются
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под здание гостиницы "Заря"
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.08.2025 г.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источники информации: данные Заказчика

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики нежилых помещений

Наименование параметра	Характеристики	
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес расположения	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	Гостиница	ПСН
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 26.08.2025 г.	Выписка из ЕГРН от 26.08.2025 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	27:14:0010102:1968	27:14:0010102:1969
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект	27:14:0010103:41	27:14:0010103:41
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 711,80	90,50
Доля земельного участка, приходящаяся на помещение	24/25	1/25
Год постройки	1983	1983
Этажность здания	3	3
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное

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

Отчет: 9197/0925

Наименование параметра	Характеристики	
Состояние отделки	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, в части помещений идет ремонт (Отделка отсутствует)	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	7 436 538,50	393 157,34
Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Электроснабжение	Имеется	Имеется
Водоснабжение	Имеется	Имеется
Канализация	Имеется	Имеется
Отопление	Имеется	Имеется
Газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует

Источники информации: данные Заказчика

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке

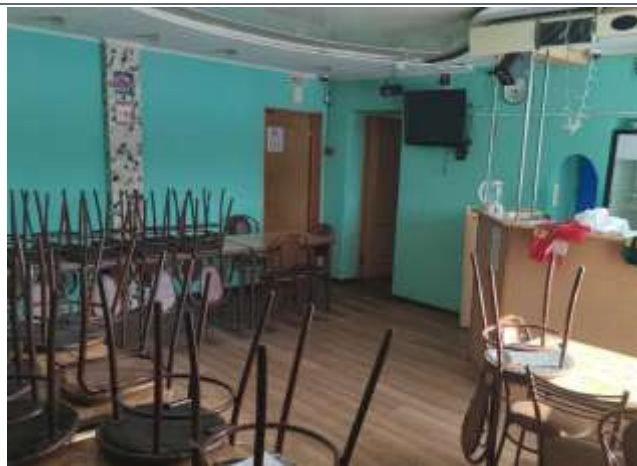
Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие ограждения территории	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие охраны	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Парковка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

Фотографии объекта оценки

27:14:0010102:1968



27:14:0010102:1969



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

Отчет: 9197/0925

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Состояние отделки у помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 – простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, у помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 – простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, в части помещений идет ремонт (Отделка отсутствует).

Физический износ

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

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа.

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

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

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание не обнаружены.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект недвижимости с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 используется как гостиница, объект недвижимости с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 используется как Помещение свободного назначения (ПСН).

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 7. Балансовая стоимость на дату оценки.

№ п/п	Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.
1.	Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968	19 730 331,28
2.	Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969	2 102 281,49

№ п/п	Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование)	1 254 800,00

14.7 Описание местоположения

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

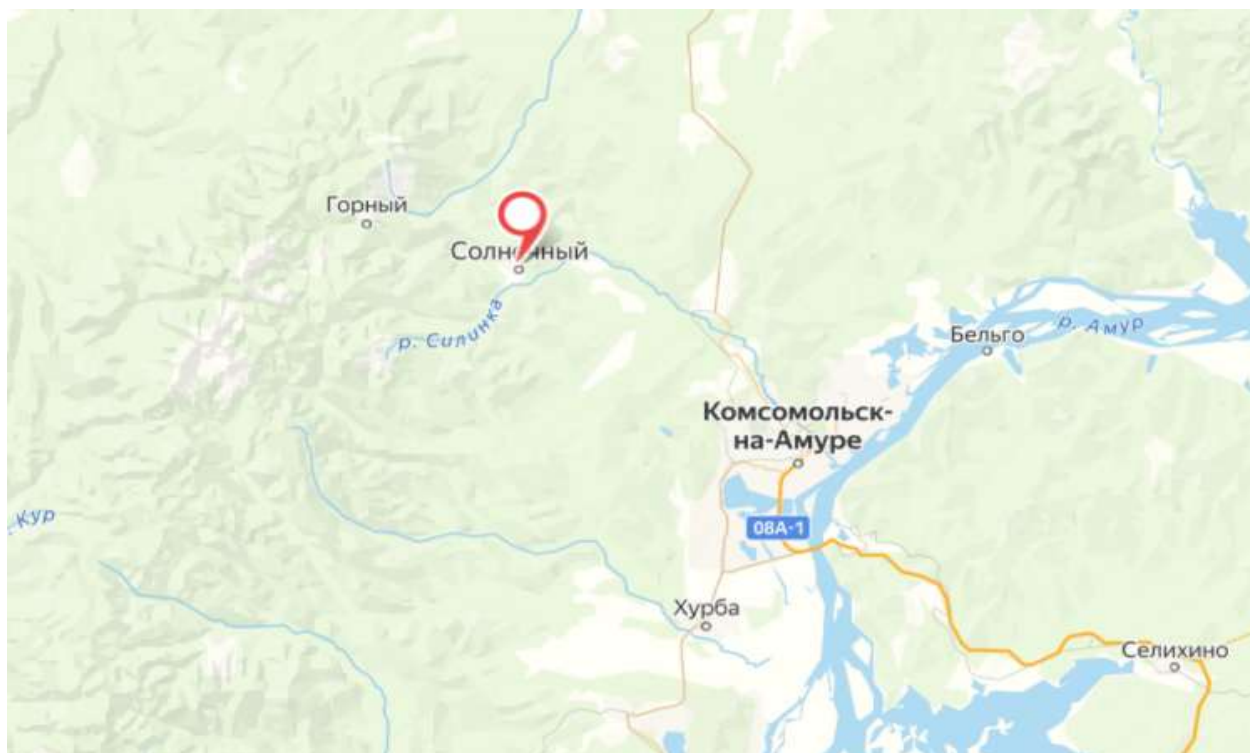
Характеристики местоположения

Таблица 8. Основные характеристики местоположения

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

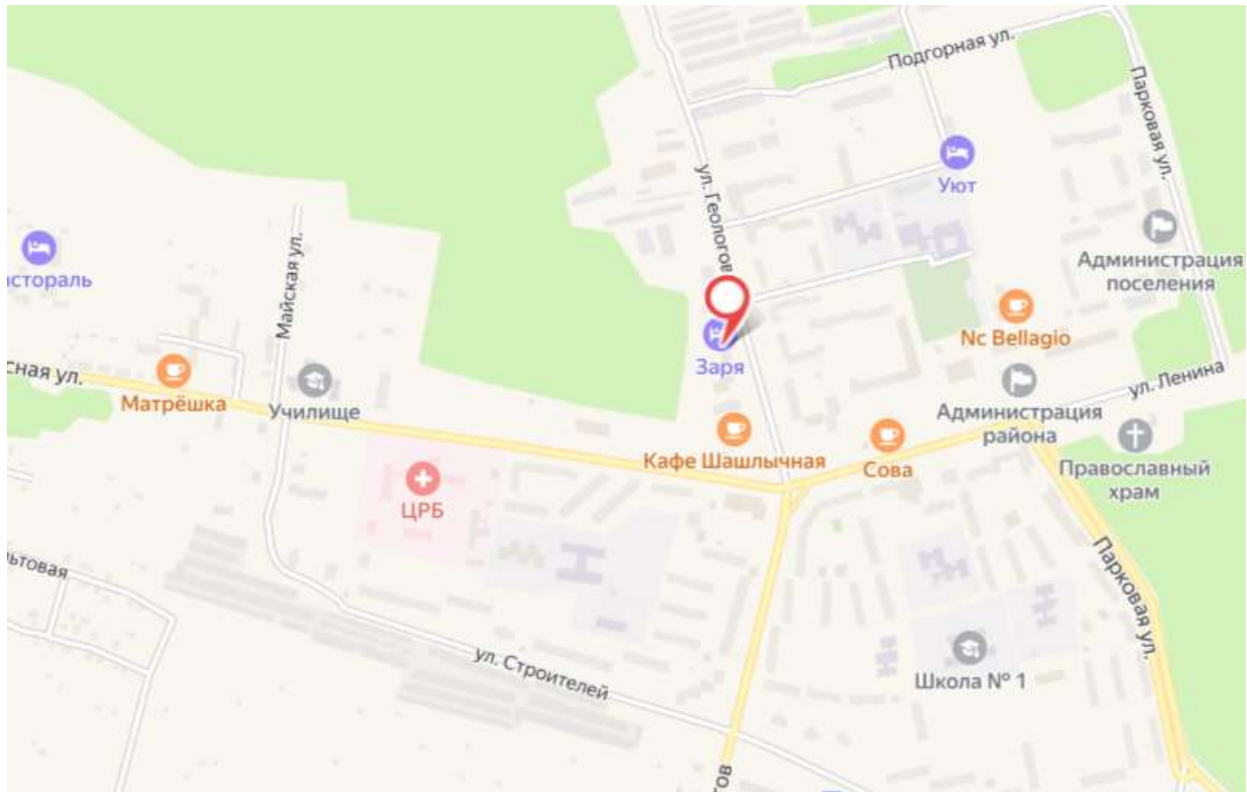
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



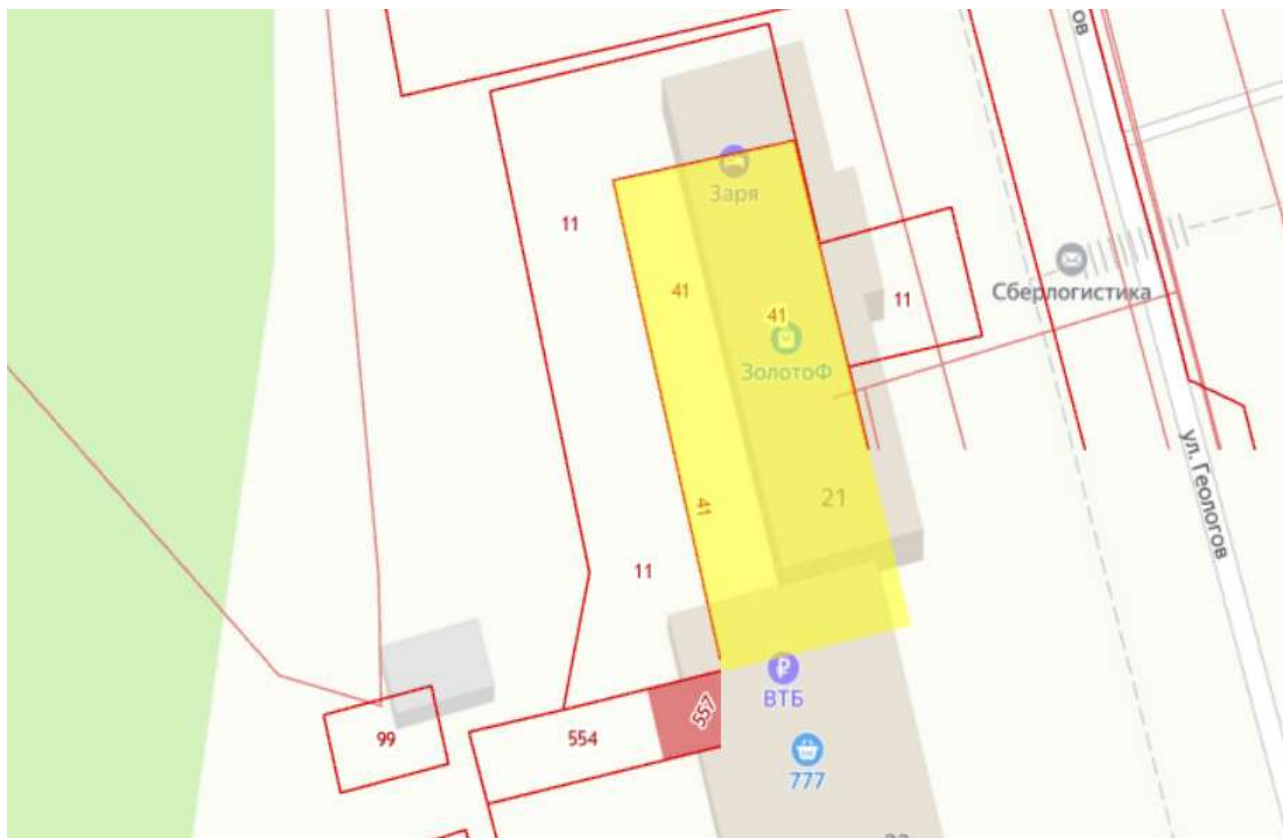
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 4. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте



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

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение объекта оценки благоприятно для размещения коммерческих объектов.

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не 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 сентябрь 2025 г.³

После 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

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

Инфляция: Аналитики понизили прогноз на 2025 год до 6,4% (-0,4 п.п. к июльскому опросу). Прогноз на 2026 год не изменился – 4,7%. Прогноз на 2027 год понижен на 0,1 п.п. до 4,2%. Аналитики ожидают, что в 2027–2028 годах инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2025 и 2026 годах снизились до 19,0% годовых (-0,3 п.п.; предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 16,0% годовых) и 13,2% годовых (-0,6 п.п.). Прогноз на 2027 год повышен на 0,1 п.п. до 10,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 8,5% годовых. Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,5% в 2025 году, 8,5% (-0,5 п.п.) в 2026 году, 6,0% (+0,1 п.п.) в 2027 году и 4,4% (-0,1 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогноз роста в 2025 году снижен на 0,2 п.п. до 1,2%, в 2026 году – не изменился. Прогнозы на 2027–2028 годы повышены на 0,1 п.п. до 1,9% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста возросла до 2,0% (+0,2 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +14,7% (средний темп: 2,1% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,3% (-0,1 п.п.), вырастет до 2,5% (-0,1 п.п.) в 2026 году и до 3,0% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значения 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

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

Номинальная зарплата: Аналитики немного повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025 году и понизили в 2027-2028 годах. Они ожидают роста на 12,6% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% в 2026 году, до 6,9% (-0,1 п.п.) в 2027 году и до 6,3% (-0,4 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,4% в 2025 году, на 2,7% в 2026 году, на 2,1% в 2027 году и на 1,9% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 32,7% выше, чем в 2021 году (средний темп: 4,7% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают несколько больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах – 2,4% ВВП (больше на 0,2 п.п.) в 2025 году, 1,6% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году, 1,1% ВВП в 2027 году и 1,0% ВВП в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены на всем горизонте – 452 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2025 году, 458 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году, 476 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 493 млрд долл. (+11 млрд долл.). Это на 10% (57 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также повышены на всем горизонте – 384 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2025 году, 393 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году и 404 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 412 млрд долл. (+5 млрд долл.) Это на 9% (35 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль в 2025–2026 годах и более слабый в следующие два года. Прогноз на 2025 год – 85,5 рублей за долл. (предполагает средний курс в сентябре–декабре 2025 года 86,4 рублей за долл.), на 2026 год – 96,0 рублей за долл., на 2027 год – 102,6 рублей за долл., на 2028 год – 105,5 рублей за доллар (по сравнению с июльским опросом рубль крепче на 1,5–2,1% в 2025–2026 годах и слабее на 0,5–1,1% в 2027–2028 годах).

Цена нефти для налогообложения: Без существенных изменений – 58 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что на остаток 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 56 долл. за баррель) с ростом до 59 долл. за баррель в 2026 году, 60 долл. за баррель в 2027 году и 62 долл. за баррель к концу горизонта.

Рисунок 1. Показатели на сентябрь 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,4 (6,8)	4,7 (4,7)	4,2 (4,3)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,9 (9,1)	5,1 (5,5)	4,4 (4,3)	4,1 (4,1)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,0 (19,3)	13,2 (13,8)	10,3 (10,2)	8,5 (8,5)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,2 (1,4)	1,6 (1,6)	1,9 (1,8)	2,0 (1,9)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,3 (2,4)	2,5 (2,6)	2,8 (2,8)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	12,6 (12,5)	8,0 (8,0)	6,9 (7,0)	6,3 (6,7)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,4 (-2,2)	-1,6 (-1,5)	-1,1 (-1,1)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	476	452 (450)	458 (455)	476 (474)	493 (482)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	384 (381)	393 (390)	404 (397)	412 (407)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	85,5 (87,3)	96,0 (97,5)	102,6 (101,5)	105,5 (105,0)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	58 (58)	59 (60)	60 (60)	62 (60)

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:

Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,5 (12,5)	8,5 (9,0)	6,0 (5,9)	4,4 (4,5)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,3 (108,6)	110,1 (110,4)	112,0 (112,3)	114,7 (114,7)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	3,4 (3,0)	2,7 (2,6)	2,1 (2,6)	1,9 (2,4)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	123,1 (122,6)	126,5 (125,6)	129,3 (128,2)	132,7 (131,9)
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	95	62 (66)	60 (65)	68 (72)	63 (71)

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (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%	7,0-10,0 (7,0-9,7)	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	2,0 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 — 2033 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,5-2,5 (1,2-2,3)	

¹ В скобках — результаты опроса в июле 2025 года.

² Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

³ Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

⁴ Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 29 августа – 2 сентября 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 25 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении Хабаровского края за январь-июль 2025 г.

Рисунок 2. Основные экономические и социальные показатели

Название	Июль 2025 г.	Июль 2025 г. в % к июлю 2024 г.	Январь-июль 2025 г. в % к январю-июлю 2024 г.	Справочно январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		110,5	117,5	107,1
Оборот розничной торговли, млн руб.	49454,9	102,32)	102,42)	109,82)
Объем платных услуг населению, млн руб.	14231,2	90,62)	91,22)	100,32)
Индекс потребительских цен		107,2	103,43)	103,64)
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾		97,5	98,23)	110,34)
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	1,5	65,7	58,4	63,1
1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 2) В сопоставимых ценах. 3) Июль 2025 г. к декабрю 2024 г. 4) Июль 2024 г. к декабрю 2023 г. 5) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.				

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

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

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

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

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оцениваемые объекты относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – коммерческий объекты;

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

Отчет: 9197/0925

- Территория местоположения объекта оценки – Хабаровский край.

Земельный участок относится к следующему сегменту рынка:

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

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

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки⁴

Ниже в таблице основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Хабаровска в период апрель 2025 – май 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 14 500 до 181 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 86 100 руб., а среднее 87 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 58 800 руб. до 227 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 104 500 руб., среднее значение предложений 120 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Хабаровска составил от 14 300 руб. до 224 900 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 88 400 руб., а среднее значение находится на уровне 97 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 8 800 руб., максимальной 88 200 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 33 500 руб., а средняя цена предложения 34 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Таблица 9. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	14 500	55 000	86 100	87 900	125 000	181 300
Офисные	58 800	82 400	104 500	120 800	144 300	227 300
ПСН	14 300	44 800	88 400	97 200	139 300	224 900
Пром/склад	8 800	21 100	33 500	34 700	45 500	88 200

Источник: <https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2025.05/>

Ниже в таблице приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Хабаровска в период апрель 2025 – май 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

⁴ Источник: <https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2025.05/>

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 4 500 до 26 400 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 9 800 руб., а среднее значение 10 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 200 руб. до 24 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 10 000 руб., среднее значение составило 10 900 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 000 руб. до 27 600 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 11 100 руб., а среднее значение составило 11 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 500 руб., максимальной 7 700 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 000 руб., средняя ставка аренды 4 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица 10. 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	6 800	9 000	10 100	12 000	24 000
Офисные	5 500	7 200	9 000	9 900	11 200	18 700
ПСН	3 000	6 000	10 900	22 700	19 700	36 000
Пром/склад	2 000	3 500	5 000	4 700	5 100	8 000

Источник: <https://macro-scope.ru/city/khabarovsk/commercial/2025.05/>

Условно предназначение участков можно разделить на три основные группы. Самая большая часть предлагается для строительства, в том числе МКД, базы отдыха и т.п.

Средняя цена за сотку такой земли в городе составила 317,4 тысячи рублей, в ближайших пригородах, не далее 10 километров от городской черты – 131 тысяча, а в большей удаленности – 55,02 тысячи рублей.

При этом площади под строительство – от 4 до 26,85 сотки. Если первое предложение предполагает возведение домика в обустроенном СНТ на окраине города по цене 195 тысяч рублей за сотку, то второе – это целых 18 участков по 15 соток каждый для ИЖС или комплексной застройки на сумму 20 миллионов рублей, или без малого 75 тысяч рублей за сотку.

Самые дорогие варианты под застройку предлагают в северном направлении по средней цене 169,4 тысячи рублей за сотку. При этом здесь есть варианты и от 55 тысяч рублей без начатого строительства, но участок большой, находится в коттеджном поселке вблизи Виноградовки. Цены в коттеджных поселках доходят и до 250 тысяч рублей.

Не менее престижное направление – на юге, вдоль Владивостокского шоссе и дороги на Бычиху. Средняя цена за участки под строительство в ближайших пригородах этого направления составила 107,1 тысячи рублей. Но если говорить о минимальных ценах, то пустой земельный участок площадью 15 соток здесь предлагают по 26,7 тысячи за сотку. Если же на участке что-то имеется, кроме земли (гараж, фундамент, забор и т.п.), то цены начинаются от 40 – 60 тысяч рублей и доходят до 340 тысяч.

Гораздо дешевле стоят участки в дальних пригородах южного направления. Их предлагают по средней цене 70,6 тысячи рублей за сотку, а максимальная доходит до 123 тысяч. Высокая стоимость в данном случае обусловлена тем, что участок находится рядом с трассой «Уссури».

