

ОТЧЕТ
№02/2024

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости – нежилых помещений (машиномест) в количестве 7 единиц, расположенных по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, принадлежащих ООО «Грант» (ИНН 2721131331) на праве собственности

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Грант»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Частнопрактикующий оценщик Рыжков Анатолий Владимирович.

Дата определения стоимости: 29 января 2024 г.

Дата составления отчёта: 31 января 2024 г.

г. Екатеринбург

2024 г.

620007, г. Екатеринбург

ул. Латвийская, 17-57
моб. +7-922-60-266-89
E-mail: ryzhkov@k66.ru31 января 2024 года
г. Екатеринбург

г-ну Британову М.Г.

**Частнопрактикующий оценщик
Рыжков Анатолий Владимирович****РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ**

к Отчёту об оценке № 02/2024 от 29 января 2024 года

В соответствии с Договором № ОУ 02/2024 от 26 января 2024 г. на оказание услуг по оценке Частнопрактикующий оценщик Рыжков А.В. принял на себя обязательство по определению рыночной стоимости объектов недвижимости – нежилых помещений (машиномест) в количестве 7 единиц, расположенных по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, принадлежащих ООО «Грант» (ИНН 2721131331) на праве собственности:

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 16	27:23:0040673:358	18,2
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 17	27:23:0040673:359	18,2
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 19	27:23:0040673:361	18,2
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 32	27:23:0040673:374	18,2
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 33	27:23:0040673:375	18,2
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 34	27:23:0040673:376	18,2
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 35	27:23:0040673:377	18,2

Оценка проведена по состоянию на 29 января 2024 года.

Задача оценки – Определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждёнными Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08 (в последней редакции на дату составления отчёта).

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только единым документом, с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений.

Проведённые исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Стоимость объектов оценки - нежилых помещений, (машиномест) в количестве 7 единиц, расположенных по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, принадлежащих ООО «Грант» (ИНН 2721131331) на праве собственности на дату оценки с учётом округления составляет без учёта НДС*:

4 592 000**Четыре миллиона пятьсот девяносто две тысячи рублей**

В том числе:

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 16	27:23:0040673:358	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 17	27:23:0040673:359	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 19	27:23:0040673:361	18,2	656 000

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 32	27:23:0040673:374	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 33	27:23:0040673:375	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 34	27:23:0040673:376	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 35	27:23:0040673:377	18,2	656 000

Данная оценка отражает стоимость Объектов оценки по состоянию на 29 января 2024 года. Изменение состояния рынка после даты оценки, может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей сделки с Объектом оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчёте, основаны на информации, полученной в ходе деловых встреч с Заказчиком и исследований рынка, обоснованных расчётах, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценщик полагается на достоверность предоставленной информации. Источники информации и методика расчётов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта.

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчёте об оценке, относится к Объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объектов оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчёте об оценке.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по Отчёту об оценке или необходимости в дополнительной информации, готов ответить на все Ваши вопросы.

Благодарю Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Оценщик

А.В. Рыжков

* Исходя из задания на оценку, в настоящем отчёте суждение оценщика об итоговом результате стоимости недвижимости в составе объекта оценки приводится в виде единой величины в рублях. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчёта не приводит границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

В соответствии с подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), в том числе товаров (работ, услуг), изготовленных и (или) приобретенных (выполненных, оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности после признания должников в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) НДС не облагаются.

Оглавление

1.	Основные факты и выводы	5
•	Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки.....	5
•	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	5
•	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
•	Итоговая величина стоимости объектов оценки	6
•	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2.	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	7
3.	Применяемые стандарты оценки.....	9
•	Федеральные стандарты оценки	9
•	Стандарты оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является	9
4.	Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	10
•	Общие допущения	10
•	Специальные допущения	11
5.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке.....	11
•	Сведения о Заказчике	11
•	Сведения об Оценщике, подписавшем отчёт об оценке.....	12
•	Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	12
•	Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	12
6.	Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	13
•	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	13
•	Характеристика месторасположения	18
•	Сведения об износе и устаревании объектов оценки	22
•	Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, данные бухгалтерского учёта	25
•	Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки	26
•	Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....	26
7.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	26
8.	Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	30
•	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	30
•	Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	32
•	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	32
•	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значний цен.....	36
•	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	37
•	Анализ сроков экспозиции объектов оценки.....	40
•	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	40
9.	Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	41
•	Выбор уместных подходов и методов оценки.....	45
10.	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода ..	46
•	Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.....	46
11.	Согласование результатов оценки	55
•	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведённых расчётов по различным подходам	55
•	Заключение об итоговой величине стоимости	56
12.	Декларация качества оценки.....	57
13.	Основные понятия и термины	58
14.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	60
15.	Приложения	62

1. Основные факты и выводы

- Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки**

Договор № ОУ 02/2024 на оказание услуг по оценке от 26 января 2024 года между ЧПО Рыжков А.В. и ООО «Грант».

- Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

Таблица 1.1

№ п/п	Показатели	Характеристика
1	Тип объекта	Машинместо в паркинге
	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Назначение	Нежилое
	Площадь, м ²	18,2
	Этаж расположения	Подвал №-1
	Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 16
	Кадастровый номер	27:23:0040673:358
2	Источники информации	Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. Схема расположения машиномест на поэтажном плане
	Тип объекта	Машинместо в паркинге
	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Назначение	Нежилое
	Площадь, м ²	18,2
	Этаж расположения	Подвал №-1
	Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 17
Кадастровый номер	27:23:0040673:359	
3	Источники информации	Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. Схема расположения машиномест на поэтажном плане
	Тип объекта	Машинместо в паркинге
	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Назначение	Нежилое
	Площадь, м ²	18,2
	Этаж расположения	Подвал №-1
	Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 19
Кадастровый номер	27:23:0040673:361	
4	Источники информации	Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. Схема расположения машиномест на поэтажном плане
	Тип объекта	Машинместо в паркинге
	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Назначение	Нежилое
	Площадь, м ²	18,2
	Этаж расположения	Подвал №-1
	Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 32
Кадастровый номер	27:23:0040673:374	
5	Источники информации	Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. Схема расположения машиномест на поэтажном плане
	Тип объекта	Машинместо в паркинге
	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Назначение	Нежилое
	Площадь, м ²	18,2
	Этаж расположения	Подвал №-1
	Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 33
Кадастровый номер	27:23:0040673:375	
6	Источники информации	Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. Схема расположения машиномест на поэтажном плане
	Тип объекта	Машинместо в паркинге
	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Назначение	Нежилое
	Площадь, м ²	18,2

	Этаж расположения	Подвал №-1
	Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 34
	Кадастровый номер	27:23:0040673:376
	Источники информации	Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. Схема расположения машиномест на поэтажном плане
7	Тип объекта	Машиноместо в паркинге
	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Назначение	Нежилое
	Площадь, м ²	18,2
	Этаж расположения	Подвал №-1
	Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 35
	Кадастровый номер	27:23:0040673:377
Источники информации	Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. Схема расположения машиномест на поэтажном плане	

• Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

Объект оценки	Наименование подхода к оценке		
	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:358, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 16	Не применялся	656 000	Не применялся
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:359, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 17	Не применялся	656 000	Не применялся
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:361, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 19	Не применялся	656 000	Не применялся
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:374, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 32	Не применялся	656 000	Не применялся
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:375, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 33	Не применялся	656 000	Не применялся
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:376, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 34	Не применялся	656 000	Не применялся
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:377, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 35	Не применялся	656 000	Не применялся

• Итоговая величина стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилых помещений, (машиномест) в количестве 7 единиц, расположенных по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, принадлежащих ООО «Грант» (ИНН 2721131331) на праве собственности на дату оценки с учётом округления составляет без учёта НДС*:

4 592 000

Четыре миллиона пятьсот девяносто две тысячи рублей

• Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки, определённая в отчёте, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчёте, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если такое не оговорено в отчёте.

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки¹

Таблица 2.1

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
Объекты оценки, включая права на объекты оценки (пп. 1 п. 3 ФСО IV)	Объекты недвижимости - нежилые помещения (машиноместа) в количестве 7 единиц, расположенные по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, принадлежащие ООО «Грант» (ИНН 2721131331) на праве собственности 1. нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:358, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 16 2. нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:359, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 17 3. нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:361, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 19 4. нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:374, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 32 5. нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:375, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 33 6. нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:376, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 34 7. нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:377, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 35
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7 п. 8)	Совпадает с объектами оценки
Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. Сведения об объекте недвижимости онлайн (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Имущественные права на объекты оценки	По данным Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. объекты оценки принадлежат на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Грант» (ООО «Грант»), ИНН/КПП 2721131331/272101001, ОГРН 1052701307669, дата присвоения: 31.10.2005. адрес (место нахождения): 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д.48, оф. 401.
Информация об ограничениях (обременениях) прав объектов оценки	Запрещение регистрации на все объекты; Ипотека в силу закона на объекты с кадастровыми номерами 27:23:0040673:361, 27:23:0040673:359, 27:23:0040673:358
Информация о правах, учитываемых при оценке объектов оценки	Право собственности без ограничений (обременений)
Цель Оценки	Определение рыночной стоимости, в соответствии со статьёй 130 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О несостоятельности (банкротстве)" Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в качестве официального документа для установления начальной цены продажи имущества должника с открытых торгов в ходе процедуры конкурсного производства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость (В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29. 07. 1998 г. № 135 – ФЗ)

¹ Составлено в соответствии с требованиями п. 21 ФСО № 1, п. 8а ФСО № 3, п. 8 ФСО № 7

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> предполагается сделка с объектами оценки участники сделки не являются конкретными (идентифицированными) лицами Дата оценки – 29 января 2024 года предполагаемым использованием объектов может быть наиболее эффективное использование характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Использование результатов оценки (задачи оценки) и связанные с этим ограничения	Результаты оценки имеют силу только в том случае, когда Отчет используется исключительно для реализации указанных задач. Распространение (передача копии или оригинала) Отчета об оценке без согласия Исполнителя запрещено, за исключением целей предусмотренных Техническим заданием. Публикация Отчета об оценке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не запрещена.
Балансовая (остаточная) стоимость объектов на дату оценки, руб.	Данные отсутствуют
Дата оценки	29 января 2024 года
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Подробные характеристики, в том числе фотографии объектов были предоставлены Заказчиком. В связи с этим, осмотр объектов оценки Оценщиком не проводился.
Период проведения оценки	26-31 января 2024 года
Дата составления отчета	31 января 2024 года
Порядковый номер отчета	02/2024
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Отчет об оценке объектов оценки будет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями:</p> <p><i>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объекты оценки (при отсутствии документов по объективным причинам); специальная техническая экспертиза и инвентаризация объектов оценки не проводится; все прогнозы, сделанные в отчете, должны базироваться на текущей рыночной ситуации; допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объектов оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями; в отчете должны быть использованы достоверные источники информации. все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объекты оценки иному лицу; Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов объектов оценки, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. Рыночная стоимость объектов оценки определяется, исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений и ограничений в пользовании указанным нежилым помещением. <p