Более трети всех территорий под строительство в пригородах Хабаровска предлагают на продажу в восточном направлении. Средняя цена за сотку здесь составила в апреле 124 тысячи рублей, а минимальная – 25 – 35 тысяч, и размеры таких участков, как правило, 10 соток. Много участков здесь

предлагается для строительства автосервисов, складов, производственных баз по цене 250 – 270 тысяч рублей за сотку, а максимальные цены в коттеджных поселках этого направления с начатым строительством составляют 315 – 325 тысяч рублей.

В дальних пригородах восточного направления участки под строительство в основном предлагают по 15 соток, и цена зависит от близости населенного пункта. Не очень удобные места отдают здесь по 20 тысяч рублей за сотку, а у более перспективных цена может достигать и до 60 тысяч.

На левобережье Амура весной этого года территории под строительство не продавались вовсе.

Сегодня уже трудно четко определить предназначение участка, заявленного как садово-огородный. Часто в дачных товариществах строят дома для круглогодичного проживания, в которых есть вероятность оформить регистрацию. Тем не менее до сих пор можно встретить предложения участков, которые однозначно предлагаются для садово-огородного использования. На этой земле уже есть какой-то домик, садовые растения, земля много лет использовалась по своему прямому назначению. Но таких предложений уже мало.

Дачных участков лишь 18% от общего количества. Средняя цена на них выросла лишь в черте города в два раза и составила 124 тысячи рублей за сотку, а размеры остались почти без изменений (7,7 сотки).

Подавляющее большинство предложений садово-огородных участков пришлось на ближние пригороды восточного направления, и средняя цена у них составила 63,2 тысячи рублей за сотку.

Дачные участки южного направления стали предлагать дешевле на 9,4% по средней цене 69 тысяч рублей за сотку. На это влияет природный фактор – заповедный лес и приятный климат Хехцира.

К третьей группе предложений относятся земли сельскохозяйственного назначения, в том числе участки для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства. На них этой весной пришлось лишь 3% всех предложений – одно в городе, в районе Овощесовхоза (580 соток по 5,2 тысячи рублей за сотку), а остальные в ближних пригородах, в том числе на острове Большой Уссурийский.

Стоимость зависит от размера (от 17 до 260 соток), расположения, доступности и предыдущего использования: была ли это в последние годы пашня или заброшенная земля, поросшая редколесьем. Соответственно, и цены сильно отличаются – от 2,3 тысячи рублей до 117,6 тысячи за сотку. При этом средняя составила 47 тысяч рублей.

Источник: <https://www.dvnovosti.ru/khab/2025/05/14/180816/>

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 «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты недвижимости отбирались по следующим параметрам:

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

Отчет: 9197/0925

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

При анализе предложений сопоставимые земельные участки отбирались по следующим параметрам:

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

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

Таблица 11. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (цены предложения)

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

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 12. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (ставки аренды)

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

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа земельных участков

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

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

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

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

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

Земельные участки:

- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:
 - местоположение и окружение;
- ✓ функциональное назначение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта:
 - общая площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - наличие построек;
- ✓ другие факторы, учитывающие особенности объекта.

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

Коммерческие объекты:

- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:
 - расположение относительно автомагистралей;
- ✓ физические характеристики объекта:
 - тип объекта;
 - вид использования;
 - общая площадь;
 - наличие отопления;
 - техническое состояние;
- ✓ и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

Земельные участки:

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

Вид использования

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

Местоположение

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

Общая площадь

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

Наличие коммуникаций

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

Наличие построек

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

Коммерческие объекты:

Операционные расходы

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

Ставки доходности (ставки капитализации)

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

Периоды окупаемости инвестиций

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Условия финансирования и условия продажи (аренды)

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Площадь земельного участка

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

Местоположение и окружение

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

Тип объекта

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

Вид использования

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

Площадь

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

Наличие коммуникаций

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

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает стоимость коммерческой недвижимости.

Этаж расположения/этажность

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

Техническое состояние

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

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

В результате проведенного анализа, Оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

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

Мотивация покупателей и продавцов

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

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

Ликвидность

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

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

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

Таблица 14. Определение срока экспозиции объекта оценки.

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

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

Отчет: 9197/0925

Диапазон справедливой стоимости

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

Таблица 15. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (цены предложения)

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

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 16. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа коммерческой недвижимости (ставки аренды)

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

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 17. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа земельных участков

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

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

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

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

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

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

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

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

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

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 –помещения свободного назначения.

Таблица 18. Описание аналогов, подобранных для объекта с кадастровым номером 27:14:0010102:1968

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права на здание/ ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Магистральное шоссе, 23/4	Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, просп. Ленина, 76	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, ул. Орехова, 55	г. Комсомольск-на-Амуре Центральный ул Севастопольская 7
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Особенности местоположения	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая площадь, кв.м.	1 711,80	1 362,00	834,00	404,00	250,00
Площадь земельного участка, сот.	9,93	8,89	Н/д	17,26	Н/д
Вид использования	Административное, гостиница	Административное, возможно использовать под гостиницу	Административное, возможно использовать под гостиницу	Административное, возможно использовать под гостиницу	Административное, возможно использовать под гостиницу
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, в части помещений идет ремонт (Отделка отсутствует)	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Отделка отсутствует	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, в части помещений идет ремонт (Отделка отсутствует)	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта

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

Отчет: 9197/0925

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этажность	Подвал, 1, 2	1, 2, 3, 4	1,2	1, 2	1, 2
Отдельный вход	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа
Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	35 000 000	9 900 000	18 000 000	7 000 000
Интернет-сайт	-	https://www.farpost.ru/komso molsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/funktsionalnoe_svodnogo_naznacheniya_283_m2_7526380595?context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAA	https://www.avito.ru/komso molsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_7601674578?context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ1WkdObloyTWs2Rmp3ODlmIj9Ko0PMz8AAAA	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/314235918/

Таблица 19. Описание аналогов, подобранных для объекта с кадастровым номером 27:14:0010102:1969

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Магистральное шоссе, 23/4	Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, просп. Ленина, 76	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Ленинский, ул. Орехова, 55	г. Комсомольск-на-Амуре Центральный ул Севастопольская 7

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

Отчет: 9197/0925

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Особенности местоположения (окружения)	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	90,5	125,7	129,0	59,5	45,0
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние/уровень отделки	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	5 000 000	5 800 000	3 200 000	1 700 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	39 777	44 961	53 782	37 778
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2066180814	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/312113983/	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/313497870/	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_gotovyy_biznes_ploschadyu_45_kvm_habarovskiy_kray_komsomolsk-na-amure_9282162833/

Рисунок 3. Карта расположения аналогов для помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1968

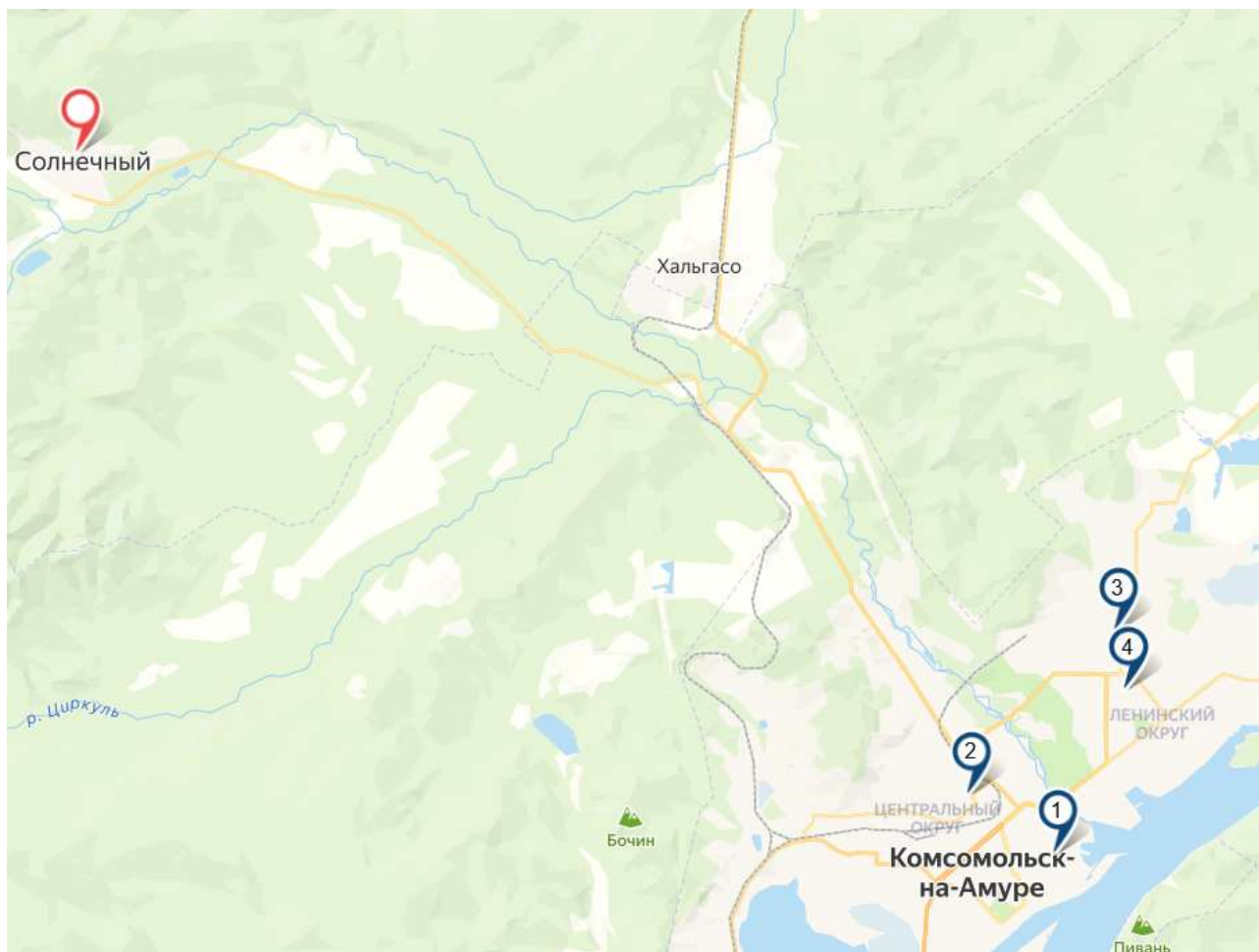


Рисунок 4. Карта расположения аналогов для помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969

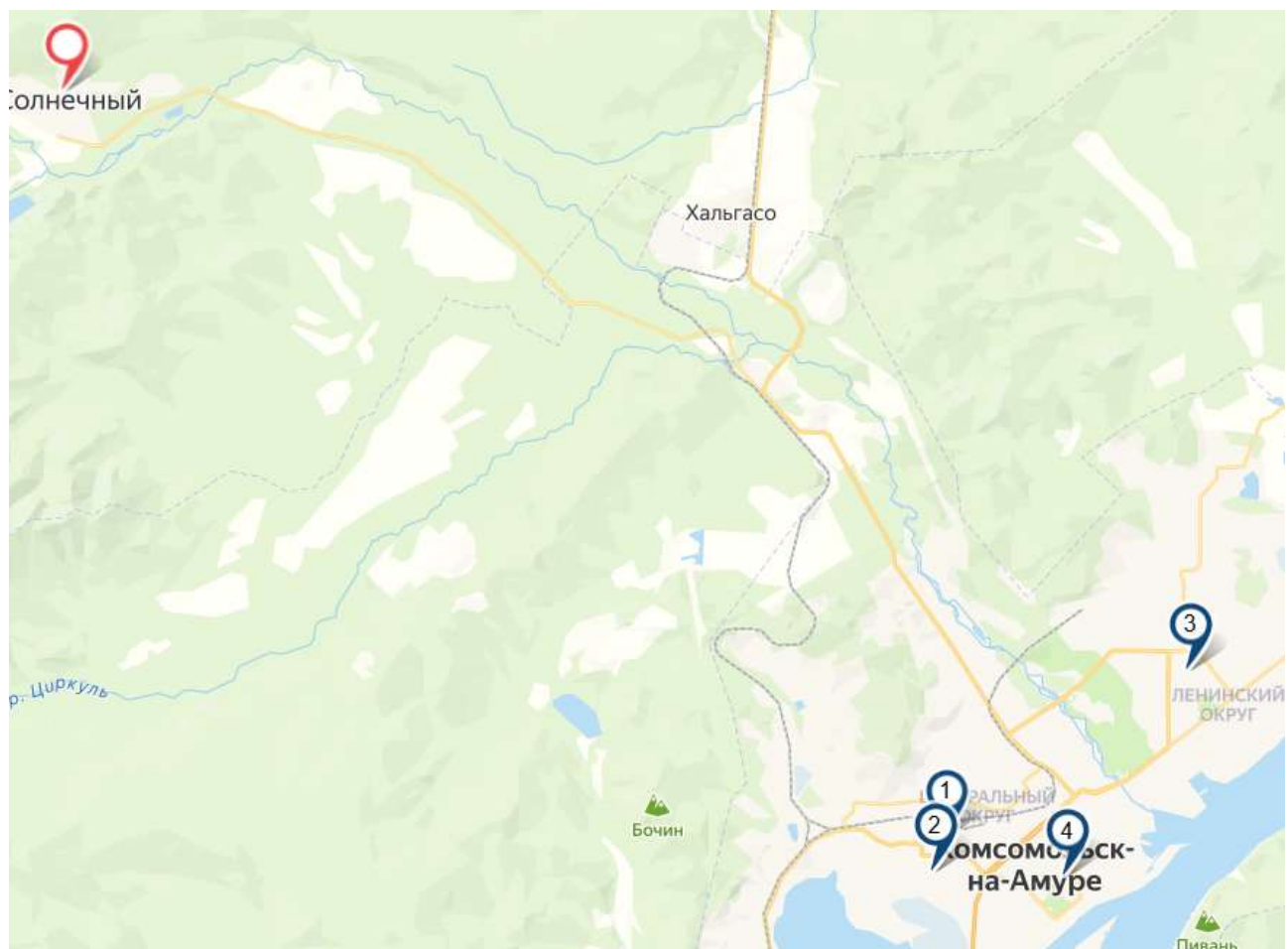


Таблица 20. Фотографии объекта оценки и подобранных объектов-аналогов для помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1968.

Объект оценки		
----------------------	---	--

Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		

Таблица 21. Фотографии объекта оценки и подобранных объектов-аналогов для помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		

Аналог №4



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 торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А. и составила -10,9% для гостиницы и -9,1% для помещения свободного назначения.

Таблица 22. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 433. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности, аналоги – на праве собственности. Согласно данным Ассоциации СтатРиелт, корректировка не требуется.

Таблица 23. Корректировка на долевую собственность

итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3865-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

5. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

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

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

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

Таблица 24. Корректировка на территориальную зону

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,72	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

Таблица 25. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Коэффициент	0,65	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка	-	-21,69%	-21,69%	-21,69%	-21,69%
Особенности местоположения	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка, %	-	-21,69%	-21,69%	-21,69%	-21,69%

7. Корректировка на вид использования

Ввиду сопоставимости по данному фактору корректировка не требуется.

8. Тип объекта

Необходимо ввести корректировку для гостиницы.

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

Таблица 26. Корректировка на тип объекта для объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

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

Отчет: 9197/0925

Корректировка для объектов-аналогов составила: $0,91/1-1 = -9,00\%$.

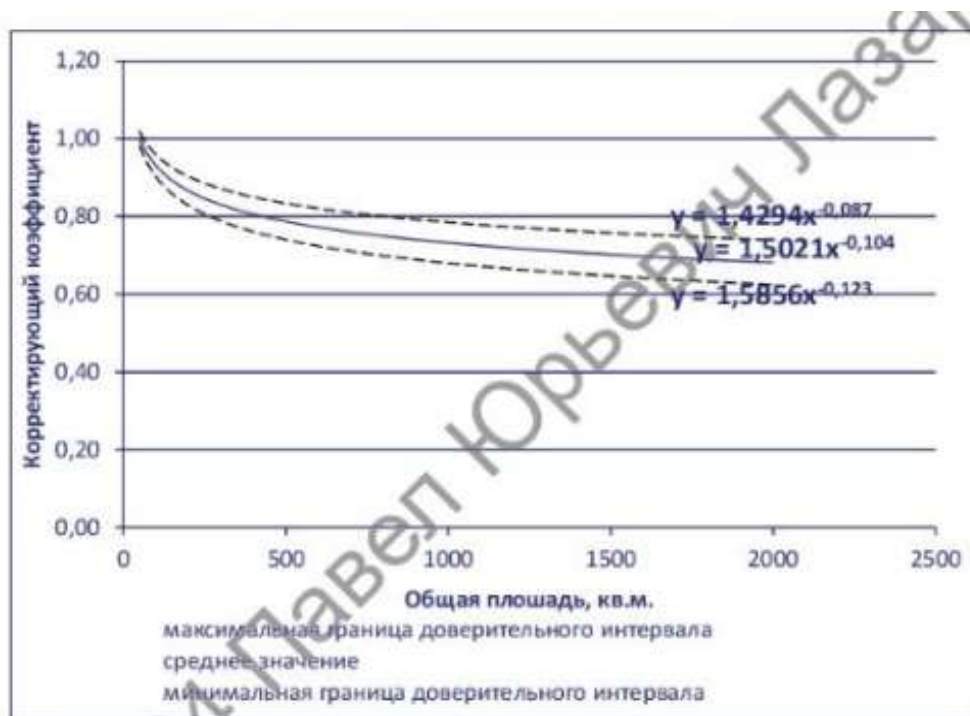
Для ПСН корректировка не требуется.

9. Корректировка на площадь

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

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

Таблица 27. Корректировка на площадь



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

Кпл – корректировка на площадь, %.

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

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

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

$$Y = 1,5021 \times (\text{Площадь, Х кв. м.})^{-0,104}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м

Таблица 28. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	1 711,80	1 362,00	283,70	703,90	250,00
Коэффициент	0,6925	0,7092	0,8348	0,7596	0,8459
Корректировка на площадь		-2,35%	-17,05%	-8,83%	-18,13%

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1969

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	90,50	125,70	129,00	59,50	45,00
Коэффициент корреткировки	0,9402	0,9086	0,9061	0,9821	1,0110
Размер корректировки, %	-	3,48%	3,76%	-4,27%	-7,01%

10. Состояние здания

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

11. Состояние отделки

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных работ.

Корректировка определена на основании данным <https://архивоценщика.рф/>.

Таблица 30. Коэффициент корректировки

Продажи					Скрыть матрицу	
Отношение цены объекта к значимым элементам сравнения: Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значимым элементом сравнения – Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	0.84	0.94	0.75	***[показать]	***[показать]	
Отношение цены объекта к значимым элементам сравнения: Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значимым элементом сравнения – Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта	0.75	0.88	0.62	***[показать]	***[показать]	
Отношение цены объекта к значимым элементам сравнения: Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значимым элементом сравнения – Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта, как правило, с применением индивидуального проекта	0.70	***[показать]	***[показать]	***[показать]	***[показать]	

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Хабаровский край

Таблица 31. Расчет корректировок на внутреннюю отделку для объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Внутренняя отделка	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, в части помещений идет ремонт (Отделка отсутствует)	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Отделка отсутствует	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, в части помещений идет ремонт (Отделка отсутствует)	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта
Коэффициент корректировки	0,9400	1,0000	0,8400	0,9400	1,0000
Размер корректировки, %	-	-6,00%	11,90%	0,00%	-6,00%

Объект оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

12. Этаж расположения/этажность

Таблица 32. Корректировка 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

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

Необходимо ввести корректировку на этаж для объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968, для объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 корректировка не требуется.

Таблица 33. Расчет корректировки на этаж для объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968

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

13. Наличие отдельного входа

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

14. Материал стен

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

15. Корректировка на коммуникации

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

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

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

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 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 34. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 в рамках сравнительного подхода

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	35 000 000	9 900 000	18 000 000	7 000 000
-	Общая площадь, кв.м.	1 362,00	283,70	703,90	250,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	25 698	34 896	25 572	28 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,90%	-10,90%	-10,90%	-10,90%
	Скорректированная удельная цена	22 896	31 092	22 784	24 948
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	22 896	31 092	22 784	24 948
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	22 896	31 092	22 784	24 948
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	22 896	31 092	22 784	24 948
5	Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	22 896	31 092	22 784	24 948
6	Корректировка на местоположение и окружение	-21,69%	-21,69%	-21,69%	-21,69%
	Скорректированная удельная цена	17 931	24 349	17 843	19 538
7	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	17 931	24 349	17 843	19 538

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

Отчет: 9197/0925

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
8	Корректировка на тип объекта	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная удельная цена	16 317	22 158	16 237	17 779
9	Корректировка на площадь	-2,35%	-17,05%	-8,83%	-18,13%
	Скорректированная удельная цена	15 934	18 380	14 804	14 555
10	Корректировка на состояние здания	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	15 934	18 380	14 804	14 555
11	Корректировка на состояние отделки	-6,00%	11,90%	0,00%	-6,00%
	Скорректированная удельная цена	14 978	20 568	14 804	13 682
12	Корректировка на этаж расположения/этажность	-6,11%	-7,07%	-7,07%	-7,07%
	Скорректированная удельная цена	14 062	19 114	13 757	12 715
13	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	14 062	19 114	13 757	12 715
14	Корректировка на материал стен	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	14 062	19 114	13 757	12 715
15	Корректировка на коммуникации	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	14 062	19 114	13 757	12 715
16	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	14 062	19 114	13 757	12 715
-	Коэффициент вариации, %				19%
-	Количество примененных корректировок, шт.	6	6	5	6
-	Удельный вес аналога, %	23,81%	23,81%	28,57%	23,81%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв.м., руб.				14 857
-	Общая площадь объектов оценки, кв.м.				1 711,80
-	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС, руб.				25 433 000
-	Справедливая стоимость прав на земельный участок 24/25, руб. НДС не облагается				1 560 960
-	Справедливая стоимость объекта капитального строительства с учетом НДС, руб.				23 872 040
-	Справедливая стоимость объекта капитального строительства без учета НДС, руб.				19 893 367
-	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.				21 194 167

Таблица 35. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	5 000 000	5 800 000	3 200 000	1 700 000
-	Общая площадь, кв. м	125,70	129,00	59,50	45,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 777	44 961	53 782	37 778
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	39 777	44 961	53 782	37 778
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%
	Скорректированная удельная цена	36 158	40 870	48 887	34 340
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	36 158	40 870	48 887	34 340
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	36 158	40 870	48 887	34 340
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	36 158	40 870	48 887	34 340
6	Корректировка на местоположение и окружение	-21,69%	-21,69%	-21,69%	-21,69%
	Скорректированная удельная цена	28 316	32 006	38 285	26 893
7	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	28 316	32 006	38 285	26 893
8	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Отчет: 9197/0925

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Скорректированная удельная цена	28 316	32 006	38 285	26 893
9	Корректировка на площадь	3,48%	3,76%	-4,27%	-7,01%
	Скорректированная удельная цена	29 300	33 208	36 651	25 008
9	Корректировка на этаж расположения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	29 300	33 208	36 651	25 008
9	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	29 300	33 208	36 651	25 008
10	Корректировка на техническое состояние/уровень отделки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	29 300	33 208	36 651	25 008
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	29 300	33 208	36 651	25 008
-	Коэффициент вариации, %	16%			
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	3	3
-	Удельный вес аналога, %	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.				
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м				
-	Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.				

18.6 Расчет стоимости прав на земельный участок

Описание методики оценки земельного участка

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

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

Выбор единиц сравнения для земельного участка

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

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

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

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 – до 100 соток;
- Назначение земельных участков – коммерческое назначение.

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

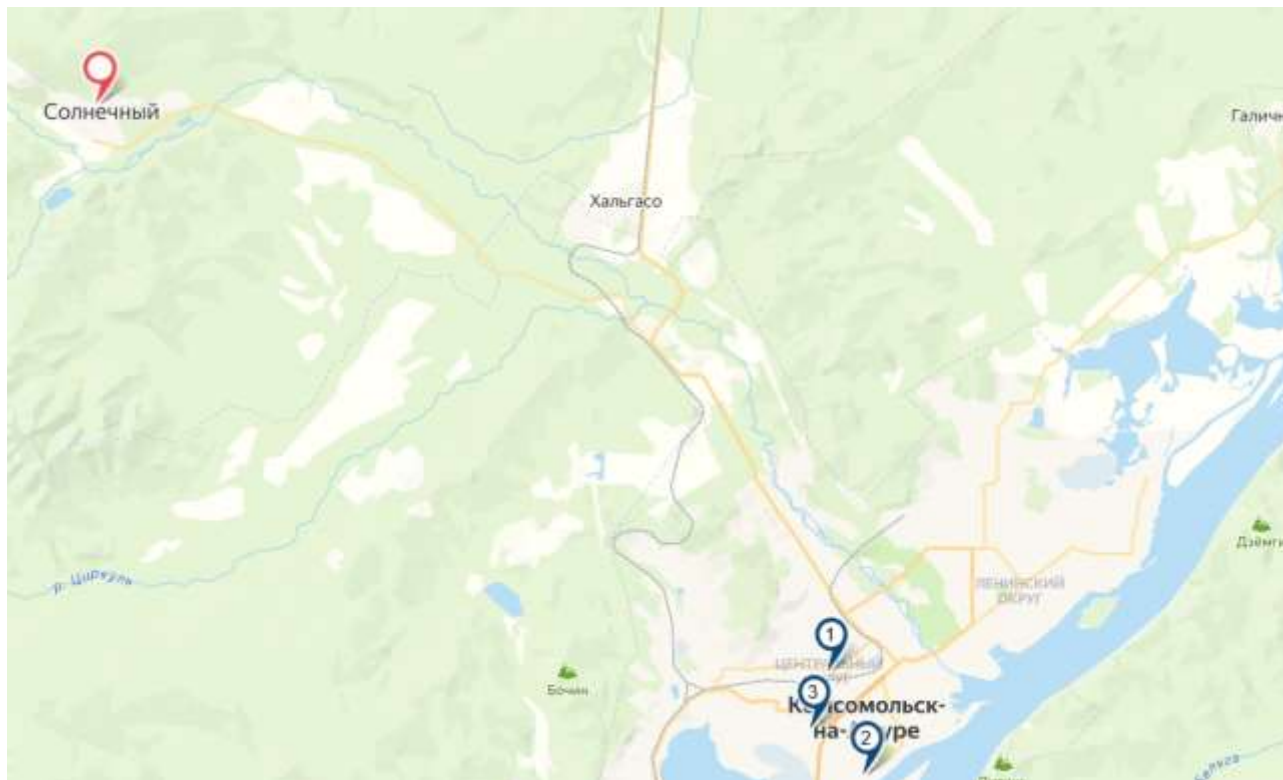
Таблица 36. Описание аналогов и объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, по Бульвару Юности, между территориями детского сада и жилого дома № 46/3 по ул. Дзержинского	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 12
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Площадь, соток	10,34	30,00	9,00	9,02
Вид использования (зонирование)	Под здание гостиницы "Заря"	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	Канализация, водоснабжение, электроснабжение
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Наличие строений под снос	Условно свободный	Отсутствуют	Имеются под снос	Отсутствуют
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	—	5 500 000	2 200 000	3 800 000
Цена предложения за сотку, руб.	—	183 333	244 444	421 286
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_3517292731?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-900-kv-m-bulvar-junosti-126921298.html	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/318294100/

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

Отчет: 9197/0925

Рисунок 5. Карта расположения аналогов



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

Таблица 37. Значения корректировок на уторгование

Неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Аренда или продажа	
Скидка на торг (уторговывание)	23.00%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка земельных участков
Территория: Хабаровский край

Значение корректировки на уторговывание принимается в размере среднего значения диапазона, ввиду текущей экономической ситуации, неактивного рынка и составляет -23,00%.

2. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

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

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

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

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

4. Корректировка на передаваемые имущественные права

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

Таблица 38. Корректировка на передаваемые права

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ТОРГОВО-ОФИСНОГО СЕГМЕНТА С РАЗЛИЧНЫМ ВИДОМ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ (СОБСТВЕННОСТЬ / АРЕНДА) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Земельный участок в собственности к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Земельный участок в аренде (оставшийся срок аренды более 5 лет)	1.10

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка земельных участков
Территория: Хабаровский край

Корректировка вводилась по минимальному значению ввиду незначительного отличия в регионах по данному фактору. Корректировка для объекта-аналога № 2 составила 10,00%.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых прав

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

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

6. Корректировка на местоположение и окружение

Далее приведена корректировка на местоположение и окружение. Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки – 2025, Лейфер Л.А.

Таблица 39. Корректировка на местоположение

Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки – 2025, Лейфер Л.А.

Таблица 40. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Коэффициент	0,66	0,84	0,84	0,84
Итоговый размер корректировки, %	-	-21,43%	-21,43%	-21,43%

Источник: расчеты Оценщика

7. Корректировка на площадь

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

Корректировка для цен аналогов была определена по формуле:

$$K_{пл} = 2,941 + -0,1622 \times \ln(X)$$

Рисунок 6. Зависимость удельной цены от площади земельного участка

площадь Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Аренда или продажа $y = 2,941 + -0,1622 \cdot \ln(x)$	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 100 кв.м. к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 100 до 1500 кв.м.	1.52
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 100 кв.м. к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 1500 до 5000 кв.м.	1.72
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 100 кв.м. к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - От 5000 до 30000 кв.м.	1.87
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 100 кв.м. к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Более 30000 кв.м.	2.24

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка земельных участков
Территория: Хабаровский край

Таблица 41. Расчет корректировок на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, соток	10,34	30,00	9,00	9,02
Коэффициент на площадь	2,56	2,39	2,58	2,58
Корректировка на площадь, %	-	7,23%	-0,87%	-0,86%

Источник: расчеты Оценщика

8. Корректировка на вид использования

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

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

9. Корректировка на коммуникации

Таблица 42. Корректировка на коммуникации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	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)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

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

Таблица 43. Корректировка на коммуникации

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	Канализация, водоснабжение, электроснабжение
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,24
Размер корректировки, %	-	0,0%	0,0%	-19,1%

Источник: расчеты Оценщика

10. Корректировка на конфигурацию и рельеф

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

11. Наличие/отсутствие строений под снос на земельном участке

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

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

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 44. Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок как незастроенный

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	5 500 000	2 200 000	3 800 000
-	Площадь участка, сот.	30,00	9,00	9,02
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	183 333	244 444	421 286
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-23,00%	-23,00%	-23,00%
	Скорректированная удельная цена	141 167	188 222	324 390
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	141 167	188 222	324 390
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	141 167	188 222	324 390
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,00%	10,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	141 167	207 044	324 390
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	141 167	207 044	324 390
6	Корректировка на местоположение и окружение	-21,43%	-21,43%	-21,43%
	Скорректированная удельная цена	110 917	162 678	254 878
7	Корректировка на площадь	7,23%	-0,87%	-0,86%
	Скорректированная удельная цена	118 937	161 261	252 693
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	118 937	161 261	252 693

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

Отчет: 9197/0925

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
9	Корректировка на коммуникации	0,00%	0,00%	-19,13%
	Скорректированная удельная цена	118 937	161 261	204 363
10	Корректировка на конфигурацию и рельеф	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	118 937	161 261	204 363
11	Наличие строений под снос	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	118 937	161 261	204 363
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	118 937	161 261	204 363
-	Коэффициент вариации, %			26%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	4	4
-	Удельный вес аналога, %	40,00%	30,00%	30,00%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.			157 262
-	Площадь земельного участка, соток			10,34
-	Справедливая стоимость земельного участка, руб.			1 626 000
-	Справедливая стоимость 24/25 доли земельного участка, руб.			1 560 960
-	Справедливая стоимость 1/25 доли земельного участка, руб.			65 040

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 реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

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

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 – помещения свободного назначения;
- Местоположение – Хабаровский край.

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

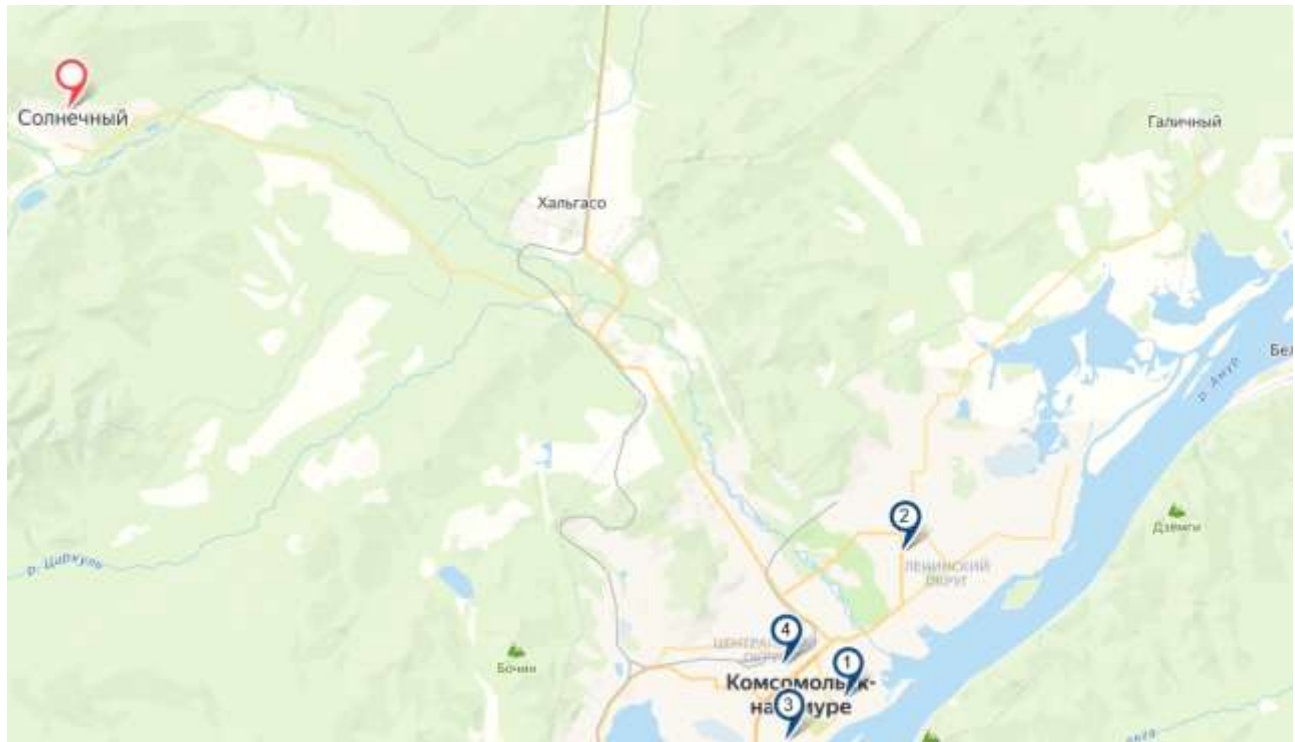
Таблица 45. Описание аналогов и объекта оценки⁵

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2	г. Комсомольск-на-Амуре, улица Кирова, д. 24	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, пр-т Победы, 20	г. Комсомольск-на-Амуре, улица Гагарина, д. 14	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Котовского, 22/1
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Особенности местоположения (окружения)	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения	1	1	1	1	2
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Общая площадь, кв. м	90,50	100,00	57,00	189,00	95,00
Техническое состояние/состояние отделки	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

⁵ Недостающая информация уточнялась в ходе телефонных переговоров с представителями продавца

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи включены (кроме электроэнергии), эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	10 800	10 526	9 600	7 200
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-pomeshenija-v-arendu-111652357.html	https://www.avito.ru/komso_molsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_leninskogo_okruga_7363215758?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OIlzb0ZiUXd5NG5HQmVVUGZYIjt9DBfVdz8AAAA	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/sdam-v-arendu-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-110178549.html	https://www.avito.ru/komso_molsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95_m_7204661005?context=H4slAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OIlzb0ZiUXd5NG5HQmVVUGZYIjt9DBfVdz8AAAA

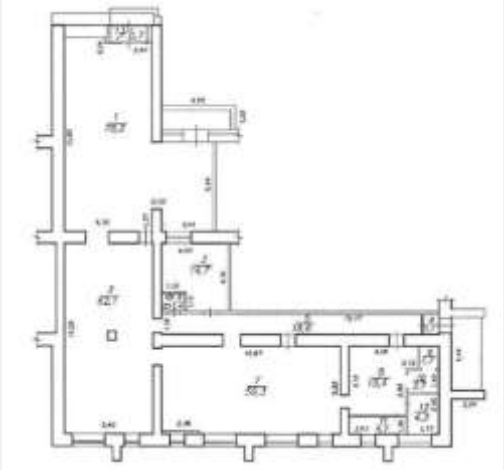
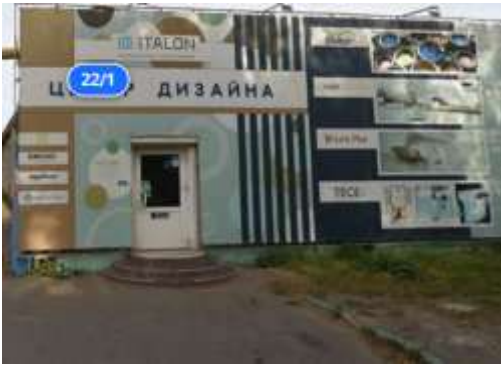
Рисунок 7. Карта расположения объекта оценки и аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 46. Фотографии объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

Объект оценки		
Аналог №1		

Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №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 арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в ставку аренды

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

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

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

Корректировка на расходы вводилась по среднему значению.

Таблица 47. Структура ставки аренды

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

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Операционные расходы – 2025, Лейфер Л.А.

Таблица 48. Корректировка на структуру ставки аренды

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Структура арендной ставки	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи включены (кроме электроэнергии), эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены
Размер корректировки, %	-	-22,10%	0,00%	-14,20%	0,00%

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Таблица 49. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	11,8%	14,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	13,1%	15,8%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,7%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,1%	14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	11,7%	14,5%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	12,1%	14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	14,4%	16,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

Применялась корректировка на торг в размере -13,50%.

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

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

Таблица 50. Корректировка на территориальную зону

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,72	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,58

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

Таблица 51. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Территориальная зона	Райцентры с развитой промышленностью (минимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)	Райцентры с развитой промышленностью (максимальное значение)
Коэффициент		-20,48%	-20,48%	-20,48%	-20,48%
Корректировка	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги	Первая линия второстепенной дороги
Особенности местоположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка, %		-20,48%	-20,48%	-20,48%	-20,48%

8. Корректировка на вид использования

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

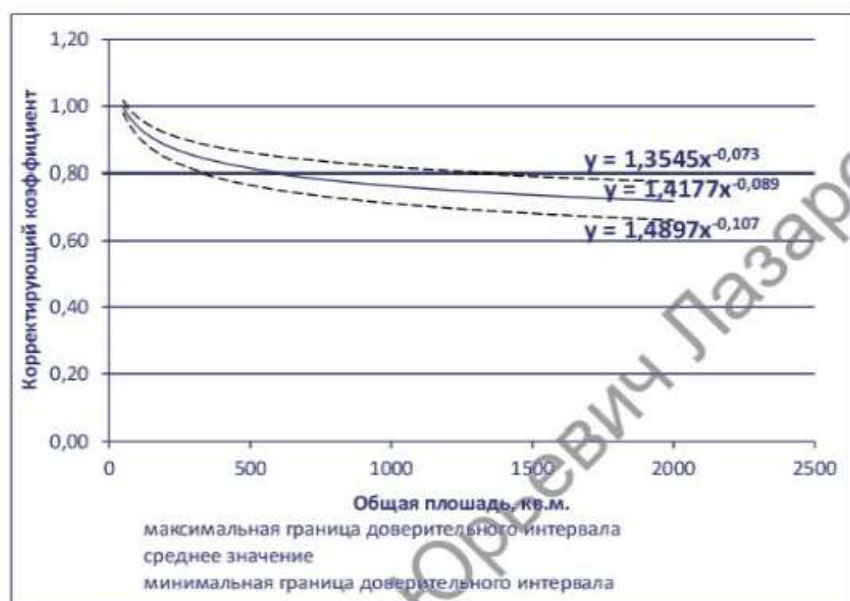
9. Корректировка на тип объекта

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

10. Корректировка на площадь

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

Таблица 52. Корректировка на площадь



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2024, Лейфер Л.А.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

К_{пл} – корректировка на площадь, %.

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

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

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

$$Y = 1,4177 \times (\text{Площадь, Х кв. м.})^{-0,089}, \text{ где}$$

Х – площадь, кв. м

Таблица 53. Расчет корректировки на площадь для помещения свободного назначения

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	90,50	100,00	57,00	189,00	95,00
Коэффициент корректировки	0,9494	0,9410	0,9893	0,8892	0,9453
Размер корректировки, %	-	0,89%	-4,03%	6,77%	0,43%

11. Состояние отделки

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

12. Этаж расположения/этажность

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

13. Наличие отдельного входа

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

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

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

19.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 54. Расчет арендной ставки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	10 800	10 526	9 600	7 200
1	Корректировка на налоги, не включенные в ставку аренды	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	10 800	10 526	9 600	7 200
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	-22,10%	0,00%	-14,20%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	8 413	10 526	8 237	7 200
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%
	Скорректированная арендная ставка	7 277	9 105	7 125	6 228
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	7 277	9 105	7 125	6 228
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	7 277	9 105	7 125	6 228
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	7 277	9 105	7 125	6 228
7	Корректировка на местоположение и окружение	-20,48%	-20,48%	-20,48%	-20,48%
	Скорректированная арендная ставка	5 787	7 240	5 666	4 952
8	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 787	7 240	5 666	4 952
9	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 787	7 240	5 666	4 952
10	Корректировка на этаж расположения	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 787	7 240	5 666	5 250
11	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 787	7 240	5 666	5 250
12	Корректировка на площадь	0,89%	-4,03%	6,77%	0,43%
	Скорректированная арендная ставка	5 839	6 948	6 049	5 272
13	Корректировка на техническое состояние/уровень отделки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	5 839	6 948	6 049	5 272
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	5 839	6 948	6 049	5 272
-	Коэффициент вариации, %	11%			
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	3	4	4
-	Удельный вес аналога, %	23,077%	30,769%	23,077%	23,077%
-	Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	6 100			

19.4 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

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

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

Определение действительного валового дохода

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

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

Отчет: 9197/0925

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

$$\text{Кнд} = 3/(3+60) = 4,76\%.$$

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

Определение операционных расходов

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

В рамках расчета были использованы данные Справочника оценщика недвижимости. Операционные расходы, Лейфер Л.А., согласно которому, величина операционных расходов была принята на уровне 20,40%.

Таблица 55. Доля операционных расходов

Активный и неактивный рынок (Рыночные и расчетные данные)	Среднее значение
Тип предложения не указан	
Операционные расходы на содержание объекта недвижимости (База для расчета: Потенциальный валовый доход)	20,40%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н)

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Хабаровский край.

Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 56. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	90,50
Рыночная арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	6 100
Потенциальный валовый доход, руб. в год с НДС	552 050
Потери от недозагрузки, %	4,76%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год с НДС	525 772
Операционные расходы, руб. в год, в т. ч.:	-112 618,20
Чистый операционный доход, руб. в год с НДС	413 154

19.5 Определение ставки капитализации

Уровень ставки капитализации принят согласно данным Ассоциации СтатРиелт общественных помещений в размере 15%..

Таблица 57. Величина ставки капитализации

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,16
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,15	0,21
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

19.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Таблица 58. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу

Наименование	Показатели
Общая площадь, кв. м	90,50
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	413 154
Общая ставка капитализации, %	15,00%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 754 361

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 59. 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.

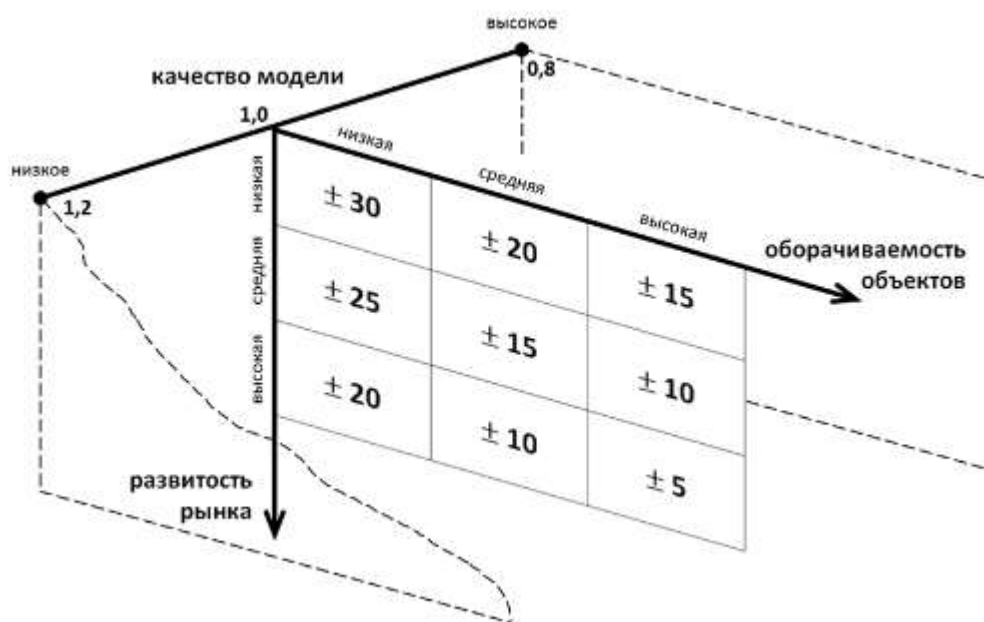
Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

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 – «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» опубликованное на сайте СРО «Экспертный совет». (<https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>)

Рисунок 8. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %



Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Характеристика развитости рынка – низкая, так как оцениваемые помещения расположены на значительном удалении от региональных центров.

Характеристика оборачиваемости объектов – средняя, так как оцениваемые объекты являются коммерческой недвижимостью среднего масштаба.

Таким образом возможный диапазон составляет + / – 20%.

Таблица 60. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта недвижимости

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		20,0%	20,0%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		2 809 301	2 754 361	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	2 247 441	2 203 489	-
	максимум	3 371 161	3 305 233	-

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

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

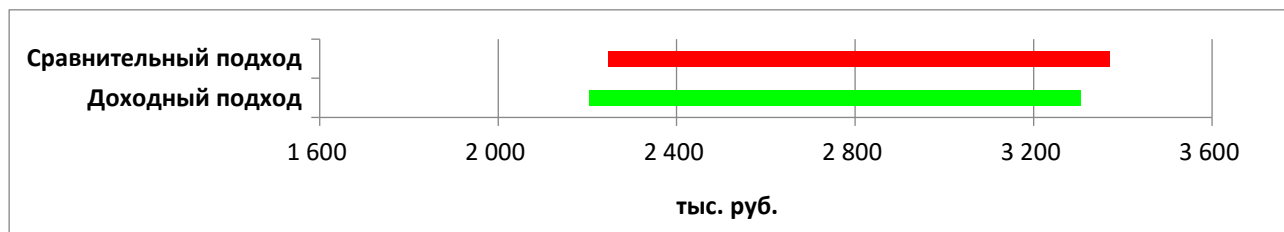
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

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

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

Диаграмма 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке



Интервалы стоимости пересекаются, расхождение результатов можно считать несущественным.

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 61. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	2 809 301	2 754 361	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	2 782 000		
Справедливая стоимость прав на земельный участок 1/25, руб. НДС не облагается	65 040⁶		
Справедливая стоимость объекта капитального строительства с учетом НДС, руб.	2 716 960		
Справедливая стоимость объекта капитального строительства без учета НДС, руб.	2 264 133		
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.	2 329 173		

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

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

23 783 500 (Двадцать три миллиона семьсот восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей

Таблица 62. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС/НДС не облагается, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968 без учета прав на земельный участок	19 893 367

⁶ См. раздел 19.6 Отчета

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС/НДС не облагается, руб.
2	Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969 без учета прав на земельный участок	2 264 133
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034 +/- 22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование), том числе:	1 626 000 ⁷
-	Доля 1/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.	65 040
-	Доля 24/25 в праве общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010103:41.	1 560 960
Итого:		23 783 500

⁷ Право собственности на земельные участки не облагается НДС согласно НК РФ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

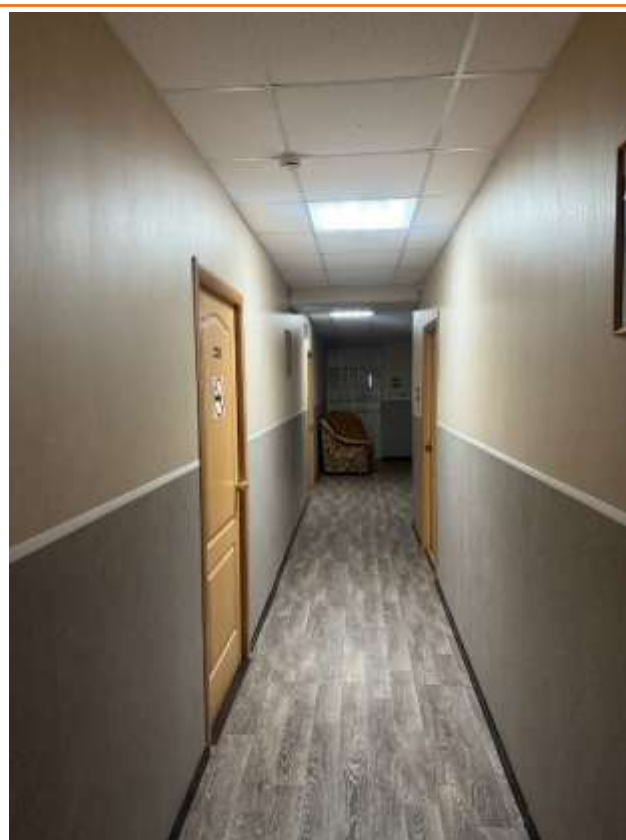
Объект оценки с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 и земельный участок



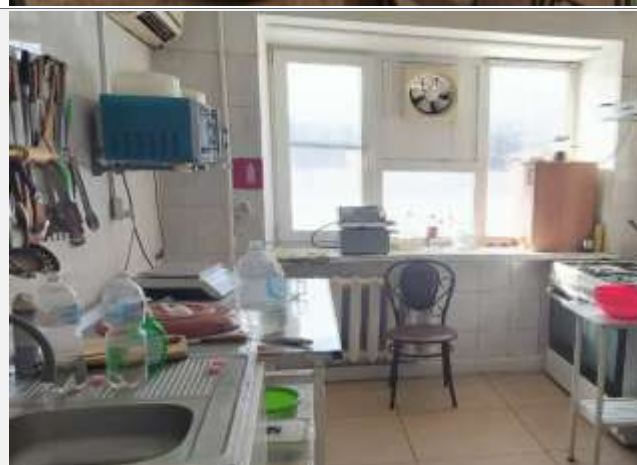
Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 9197/0925





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



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

Отчет: 9197/0925

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход при оценке гостиницы

Объект-аналог №1

farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html

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

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

★ Избранное Заметка Поделиться

35 000 000 Р
25 698 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника
Агентство Империял ДФО
Пользователь 10 лет, 11 месяцев на сайте
Комсомольск-на-Амуре, Вокзальная 32 ТЦ Новый
Континент 2 этаж офис 204

пользователь сейчас на сайте

Показать телефон Спросить

Район	Центральный
Адрес	улица Лесозаводская 5
Общая площадь	1 362,0 кв. м.
Фонд	нежилой
Вид помещения	офис
	Дом сдан

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 к указанному квадратным метрам). Все коммуникации центральные. Земельный участок под зданием 889 кв. м. в собственности. Цена продажи 35 млн.руб. Торг уместен.



farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html

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

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

★ Избранное Заметка

35 000 000 Р
25 698 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника
Агентство Империял ДФО
Пользователь 10 лет, 11 месяцев на сайте
Комсомольск-на-Амуре, Вокзальная 32 ТЦ Новый
Континент 2 этаж офис 204

+7 963 820-64-42 Антон Валерьевич
+7 963 820-02-32 WhatsApp-Business
+7 963 820-01-03 Whatsapp
Вконтакте - imperialdfo
imperial-kms@mail.ru

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-1362-kv-m-ul-lesozavodskaja-5-41060350.html

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

Отчет: 9197/0925

Объект-аналог №2

Функциональное свободного назначения 283 м2

9 900 000 Р
34 983 ₽ за м²
История цены

8 969 403-14-98

Написать сообщение
(отправит записку продавцу)

Спросите у продавца

Задать вопрос

А есть планировка? Слайд просмотр

Тех. этаж?

Когда можно посмотреть? добрый день, звоните, спасибо...

Сайт: avito.ru
Частное лицо
на Avito с ноября 2013
Звонки: +7(914) 403-14-98
В объявлении посредника
Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 283 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Мощность электроотопления: 15 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное

Расположение

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского, в

Описание

Сделан ремонт. Новая электрика, окна на отоплении.
Три этажа. Сухой подвал, 1 этаж, 2 этаж.
Центральный вход с улицы.
Потолок первого этажа 3,4 м.
Со двора ворота 3 на 3.
Центральное отопление.
Жесткая кровля сделана 2 года назад.
Рольставни с электроприводами.
380 вольт.
Продажа от собственника.
Возможна продажа от юр. лица.

О здании

Полностью в эксплуатации
Тип здания: другой
Удобность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10

ИП 320300000, гендиректор Ю.С. 430 промзона (12 объектов) Показать карту

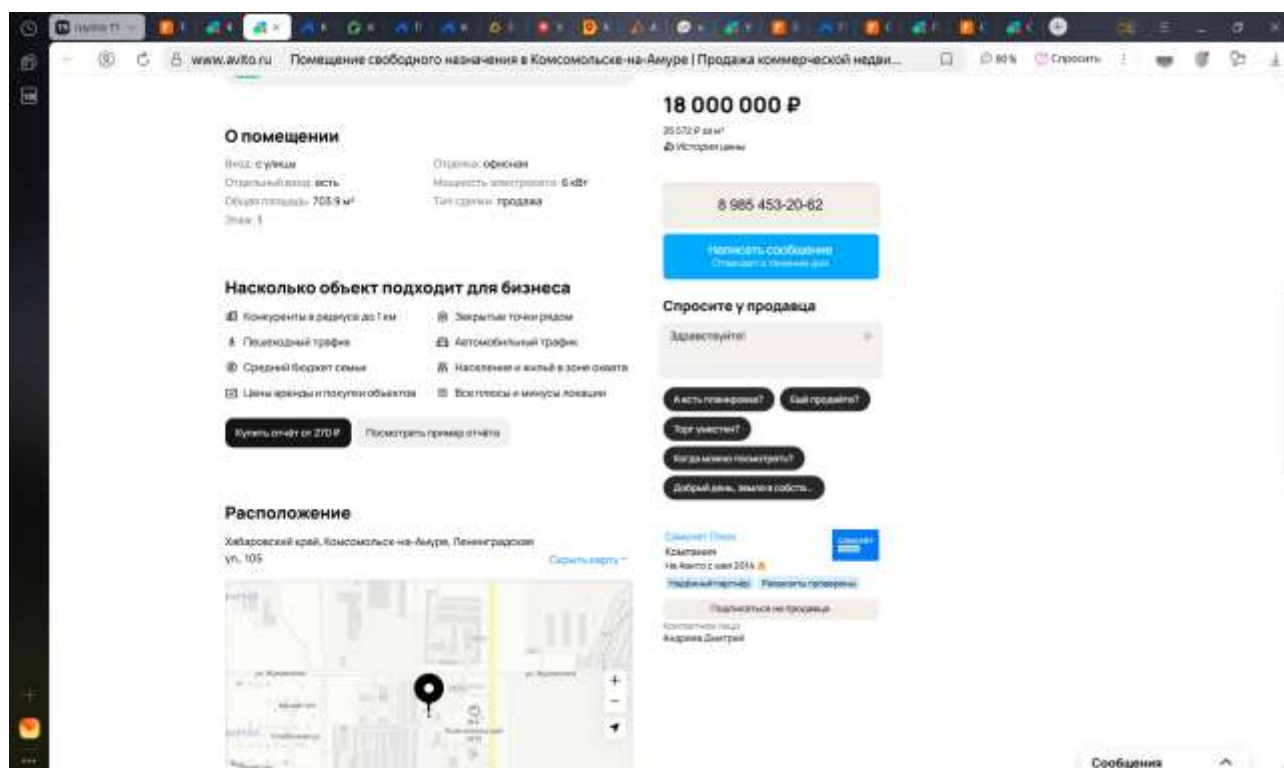
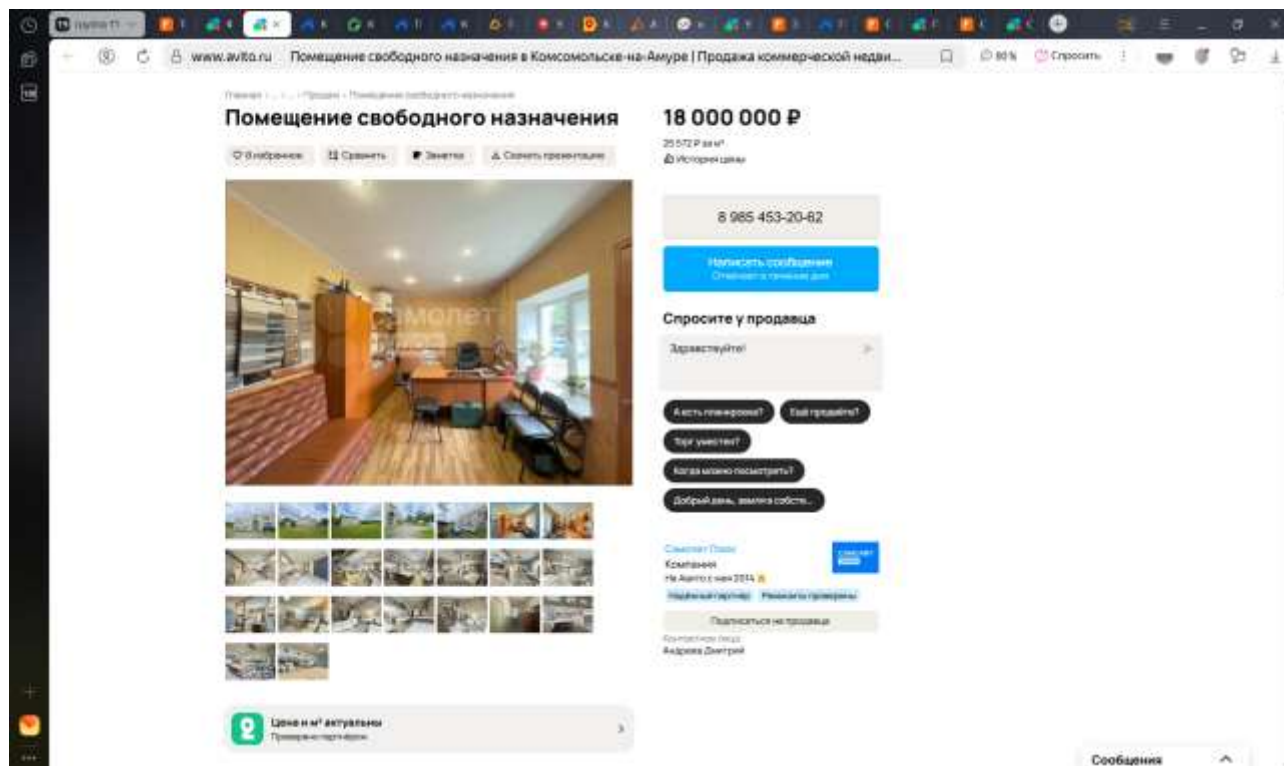
Похожие объявления

https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/funktsionalnoe_svobodnogo_naznacheniya_283_m2_7526380595?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

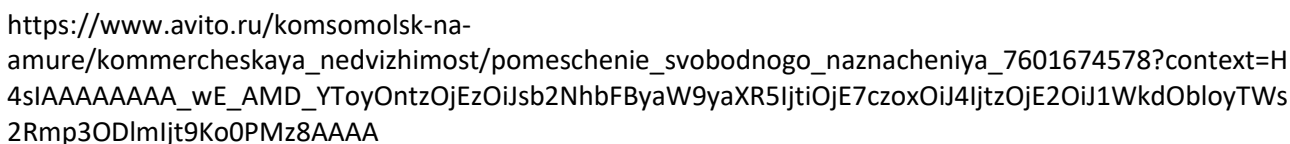
Отчет: 9197/0925

Объект-аналог №3



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

Отчет: 9197/0925



habarovsk.dian.ru Купить здание 250 м² ул. Орехова, 57/2, Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, р-н Лени...

ЦИАН Меню

Населенность в Хабаровске: ... Продажа зданий в Хабаровском крае: ... Комсомольск на Амуре: ... Бизнесмены: ... аренда: ...

Объявление: 27 июля 2022 30 просмотров, 4 закладки, 17 уведомлений

Продается здание, 250 м²

Хабаровский край, Комсомольск на Амуре, р-н Ленинский, ул. Ореховая, 57/2 144 кв.м.

Получить информацию



11 фото

7 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Платформа: 6 700 000

Цена за метр: 20 000 ₽

Угол: 102С, высота: 1 565 666 ₽

+7 914 210-84-42

Номер только для звонков, сообщения в диалоге

Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопу

Написать

АГЕНТСТВО

ID 40686548

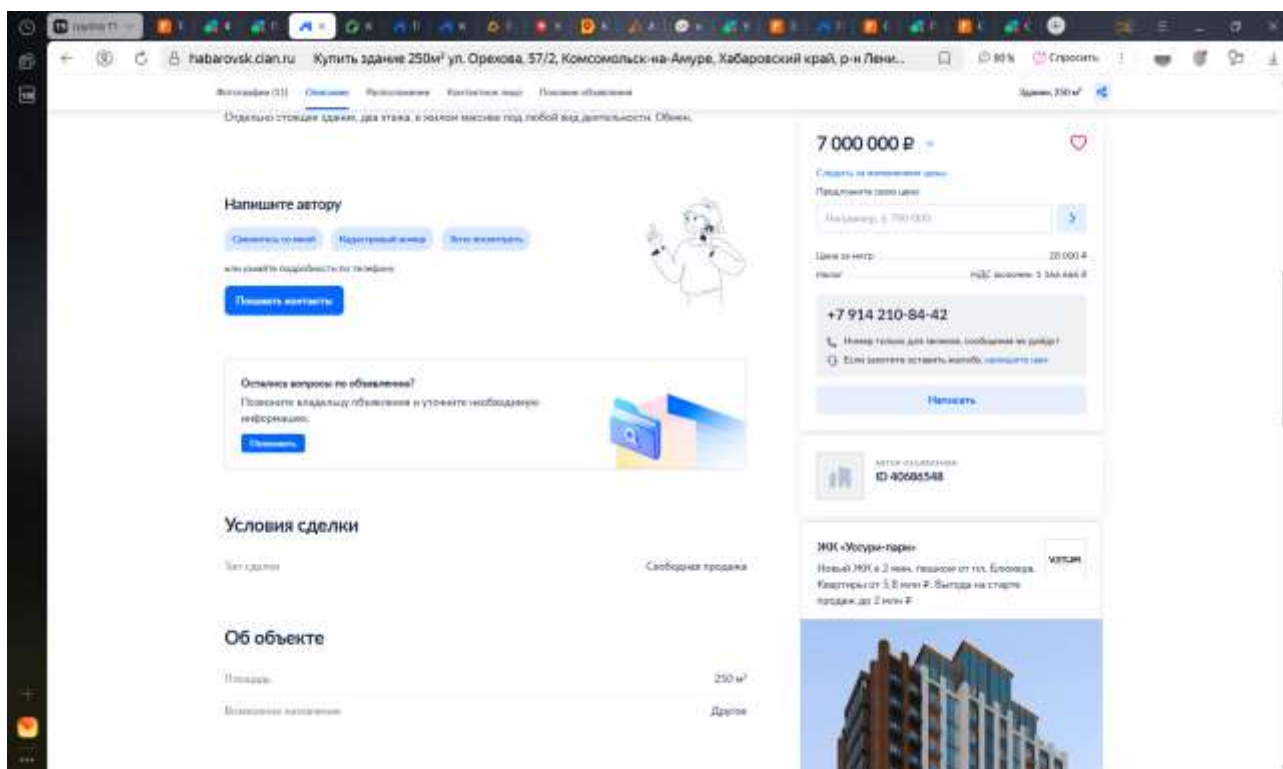
ЖСК «Уссури-парк»

Новый ЖК в 2 этажа, газоснаб от т.п. Блювара.

Квартиры от 3,8 млн ₽. Выгода на старте продаж до 2 млн ₽

ВАКУИ

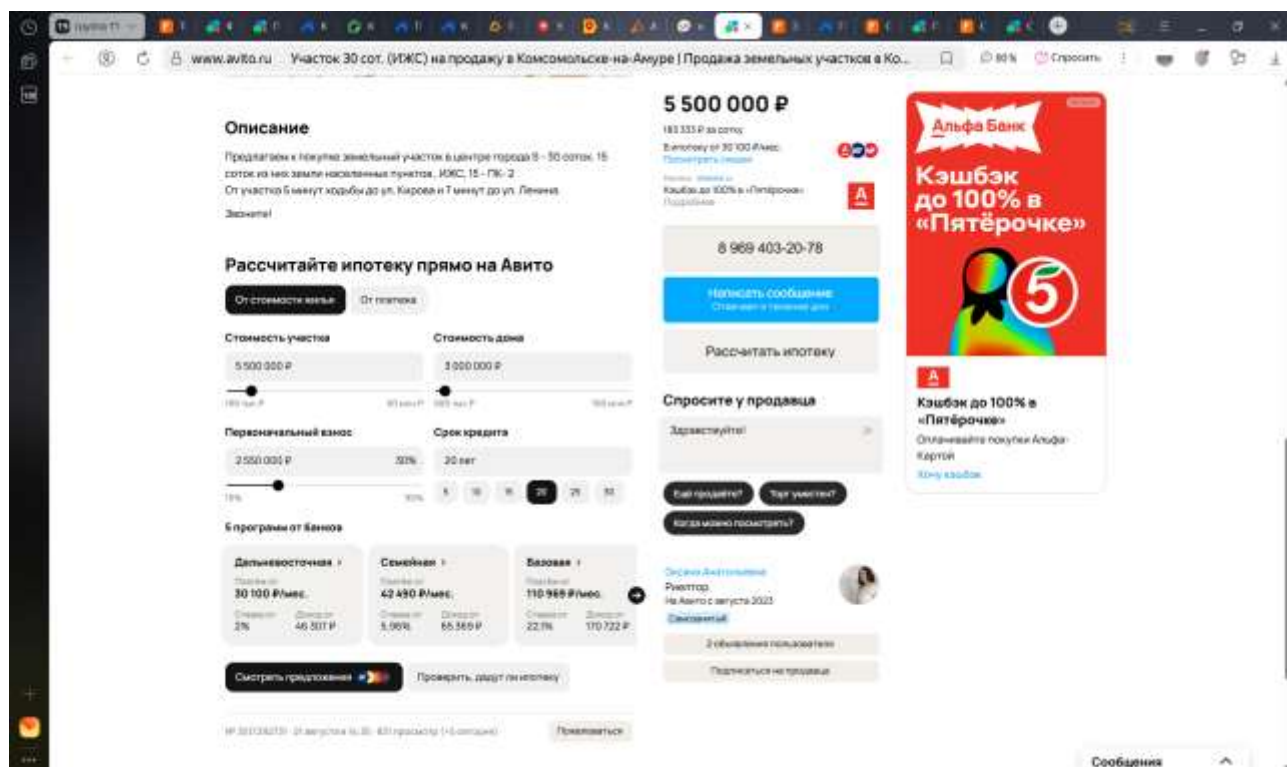
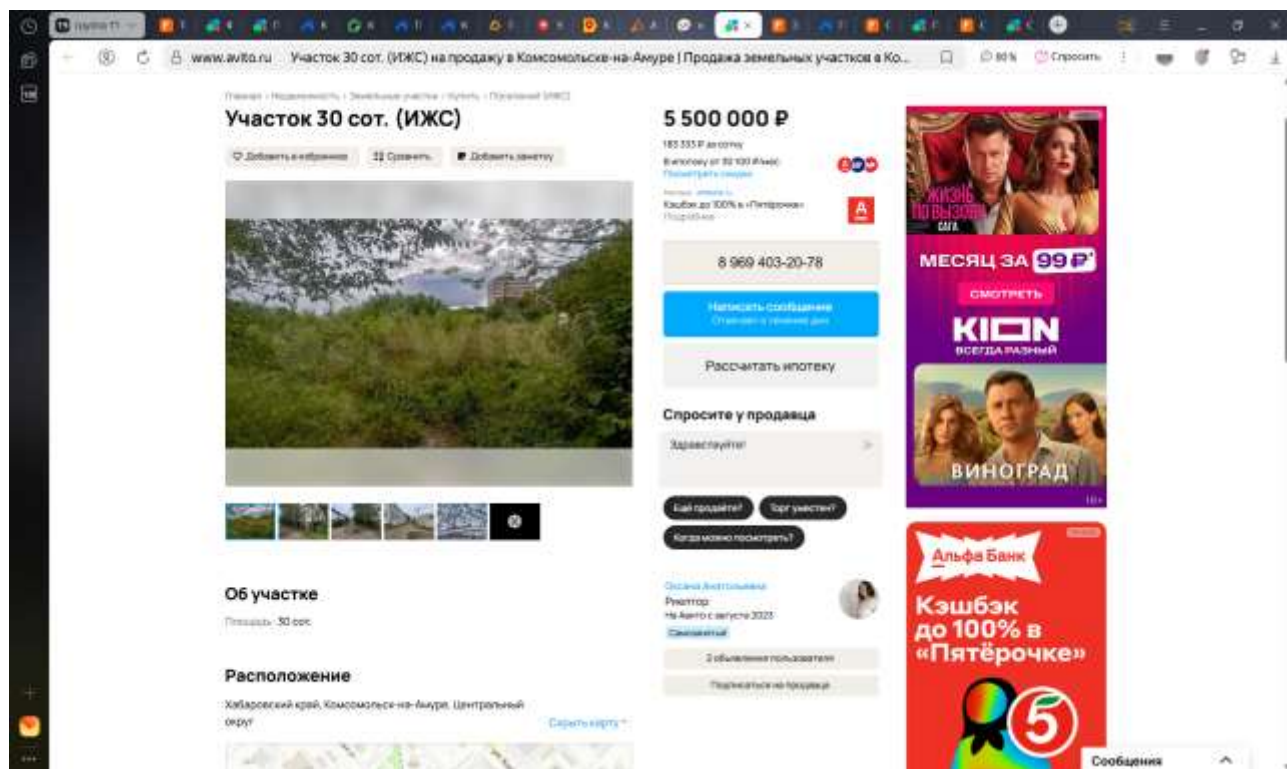
Отчет: 9197/0925



<https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/314235918/>

Сравнительный подход при оценке земельного участка

Объект-аналог №1

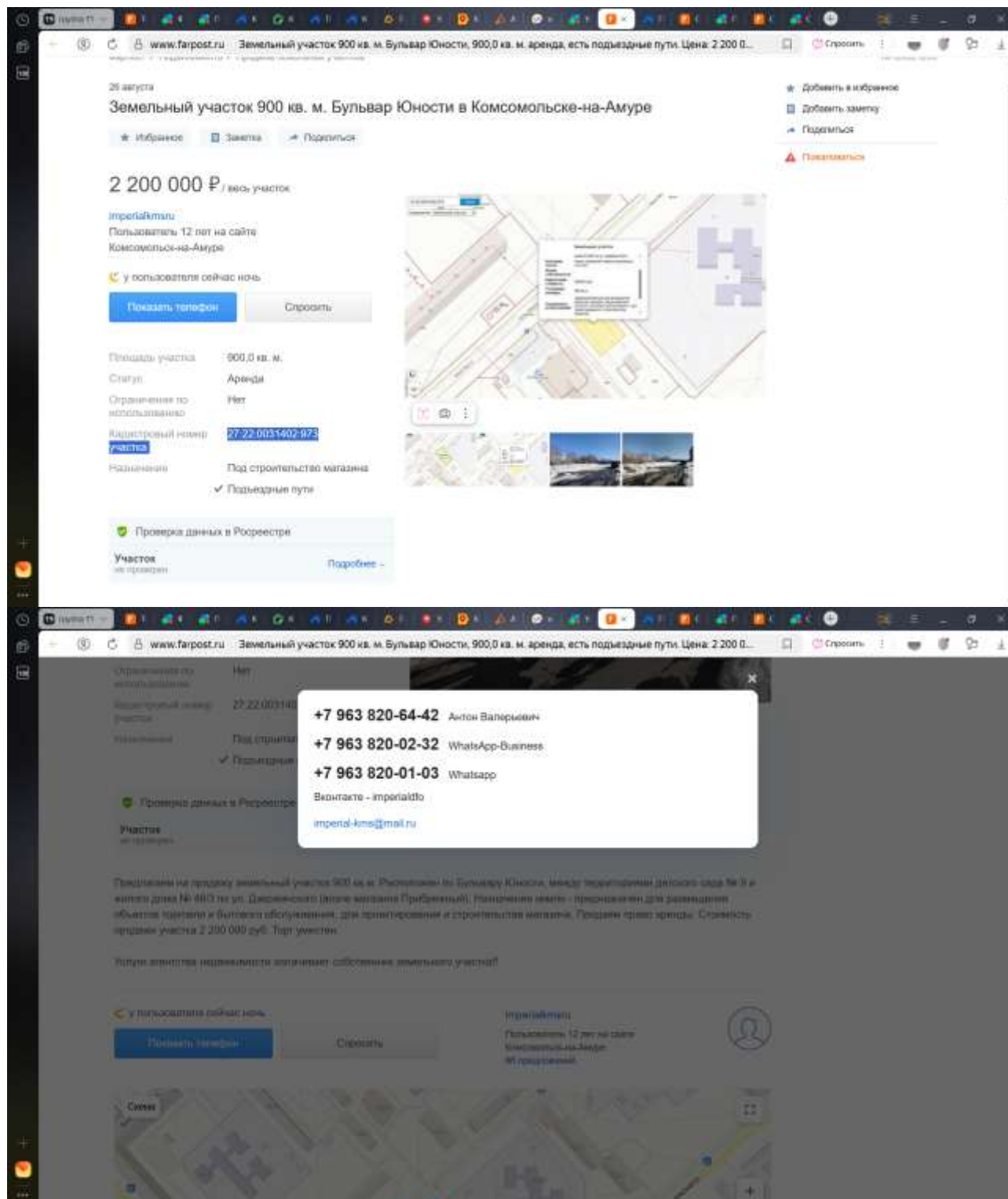


https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_3517292731?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Отчет: 9197/0925

Объект-аналог №2



<https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-900-kv-m-bulvar-junosti-126921298.html>

Объект-аналог №3

Продается участок, 9,02 сот.

В Хабаровском крае, Комсомольск на Амуре, ул. Центральная, Новороссийская ул. [По карте](#)

3 800 000 ₽

Скорость за изменениями цены

Предложите свою цену

Например: 3 000 000

Цена за сотку: 421 286 ₽/сот

+7 914 191-10-66

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство ID 131745792

Бериев Просторы

Квартиры с улучшенной отделкой в р-не ЖК «Восток Хабаровск». Сдаем до 1 мая в/Ключи через 6 месяцев!

М35.2м

Земельный участок по ул. Володарского, 99 к 2 пересечение ул. Новороссийской и ул. Володарского. Площадь 902 кв.м. в собственности. Участок не в зоне подтопления, подходит под ипотеку. Вдоль участка располагается сеть центрального теплоснабжения, водопровода и канализации. Возможна любая форма оплаты: обмен.

Напишите автору

Связаться со мной Быть партнером Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

Получить контакты

Об участке

Площадь:	9,02 сот.	Концепция:	Центральная
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Разрешение:	Центральное
Статус участка:	Индивидуальное жилищное строительство	Эксплуатация:	Есть
		Тип:	Магистральный по границе

Коммуникации и удобства

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

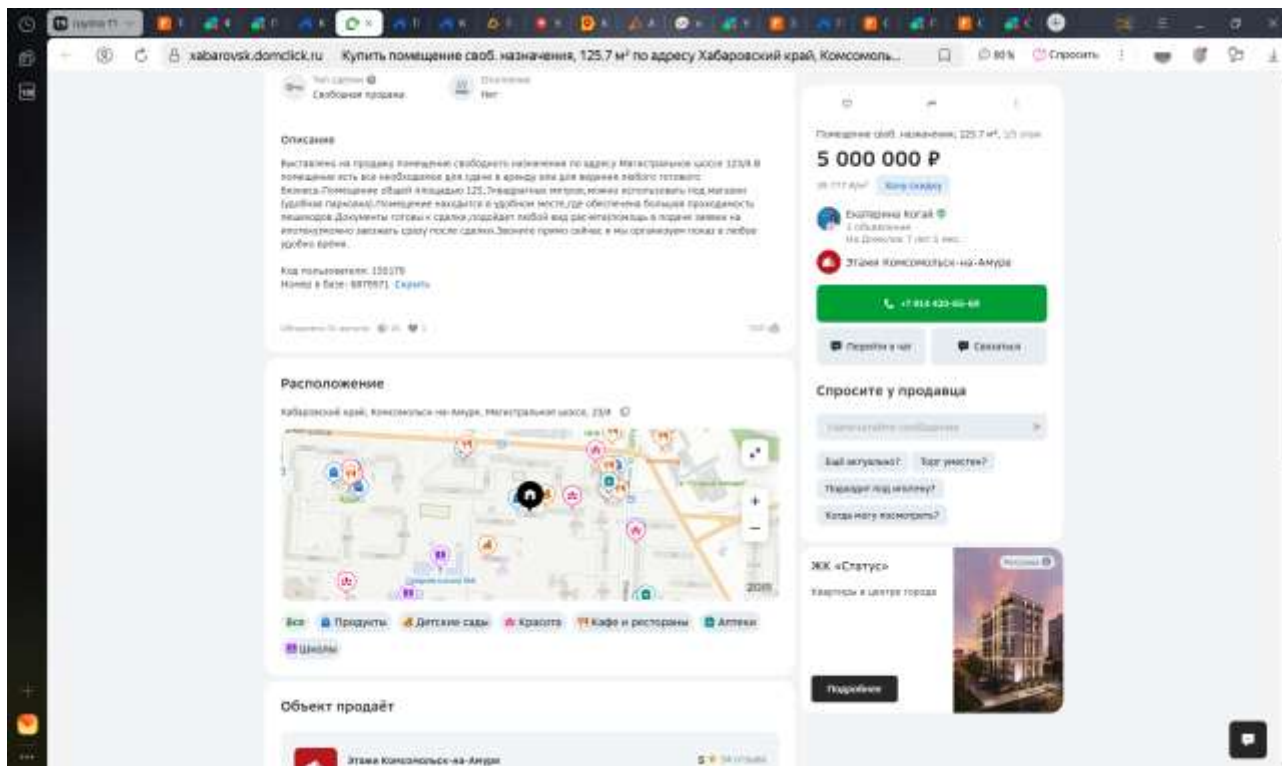
Получить консультацию

<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/318294100/>

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

Отчет: 9197/0925

Объект-аналог №1



<https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale> free purpose 2066180814

Объект-аналог №2

Продается помещение свободного назначения, 129 м²

Хабаровский край, Комсомольск на Амуре, г. Комсомольск, пр-кт. Ленина, 76. На карте

5 800 000 ₽

Ссылка на комментарии

Цена за метр: 44 962 ₽

Итого: НДС не облагается

+7 914 210-44-15

Номер телефона для звонков, сообщения не работают

Если хотите оставить заявку, нажмите на иконку

Агентство недвижимости Родина

Агент: Елена Битюкова

ЖК «Берек: Открытие»

Квартиры от 4.6 м.кв. в р-не ЖК «Берек: Открытие» Хабаровск. Рассрочка 0% на покупку до 16 месяцев

Код объекта: 3150885

Продается коммерческое помещение свободного назначения по адресу: Россия, Хабаровский край, Комсомольск на Амуре, проспект Ленина, 76.

Помещение расположено на первом этаже двухэтажного кирпичного здания, построенного в 1990 году. Общая площадь составляет 129 квадратных метров. Имеется отдельный вход, что обеспечивает удобный доступ в помещение. Интерьер выполнен косметическим ремонтом.

В помещении проведены интернет и установлены кондиционер и пожарная сигнализация. Есть парковочное место для легковых автомобилей. Также подключено центральное отопление.

Для удобства посетителей и сотрудников предусмотрена навесная парковка, также у помещения есть второй вход.

Расположение помещения в районе с высокой проходимостью обеспечивает хорошую видимость и доступность для потенциальных клиентов.

Мы гарантируем близкую цену и качественную поддержку нашим клиентам.

Не упустите возможность приобрести коммерческую недвижимость по выгодной цене!

Звоните Елена.

Свяжитесь с нами

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Помнить контакты

<https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/312113983/>

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

Отчет: 9197/0925

Продается помещение свободного назначения, 59,5 м²

Хабаровский край | Комсомольск на Амуре р-н | Ленинский ул. Орехова, 55 | На карте

3 200 000 ₽

Связаться с организатором сделки

Цена за метр: 53 782 ₽

Платеж: НДС не включен

+7 914 210-44-15

Номер только для текста сообщения не работает
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Агентство недвижимости Родина

Мария Чернышова
★ 5.0 · 1

Беринг Просторы

Сдаем более 1 млн! Ключи через 8 месяцев. Расположен на первом этаже п.ч. ИД восточа Хабаровска

Родина

Хабаровск, 11.11.2023

habarovsk.dan.ru

Купить помещение свободного назначения 59,5м² ул. Орехова, 55, Комсомольск-на-Амуре...

Помещение
59,5 м²

Этаж
1 из 2

Помещение
Свободное

3 200 000 ₽

Считать за несколько дней

Цена за м²: 53 782 ₽

Матрица: 102 м² в наличии

Код объекта: 5391670

Ищете прибыльное вложение в коммерческую недвижимость? У нас есть уникальное предложение – прямая продажа свободного назначения на улице Орехова, 55 в Комсомольске-на-Амуре в Пензенском округе. Этот объект, построенный в 1952 году из кирпича, обладает всеми преимуществами для успешного бизнеса.

Помещение общей площадью 59,5 квадратных метров расположено на первом этаже, что обеспечивает удобный доступ для клиентов. Высота потолка в 3,05 метра позволяет организовать пространство максимально эффективно. Оборудование включает централизованное отопление, систему пожарной сигнализации и охраны, что обеспечивает безопасность и комфорт. Отдельный вход и свободный доступ в помещение делают его особенно привлекательным для любого бизнеса, будь то магазин, офис или другое коммерческое назначение. Внимание!! Внимание!! Внимание!!

Наличие наземной парковки позволит вашим клиентам удобно добираться к вашему бизнесу. Коммерческий ремонт предоставляет возможность дополнительно адаптировать пространство под свои нужды, не требуя значительных вложений.

Объект расположен в хорошем районе с развитой инфраструктурой, что повышает его ликвидность. Это отличная возможность не только для ведения коммерческой деятельности, но и для значительного увеличения капитала в будущем.

Не упустите шанс стать владельцем этого multifunctional помещения. Мы гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку нашим Клиентам. Позвоните сейчас и получите эксклюзивный статус. Позвоните нам прямо сейчас! Мария Викторовна "Родина"

Свяжитесь с нами

Найдите больше для аренды, продажи и др. услуг

Если хотите оставить заявку, нажмите на ссылку

Родина

Аккредитованная компания

Родина

Деловые операции

Мария Чернова

5.0 3

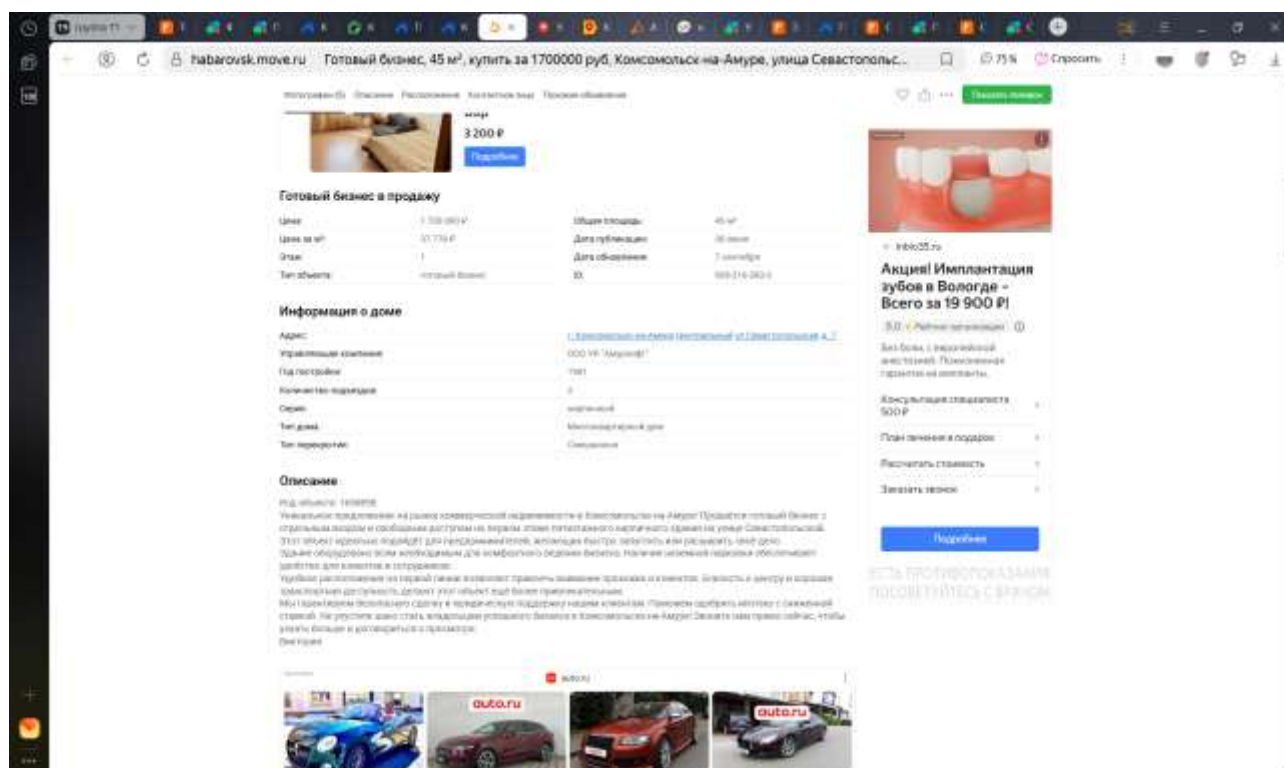
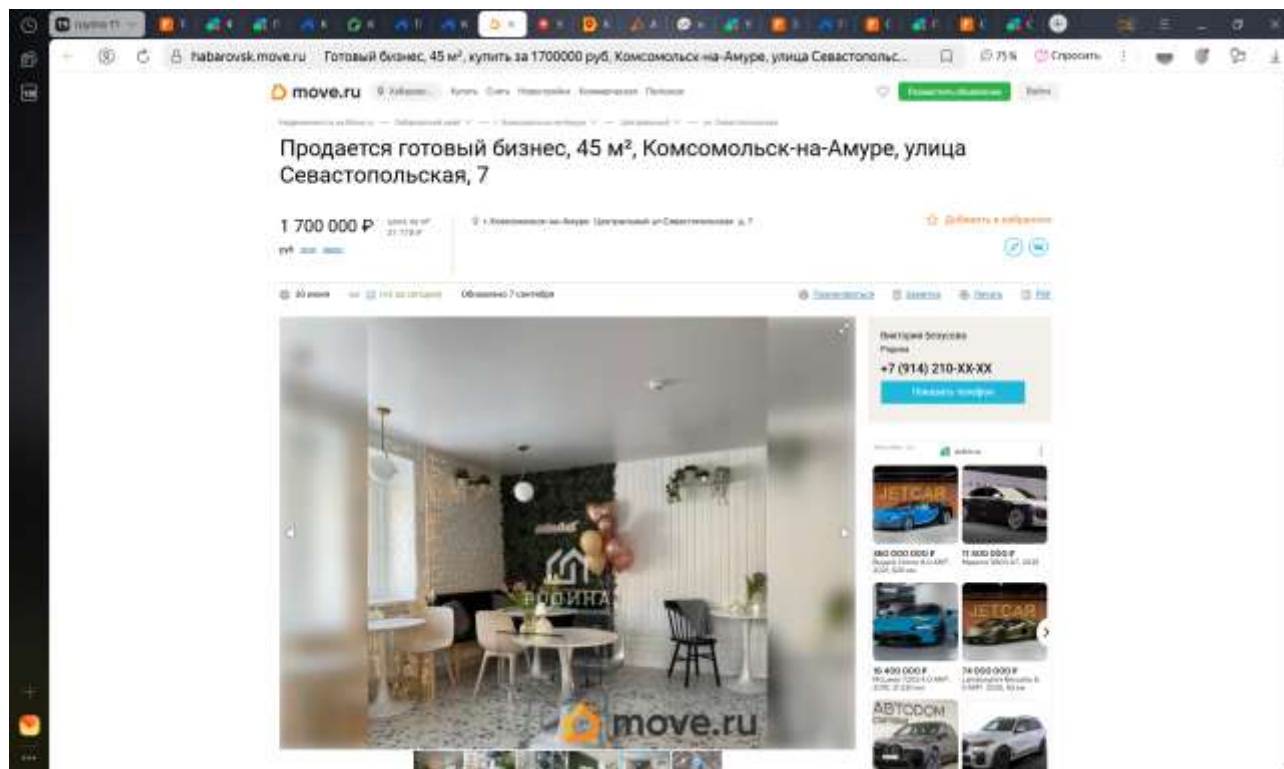
Бизнес-Просторы

Сделан более 1 млн 21 Килограмм в 11 месяцев. Расположен на первом этаже, и-и ЮД восточной Хабаровска

Свяжитесь с нами

<https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/313497870/>

Объект-аналог №4



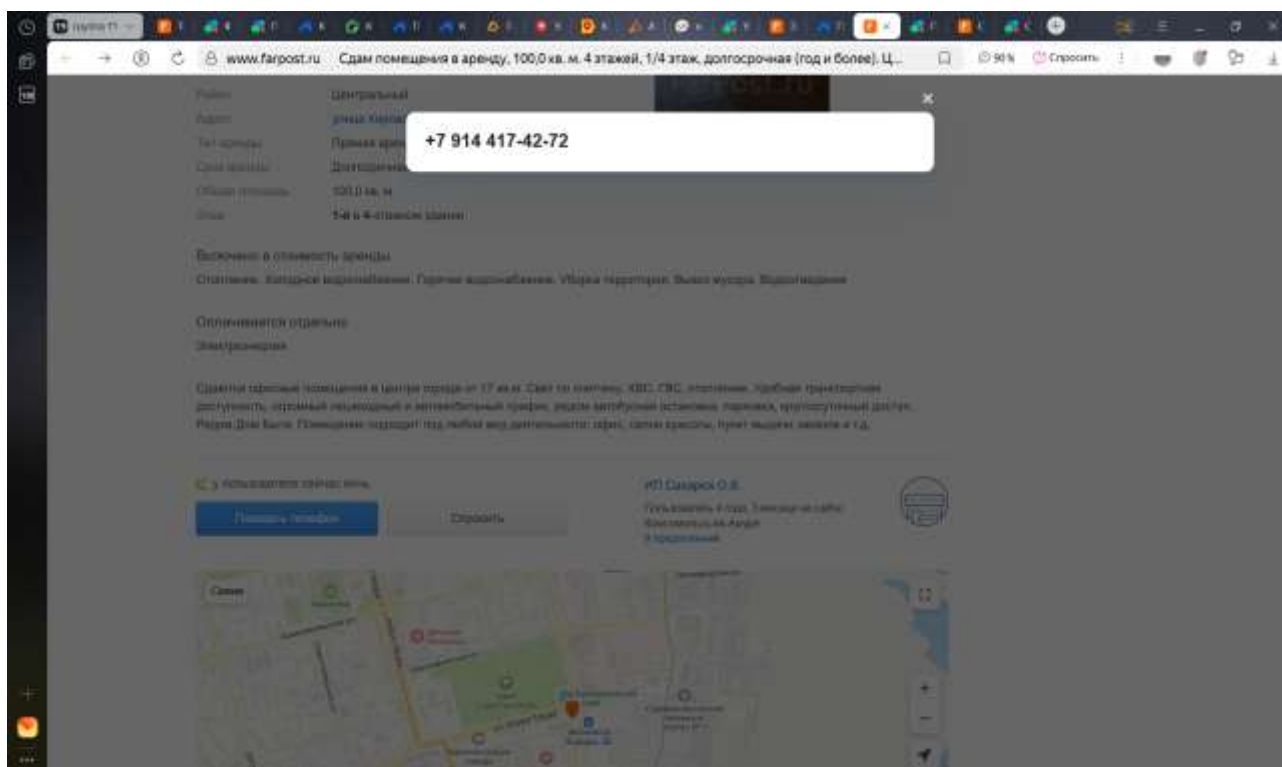
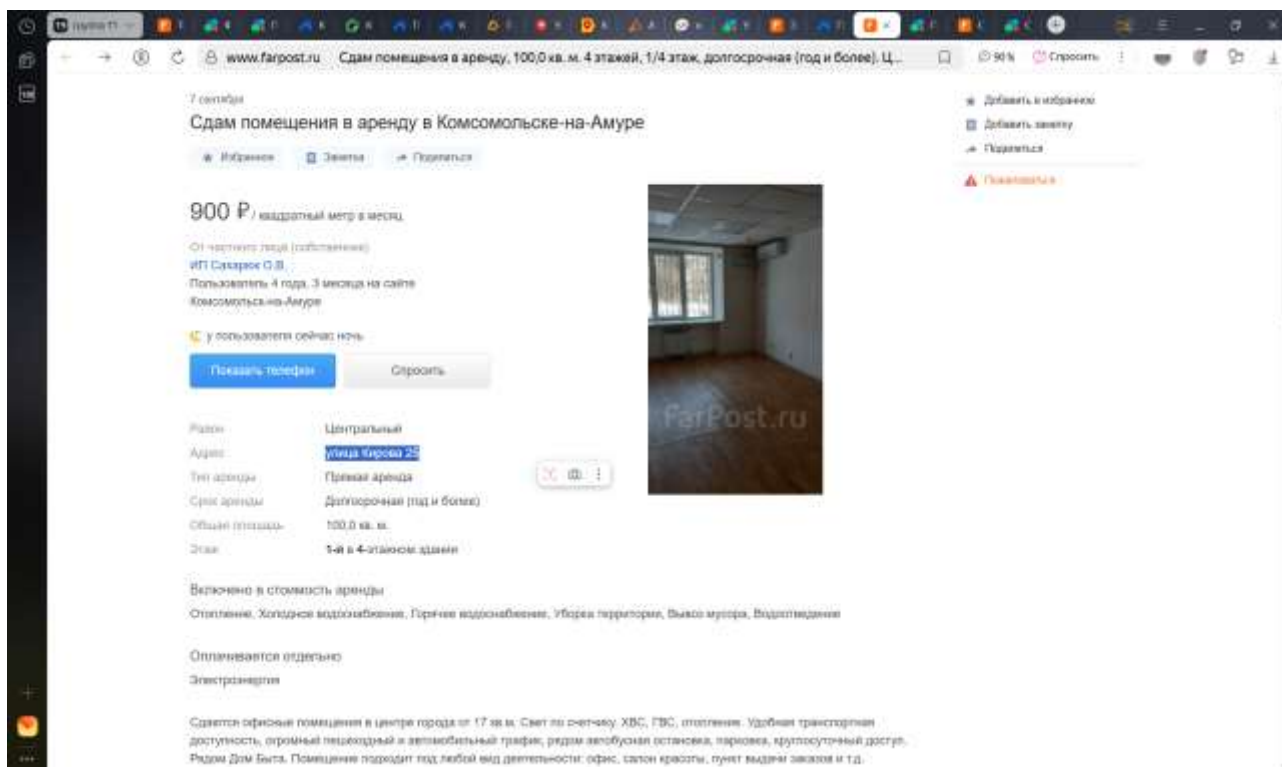
https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_gotovyy_biznes_ploshchadyu_45_kv_m_habarovskiy_kray_komsomolsk-na-amure_9282162833/

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

Отчет: 9197/0925

Доходный подход при оценке помещения свободного назначения

Объект-аналог №1

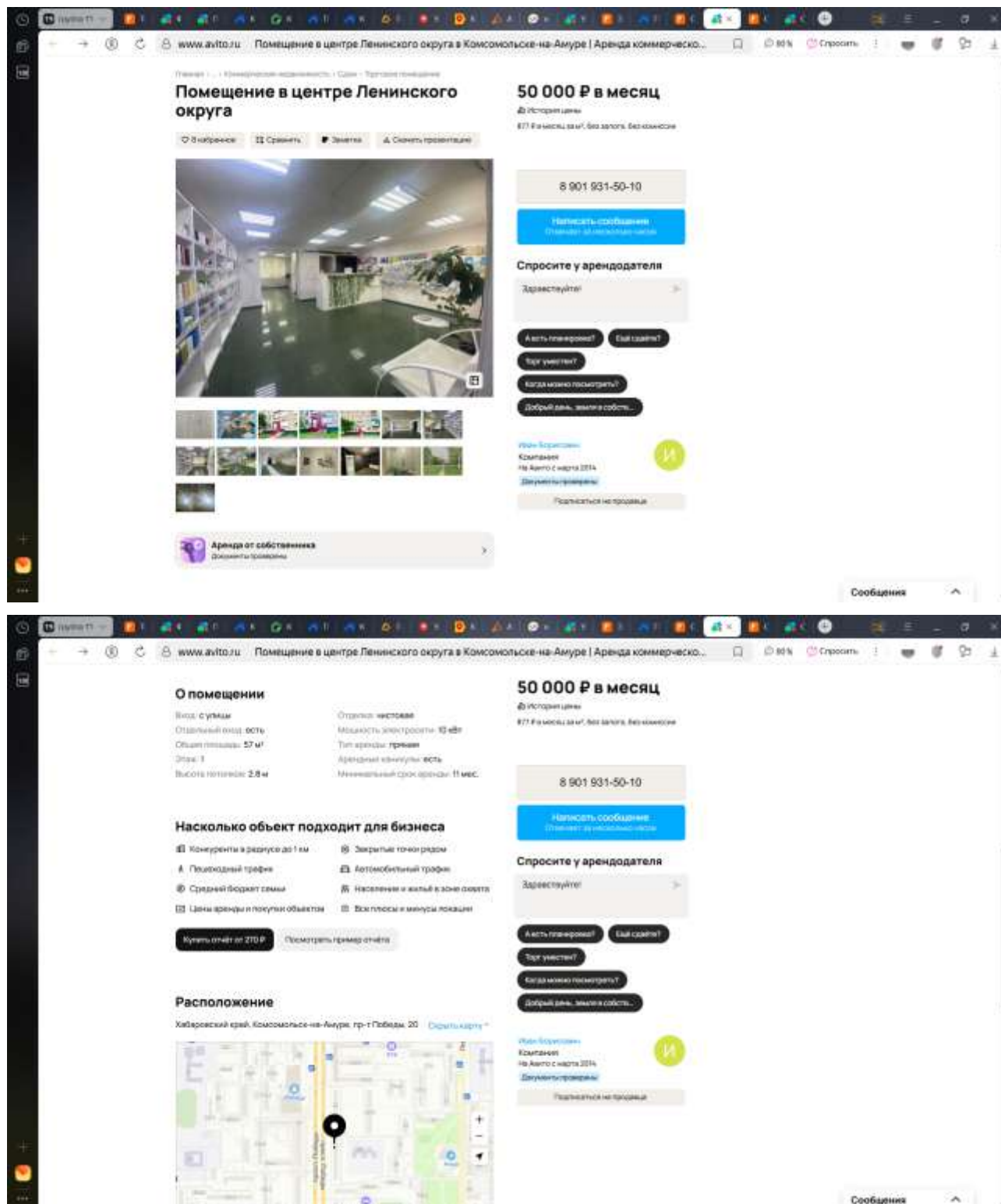


https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-pomeshenija-v-arendu-111652357.html

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

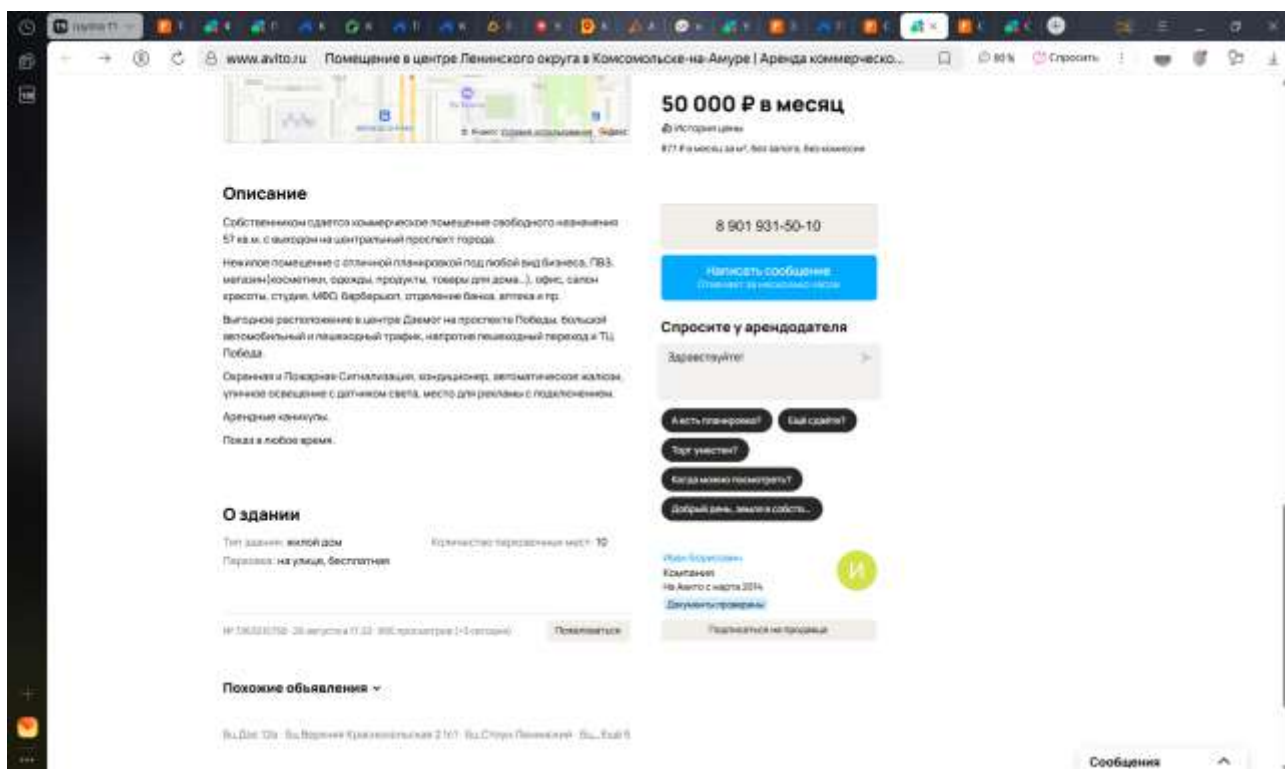
Отчет: 9197/0925

Объект-аналог №2



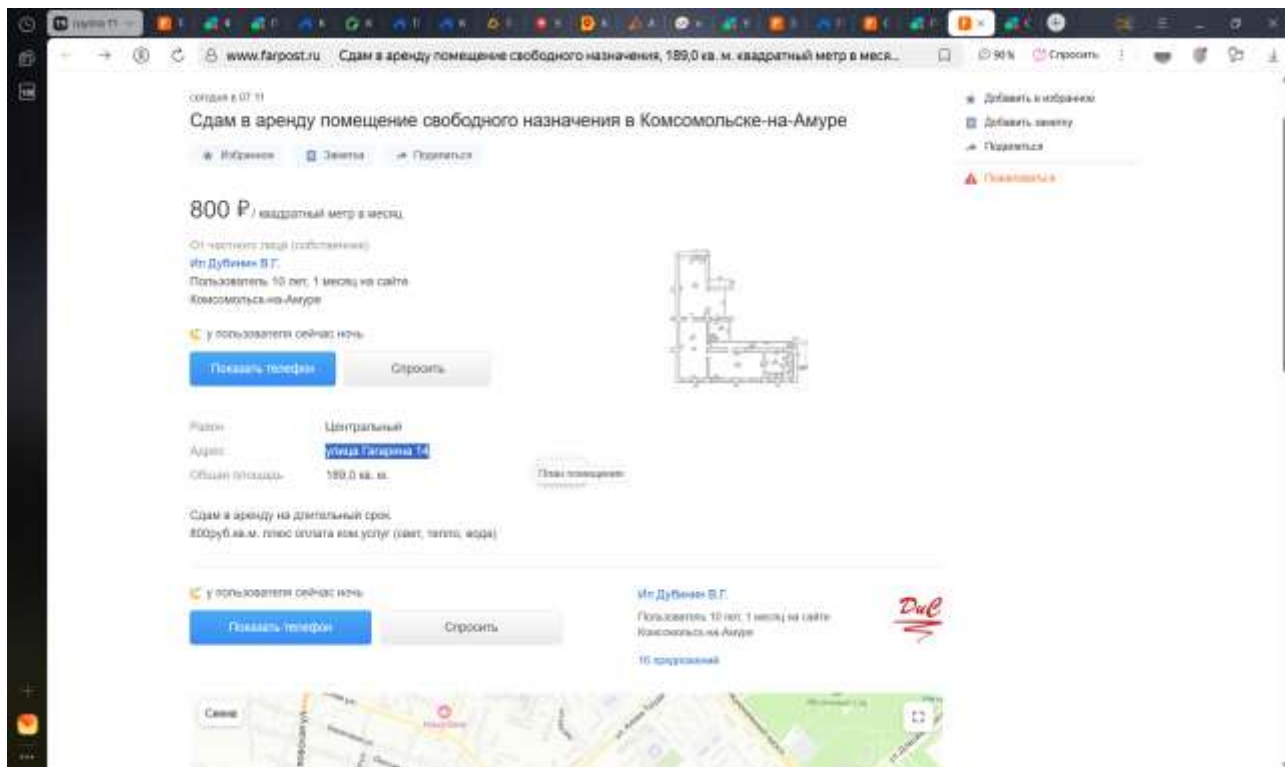
Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 9197/0925



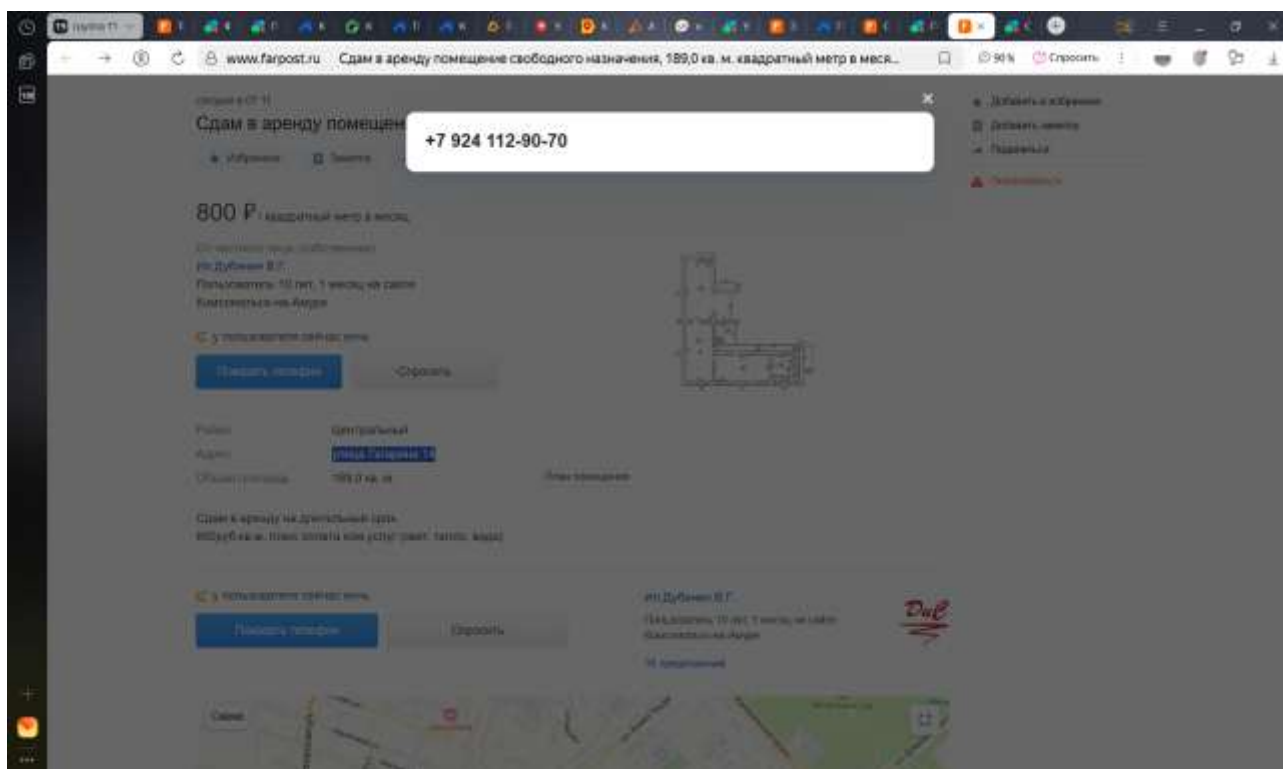
https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_leninskogo_okruga_7363215758?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbnB5aW9XR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIzb0ZiUXd5NG5HQmVVUGZYIj9DBFvdz8AAAA

Объект-аналог №3



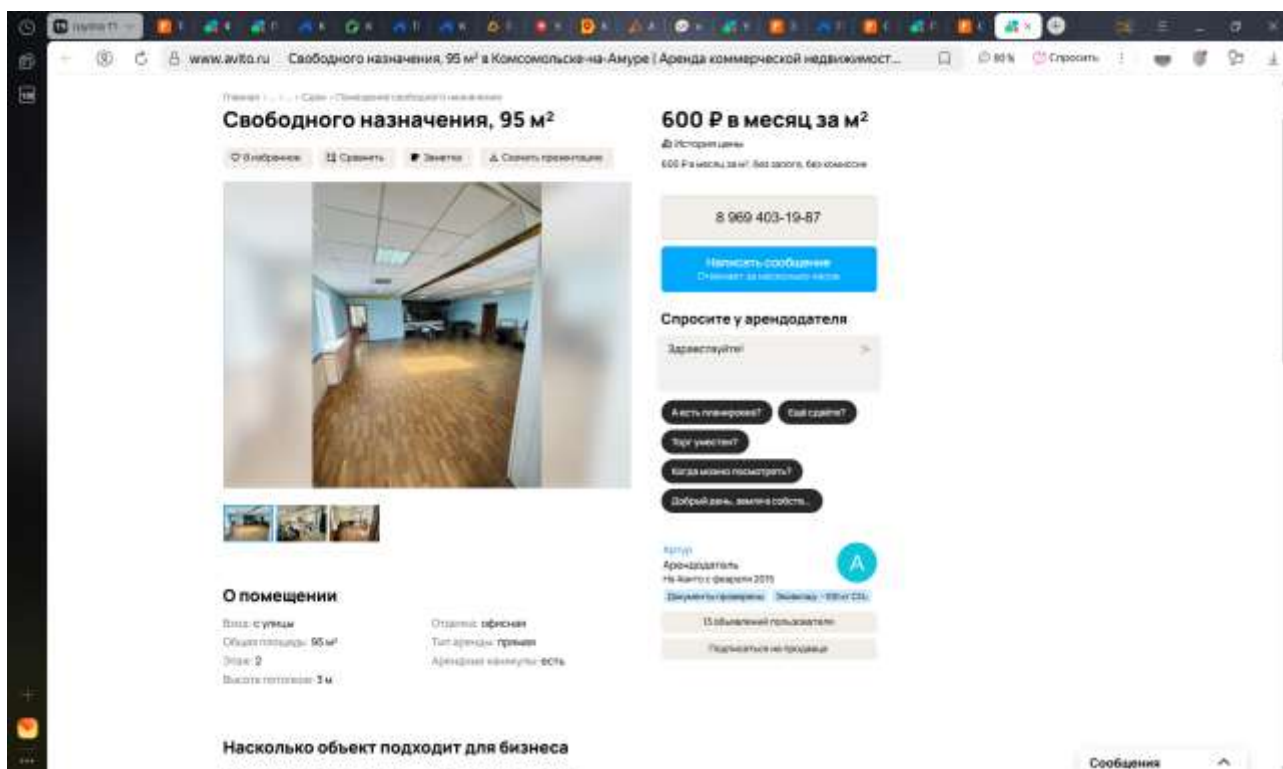
Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Отчет: 9197/0925



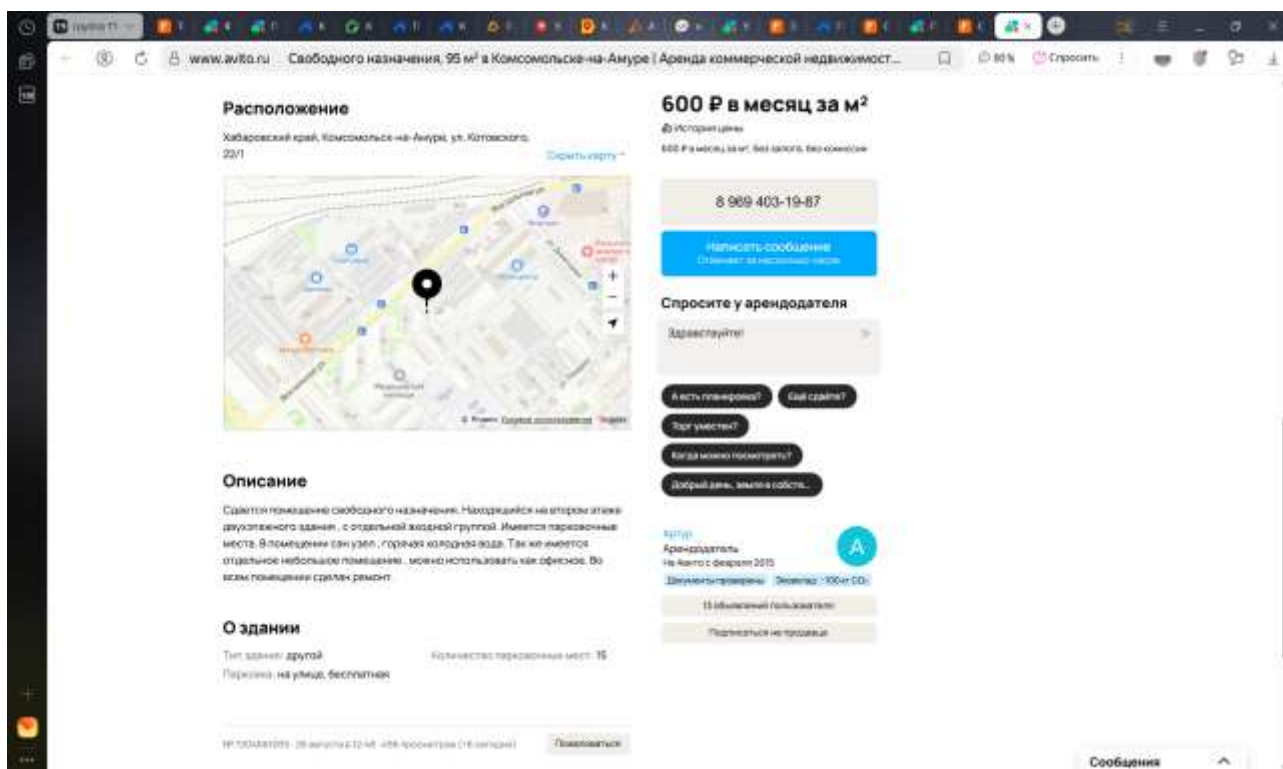
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/sdam-v-arendu-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-110178549.html

Объект-аналог №4



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

Отчет: 9197/0925



https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95_m_7204661005?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbnB5aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIzbnB0ZiUXd5NG5HQmVUUGZYIjE5DBFVdz8AAAA

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. 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:

Помещение:	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1966
Номер кадастрового участка:	27:14:0010102
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1
Площадь:	1711,8
Назначение:	Жилая
Наименование:	жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	7436538,5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:155
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бабий Анастасия Андреевна, СНИПС: 14030098637. Номер регистрации в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: № 25742 от 26.05.2013 г. Вид выполненных кадастровых работ: созданием трех помещений, расположенных по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов 21 (Лит.А) в здании с кадастровым номером 27:14:0010102:155. Номер договора: 20. Дата заключения договора: 22.04.2020. Дата завершения кадастровых работ: 20.07.2020
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО КредитФонд Северо-Запад, (globas.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 характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО Недвижимость Северо-Запад, (глобас.рф)

2 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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968
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 обременения 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 с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО Недвижимость Северо-Запад, (глобас.рф)

3 из 4

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

Отчет: 9197/0925

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	26.06.2025	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968	
10.	Правоустановления и сведения о наличии поступавших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости.	отсутствует
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют

глобас!

Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запад» (глобас.рф)

4 из 4

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1968
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2
Площадь:	90,5
Назначение:	Жилище
Наименование:	жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	393157,34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:155
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бабий Анастасия Андреевна, СНИПС: 14036098637. Номер регистрации в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: № 25742 от 26.05.2013 г. Вид выполненных кадастровых работ: созданием трех помещений, расположенных по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов 21 (Лит.А) в здании с кадастровым номером 27:14:0010102:155. Номер договора: 20. Дата заключения договора: 22.04.2020. Дата завершения кадастровых работ: 20.07.2020
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к которым помещениями наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	данные отсутствуют
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"

глобас!

Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запад» (глобас.рф)

1 из 4

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

Отчет: 9197/0925

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1969
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет подготовлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО Недвижимость Северо-Запад, (глобас.рф)

2 из 4

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1969
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 обременения 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 подготовлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО Недвижимость Северо-Запад, (глобас.рф)

3 из 4

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

Отчет: 9197/0925

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

Поиск информации		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	26.06.2025	
Кадастровый номер:	27:14:0010103:1069	
10	Правомыслия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости.	отсутствует
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют

глобас!

Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запад» (г.Санкт-Петербург)

4 из 4

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Землепользование)
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010103
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21
Площадь:	1034 кв.м 22.51
Кадастровая стоимость, руб.	748026.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:374, 27:14:0010103:155
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под зданиями, строениями, сооружениями
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 утверждены правила застройки территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запад» (г.Санкт-Петербург)

1 из 7

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

Отчет: 9197/0925

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:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Земельнопользование)
Сведения о наличии акта и (или) заключения договора, предусматривающего 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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет сформирован с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО Кридиформ Северо-Запад, (globas.ru)

2 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:		26.06.2025	
Кадастровый номер:		27:14:0010103:41 (Земельноепользование)	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, доля в праве 1/29 27:14:0010103:41-27/020/2024-В 23.04.2024 09:18:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.04.2024 09:52:06	
	номер государственной регистрации:	27:14:0010103:41-27/020/2024-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.04.2024 по 30.04.2036	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН 7455038003, ОГРН 1197456036975	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75409005, выдан 23.05.2006	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	1	Правообладатель (правообладатели):	1.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, доля в праве 26/25 27:14:0010103:41-27/020/2023-4 02.04.2023 23:59:29

глобас!

Отчет сформирован с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО Кридиформ Северо-Запад, (globas.ru)

3 из 7

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

Отчет: 9197/0925

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:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Земельно-пользования)
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.2.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 03.04.2023 00:01:58
	номер государственной регистрации: 27:14:0010103:41-27/02/2023-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 03.04.2023 по 30.04.2036
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество управляющая компания "РФЦ-КАПИТАЛ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1107459306975
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75409009, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости 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	Заявления в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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	Правоспорителные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

глобас!

Отчет подготовлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО Недвижимость Северо-Запад, (глобас.рф)

4 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:	26.06.2025
Кадастровый номер:	27:14:0010103:41 (Земельно-пользования)
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

глобас!

Отчет подготовлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас, ООО Недвижимость Северо-Запад, (глобас.рф)

5 из 7

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

Отчет: 9197/0925

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:				26.06.2025			
Кадастровый номер:				27:14:0010103:41 (Земельное пользование)			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки (начальной)	Номер точки (конечной)	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, 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	1.1.1	-	-	данные отсутствуют	27:14:0010103:554	882711, край Хабаровский, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 20А, кв. 38
2	1.1.1	1.1.2	349°43.1'	51.15	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	78°17.3'	19.9	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	165°49.0'	50.73	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.1	257°2.7'	20.7	данные отсутствуют	27:14:0010103:11	данные отсутствуют

глобас!

Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запад» (глобас.рф)

8 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:					26.06.2025
Кадастровый номер:					27:14:0010103:41 (Земельное 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	
69	705443.63	3294460	Нет закрепления	0.1	
73	705438.89	3294469.83	Нет закрепления	0.1	
73	705436.99	3294469.83	Нет закрепления	0.1	
74	705436.77	3294456.08	Нет закрепления	0.1	
75	705492.81	3294477.57	Нет закрепления	0.1	

глобас!

Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Информационно-аналитической системы Глобас, ООО «Недвижимость Северо-Запад» (глобас.рф)

7 из 7

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

Отчет: 9197/0925

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ

КГУП "Хабаринвентаризация"

Солнечный межрайонный филиал

Область, республика, край

Хабаровский

Район

Солнечный

Поселок

Солнечный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Гостиница

№ 21

по улице

Геологов

(Лит. А)

(местонахождение объекта учета)

Инвентарный номер

191

Номер в реестре
жилищного фонда

2/1-45-504

Кадастровый номер

Индекс кадастрового
номера

А

Б

В

Г

Д

Е

Реестр кадастрового
номера

Паспорт составлен по состоянию на

" 17 "

января

2008 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

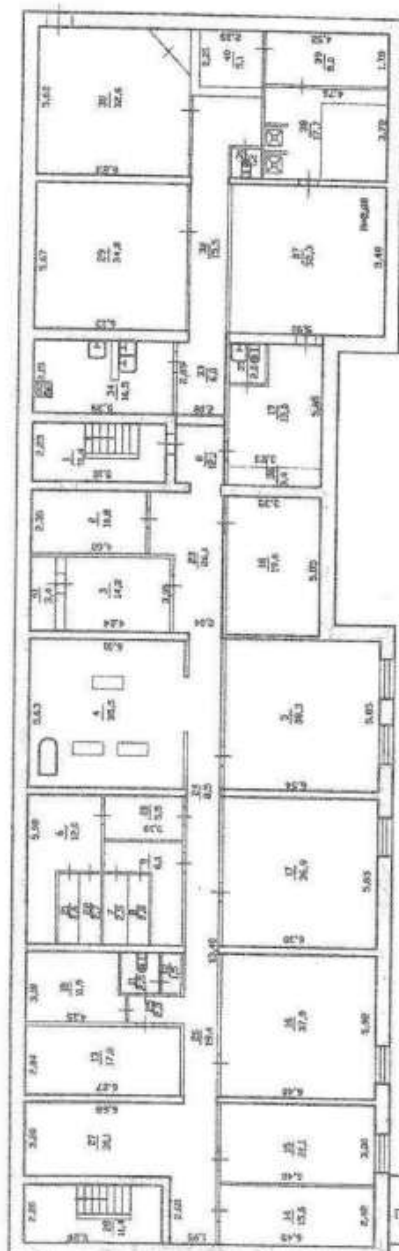
Серия, тип проекта (по плану строительства)			
Год постройки	1983	перестроено магистром	в _____ году
Год последнего капитального ремонта			
Число этажей	2		
Кроме того имеется:	подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (включено в площадь)		
Строительный объем	4551 куб. м.	Число лестниц	2 шт. : их уборочная площадь 76,3 кв. м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз.			
Площадь здания (с шкафами, коридорами и лестн. кл.)	1837,6 кв. м.		
из нее: Жилые помещения: общая площадь комнат	324,0 кв. м.		
площадь комнат	324,0	кв. м., в том числе жилая площадь	324 кв. м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

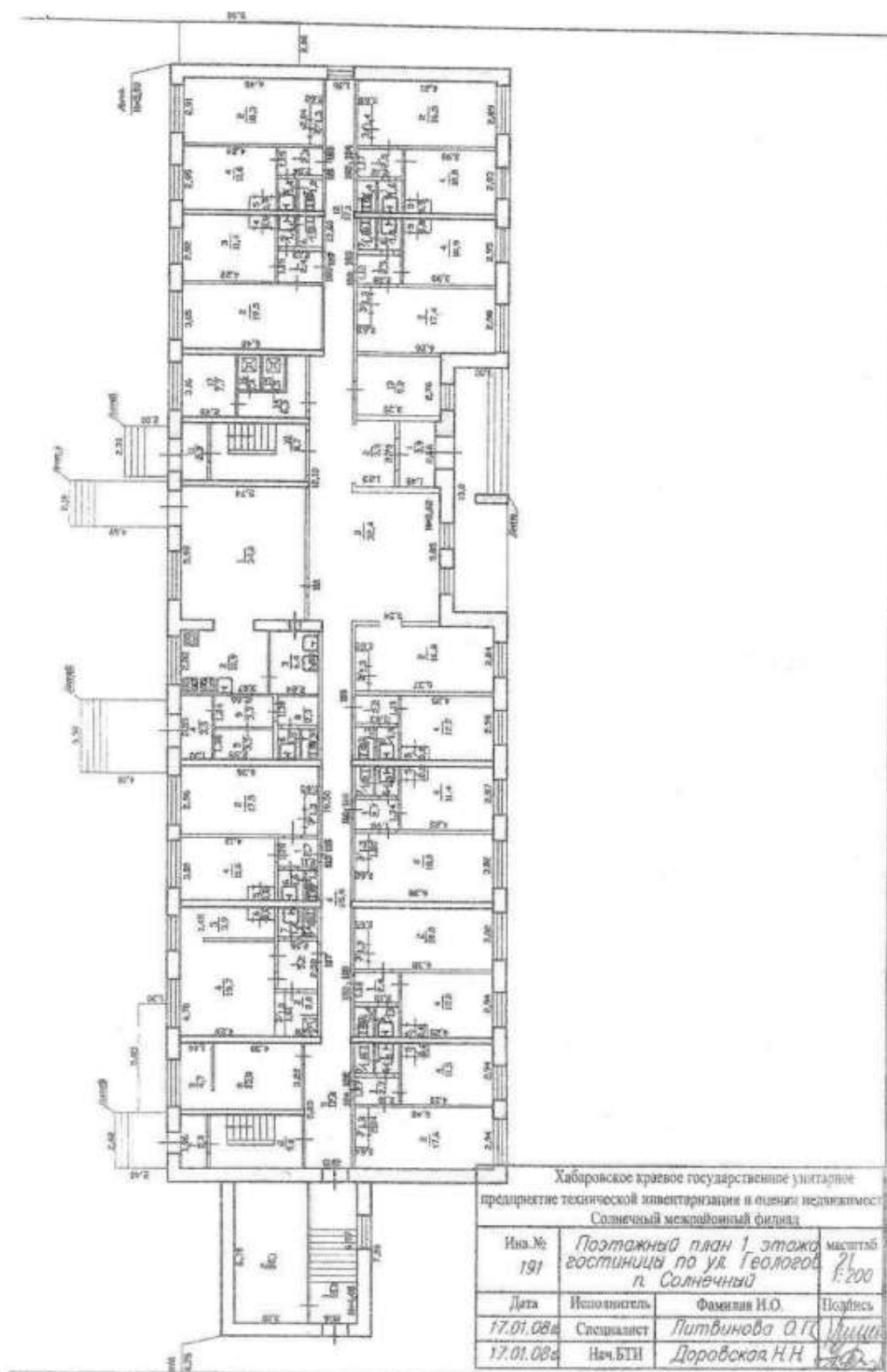
1-комнатных площадь				2-комнатных площадь				3-комнатных площадь				4-комнатных площадь				5 и более комнат площадь				Всего площадь			
количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

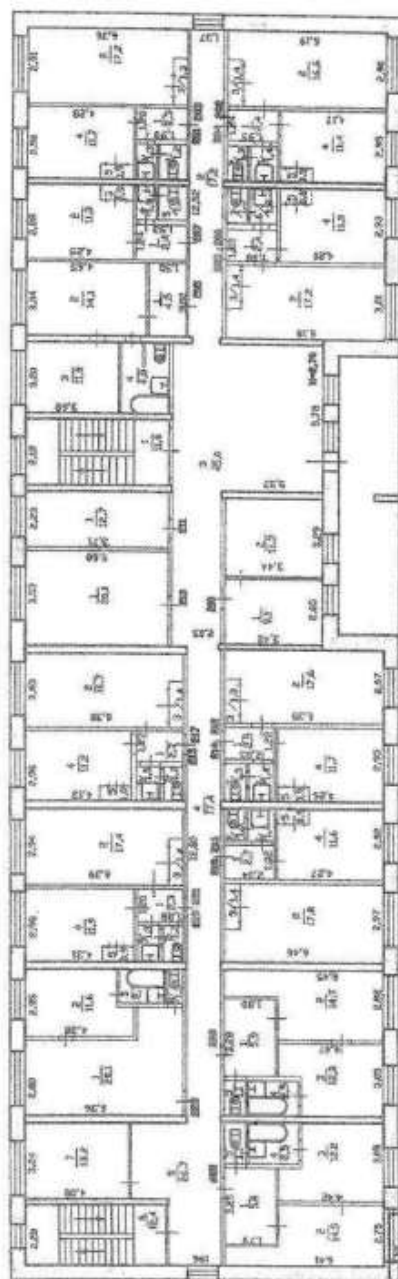
Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях, гостиницах				Из площади квартир расположено:											
кол-во жилых				кол-во жилых				кол-во жилых				в мансардных этажах				в цокольных этажах				в помещениях общ. пользования			
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
								22			32,4												



Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости Солнечный межрайонный филиал			
Мав. № 191	Позитивный план подвала гостиницы по ул. Геологов п. Солнечный		масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.01.08г	Специалист	Литвинова О.Г.	<i>[Подпись]</i>
17.01.08г	Нач.БТИ	Доровская Н.Н.	<i>[Подпись]</i>





Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости Солнечный межрайонный филиал			
Инв. № 191	Позтажный план 2 этажа гостиницы по ул. Теодоров п. Солнечный	масштаб 1:200	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.01.08г	Специалист	Литвинова А.Г.	<i>[Подпись]</i>
17.01.08г	Нач. БТИ	Доровская Н.Н.	<i>[Подпись]</i>

Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в пос. (другом поселении) Солнечный																
по	этаж	Геологов			дом № 21											
№ п/п	Наименование помещений	Назначение помещений: жилые комнаты, кухни, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь (м²)	в том числе площадь								Площадь помещений общего пользования	Высота помещений по внутреннему обмеру	Средняя высота помещений при переоборудовании	Примечание
					в основном	используемая (эксплуатация)	всего	эксплуатация (подсобная)	лоджии, балконы, террасы, веранды и др.	всего	в том числе	в том числе				
подвал																
1	л/клетка			11,4		11,4							2,60			
2	цирковая			10,8		10,8										
3	гладильная			14,8		14,8										
4	прачечная			35,5		35,5										
5	столярка			38,3		38,3										
6	слесарка			12,0		12,0										
7	слесарка			2,5		2,5										
8	слесарка			2,8		2,8										
9	слесарка			6,1		6,1										
10	клад			11,9		11,9										
11	дузель			2,5		2,5										
12	клад			1,5		1,5										
13	клад			17,8		17,8										
14	элеваторная			15,6		15,6										
15	клад			21,1		21,1										
16	клад			37,9		37,9										
17	сушилка			38,9		38,9										
18	элеваторная			19,6		19,6										
19	сауна			13,0		13,0										
20	коридор			5,5		5,5										
21	слесарка			2,6		2,6										
22	слесарка			2,7		2,7										
23	коридор			26,1		26,1										
24	коридор			8,5		8,5										
25	коридор			2,3		2,3										
26	коридор			19,4		19,4										
27	коридор			31,1		31,1										
28	л/клетка			11,4		11,4										
29	бильярдная			34,8		34,8										
30	бар			32,6		32,6										
31	дузель			1,2		1,2										
32	коридор			15,5		15,5										
33	коридор			6,0		6,0										
34	кухня			16,5		16,5										
35	дузель			2,0		2,0										
36	клад			3,4		3,4										
37	сауна			32,3		32,3										
38	бассейн			17,7		17,7										
39	сауна			8,0		8,0										
40	сауна			5,1		5,1										
41	вант. камера			3,4		3,4										
Итого по подвалу:				600,1		600,1										

Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного и пос. (другом поселении)														
Солнечный														
дом № 21														
по улице														
Геологов														
в том числе площадь														
квартирные														
жилая														
лоджии, балконы, террасы, веранды и кладовые (с коэфф.)														
Площадь помещений общего пользования														
Высота помещений по внутреннему обмеру														
Самостоятельное пользование или пересорудоживания														
квартиры														
Примечание														

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Отчет: 9197/0925

1	2	3	4	5	6	Общая площадь помещений в кв. метрах (м²)	в том числе площадь						14	15		
							жилая		нежилая		11	12				
							общая	жилая	общая	жилая						
10	10	коридор				2,3		2,3								
		кабинет				17,4	17,4									
		шкаф				1,3		1,3								
		кабинет				10,9	10,9									
		шкаф				0,8		0,8								
		сузель				1,5		1,5								
		сузель				1,4		1,4								
		Итого				35,6	28,3	7,3								
11	11	коридор				2,2		2,2								
		кабинет				16,8	16,8									
		шкаф				1,3		1,3								
		кабинет				12,2	12,2									
		шкаф				0,8		0,8								
		сузель				1,4		1,4								
		сузель				1,3		1,3								
		Итого				36,0	29,0	7,0								
12	12	кафе				34,0	34,0									
		кухня				10,9	10,9									
		мойка				6,4	6,4									
		клад				3,3		3,3								
		холодильник				3,5		3,5								
		сузель				1,5		1,5								
		сузель				1,2		1,2								
		коридор				2,3		2,3								
		коридор				3,3		3,3								
		Итого				66,4	61,2	15,1								
13	13	коридор				2,7		2,7								
		кабинет				18,0	18,0									
		шкаф				1,3		1,3								
		кабинет				11,4	11,4									
		шкаф				0,8		0,8								
		сузель				1,3		1,3								
		сузель				1,2		1,2								
		Итого				36,7	29,4	7,3								
14	14	коридор				2,7		2,7								
		кабинет				17,5	17,5									
		шкаф				1,3		1,3								
		кабинет				11,6	11,6									
		шкаф				0,8		0,8								
		сузель				1,6		1,6								
		сузель				1,3		1,3								
		Итого				36,8	28,1	7,7								

Этаж	Номер помещения (квартиры и пр.)	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.д.	Формула подсчета площадей помещений	Общая площадь квартиры (м²)	в том числе:								Примечание
					жилая				общее				
					в общей	эксплуатационной (общей)	в общей	эксплуатационной (общей)	в общей	эксплуатационной (общей)	в общей	эксплуатационной (общей)	
1	1	л/клетка		11,8					11,8				2,70
	2	коридор		17,2					17,2				
	3	коридор		45,0					45,0				
	4	коридор		17,4					17,4				
	5	коридор		26,7					26,7				
	6	л/клетка		12,4					12,4				
	7	помещение		13,2					13,2				
		Итого		143,7					143,7				
2/202	1	коридор		2,3					2,3				
	2	жилая		17,2				17,2					
	3	шкаф		1,3					1,3				
	4	жилая		11,7				11,7					
	5	шкаф		0,9					0,9				
	6	с/узел		1,3					1,3				
	7	с/узел		1,2					1,2				
		Итого		35,9				28,9	7,0				
2/204	1	коридор		2,4					2,4				
	2	жилая		16,6				16,6					
	3	шкаф		1,4					1,4				
	4	жилая		11,4				11,4					
	5	шкаф		0,9					0,9				
	6	с/узел		1,4					1,4				
	7	с/узел		1,3					1,3				
		Итого		35,4				26,0	7,4				
105	1	коридор		4,6					4,6				
	2	жилая		14,1				14,1					
	3	жилая		11,8				11,8					
	4	с/узел		4,8					4,8				
		Итого		35,2				25,9	9,3				
207	1	коридор		2,4					2,4				
	2	жилая		11,3				11,3					
	3	шкаф		0,9					0,9				
	4	с/узел		1,3					1,3				
	5	с/узел		1,3					1,3				
		Итого		17,2				11,3	5,9				
106/208	1	коридор		2,4					2,4				
	2	жилая		17,2				17,2					
	3	шкаф		1,4					1,4				
	4	жилая		11,5				11,5					
	5	шкаф		0,8					0,8				
	6	с/узел		1,3					1,3				
	7	с/узел		1,3					1,3				
		Итого		35,9				28,7	7,2				

Этаж	Номер помещения (квартиры и др.)	Назначение помещений: жилая, склад, торговля, офис и т.п.	Объем полезной площади (кв.м)	в том числе:					Примечания	расчет
				жилая		нежилая				
				жилая	жилая в (общей)	нежилая	нежилая в (общей)	нежилая в (общей)		
10	1	квартира	8,1	8,1						
	2	квартира	11,3		11,3					
		Итого	20,4	8,1	11,3					
11	1	квартира	12,7	12,7						
		Итого	12,7	12,7						
12	1	квартира	20,1	20,1						
		Итого	20,1	20,1						
13	1	коридор	2,5					2,5		
	2	жилая	17,6					17,6		
	3	шкаф	1,3					1,3		
	4	жилая	11,7					11,7		
	5	шкаф	0,9					0,9		
	6	кузнец	1,4					1,4		
	7	кузнец	1,3					1,3		
		Итого	36,7					36,7		
14	1	коридор	2,7					2,7		
	2	жилая	16,7					16,7		
	3	шкаф	1,4					1,4		
	4	жилая	11,2					11,2		
	5	шкаф	1,0					1,0		
	6	кузнец	1,5					1,5		
	7	кузнец	1,3					1,3		
	Итого	35,7					35,7			
15	1	коридор	2,7					2,7		
	2	жилая	17,6					17,6		
	3	шкаф	1,4					1,4		
	4	жилая	11,8					11,8		
	5	шкаф	0,9					0,9		
	6	кузнец	1,4					1,4		
	7	кузнец	1,3					1,3		
	Итого	37,1					37,1			
16	1	коридор	2,3					2,3		
	2	жилая	12,4					12,4		
	3	шкаф	1,4					1,4		
	4	жилая	11,9					11,9		
	5	шкаф	0,9					0,9		
	6	кузнец	1,3					1,3		
	7	кузнец	1,3					1,3		
	Итого	38,5					38,5			

№ п/п	№ этажа	№ помещения	Назначение помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь квартиры (кв.)	в том числе площадь:					Площадь помещений общего пользования	Высота помещений во внутреннюю обмерку	Средняя высота помещений для	Примечание	рис. 000
						коридоры, лестничные проходы		жилая		площадь помещений в (помещениях)					
						основная	вспомогательная и кладовые	основная	вспомогательная						
1	1	1	кабинет		9,1	9,1									
		2	клад		11,3		11,3								
			Итого:		20,4	9,1	11,3					2,70			
2	1	1	кабинет		12,7	12,7									
			Итого:		12,7	12,7									
		3	1	1	кабинет		20,1	20,1							
	Итого:				20,1	20,1									
4	1			1	коридор		2,5				2,5				
		2	жилая		17,6			17,6							
		3	шкаф		1,3				1,3						
		4	жилая		11,7			11,7							
		5	шкаф		0,9				0,9						
		6	с/узел		1,4				1,4						
		7	с/узел		1,3				1,3						
			Итого:		36,7			29,3	7,4						
5	1	1	коридор		2,7				2,7						
		2	жилая		16,7			16,7							
		3	шкаф		1,4				1,4						
		4	жилая		11,2			11,2							
		5	шкаф		1,0				1,0						
		6	с/узел		1,5				1,5						
		7	с/узел		1,2				1,2						
			Итого:		35,7			27,9	7,5						
6	1	1	коридор		2,7				2,7						
		2	жилая		17,8			17,8							
		3	шкаф		1,4				1,4						
		4	жилая		11,6			11,6							
		5	шкаф		0,9				0,9						
		6	с/узел		1,4				1,4						
		7	с/узел		1,3				1,3						
			Итого:		37,1			26,4	7,7						
7	1	1	коридор		2,5				2,5						
		2	жилая		17,4			17,4							
		3	шкаф		1,4				1,4						
		4	жилая		11,9			11,9							
		5	шкаф		0,9				0,9						
		6	с/узел		1,3				1,3						
		7	с/узел		1,3				1,3						
			Итого:		38,5			29,3	7,2						

Экспликация к поэтажному плану здания (строения).														
расположенного в пос. (д.п) том поселении Солнечный														
Геологов дом № 21														
Этаж	Наименование помещений (комнат) и их назначение	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²	Площадь помещений, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	коридор					5,9			5,9				2,70	
	жилая					14,7			14,7					
	жилая					12,2			12,2					
	ванная					2,5			2,5					
	бузет					1,1			1,1					
23					Итого	38,4			26,8	9,5				
	жилая					20,1			20,1					
	жилая					11,6			11,6					
	ванная					2,7			2,7					
	бузет					1,3			1,3					
24					Итого	35,7			31,7	4,0				
	коридор					5,8			5,8					
	жилая					14,5			14,5					
	жилая					12,2			12,2					
	ванная					2,5			2,5					
25	бузет					1,1			1,1					
					Итого	38,1			26,7	9,4				
Итого по 2 этажу:						610,7	41,9	11,3	324,0	233,5				
Сводная по зданию:														
Итого по подвалу:						600,1			600,1					
Итого по 1 этажу:						591,5	365,6	225,9						
Итого по 2 этажу:						610,7	41,9	11,3	324,0	233,5				
Итого по зданию:						1802,3	407,5	837,3	324,0	233,5				
26	д/детей					15,2			15,2					
	помещение					20,1			20,1					
					Итого:	35,3			35,3					

II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Интерьер		Основная часть		Год постройки	1983
Число этажей		2		Год последнего капитального ремонта	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)		
1	2		3		
1	Фундамент		ж/бетонный ленточный		
2	Наружные и внутренние		кирпичные		
3	Перегородки		кирпичные,деревянные		
4	Перекрытия	Чердачное	ж/б плиты		
		Междуетажное			
		Подвальное			
5	Крыша		рулонная		
6	Полы	1-го этажа	дощатые по балкам окрашены, линолеум, плитка		
		последующих этажей	дощатые по балкам окрашены, линолеум, плитка		
7	Проемы	Окна	2-ые створные, окрашены		
		Двери	филенчатые,окрашены		
	Отделка	Внутренняя	штукатурка,побелка, обои, плитка, потолочная плитка		
		Наружная	облицовка силикатным кирпичем		
9	Вид отопления и сантехнические устройства	Печное			
		Калориферное			
		АГВ			
		Центральное отопление	автономное		
		Другое			
		Электричество	скрытая проводка		
		Водопровод	централизованное		
		Канализация	централизованная		
		Горячее водоснабжение	централизованное		
		Водопы			
		Газоснабжение			
		Напольные электронагреватели			
		Телефон	есть		
		Радио			
		Телевидение	есть		
	Сигнализация				
	Мусоропровод				
	Лифт				
	Вентиляция	есть			
10	Крыльцо, лестницы, прочее		есть		

Износ : 30 %

III. Благоустройство площади квартир, здания и строения (кв. м)

1837,6	1837,6	Отопление									Водоснабжение и канализация					Газоснабжение		Лифты				1837,6					
		от ТЭЦ			от котельной			от квартирных котельных			от АГВ и др.	от АГВ	от АГВ	от АГВ	от АГВ	от АГВ	от АГВ	от АГВ									
		на территории	на территории	на территории	на территории	на территории	на территории	на территории	на территории	на территории									на территории								
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28

IV. Сведения о принадлежности

(законности на здание с индивидуальным земельным участком)

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литер)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость:

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.	110116	руб.
По индексам Госкомстата РФ (Крылатки)	1580385	руб.
По территориальным индексам 2008г.	6851418	руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

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

Паспорт выдан " 17 " января 2006 г.

Начальник филиала *И.Р.П.* /Дорожская Н.Н./

Специалист *О.Г.Л.* /Литвинова О.Г./

Акционерное общество
 Управляющая компания
«РФЦ – Капитал»

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

№ 378 от 12.09.2025 г. в ООО «ЛЛ-Консалт»
 На № _____ от _____

В рамках проведения оценки согласно Заданию на оценку № 11 от 04 сентября 2025г. к Договору № Р-168/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2024г., АО УК «РФЦ-Капитал» сообщает балансовую стоимость объектов недвижимости по состоянию на 12.09.2025:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2, общая площадь 1711,8 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 1, кадастровый номер: 27:14:0010102:1968;	19 730 331,28
2	Помещение, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № 1, общая площадь 90,5 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21 (Лит.А), пом. 2, кадастровый номер: 27:14:0010102:1969;	2 102 281,49
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под здание гостиницы «Заря», общая площадь 1034+/-22,51 кв. м, адрес (местоположение): Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 21, кадастровый номер: 27:14:0010103:41 (Землепользование)	1 254 800,00

Директор



В.А. Малков

Акционерное общество
Управляющая компания
«РФЦ – Капитал»

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

Исх.№ 381 от 12.09.2025

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

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 11 от 12 сентября 2025 г. к Договору №Р-168/ЛЛ от «11» июня 2024 г. (далее – Договор).

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

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

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

- Выписки из ЕГРН в количестве 3 ед.;
- Технический паспорт здания;
- Справка о балансовой стоимости №378 от 12.09.2025 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:

- Состояние здания – удовлетворительное;
- Состояние отделки у помещения с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 – простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, у помещения с

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

Отчет: 9197/0925

кадастровым номером 27:14:0010102:1968 – простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта, в части помещений идет ремонт (Отделка отсутствует);

- Помещение с кадастровым номером 27:14:0010102:1968 имеет назначение - гостиница;
- Помещение с кадастровым номером 27:14:0010102:1969 имеет назначение - помещение свободного назначения (ПСН)
- Коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление;
- На дату оценки объект оценки используется по назначению.

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

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

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

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

Директор



Малков В.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

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

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

за основным государственным
регистрационным номером

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

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

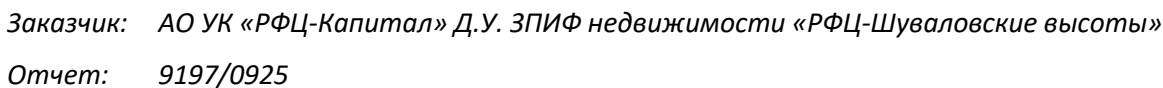
Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

серия 37 № 007006640



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 713/2025/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2025 г. по «28» мая 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более 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.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

(подпись) М.П.
«16» апреля 2025г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) М.П.

(Лазарев П.Ю.)





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

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

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

Особые условия страхования:

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

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

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

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

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

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

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023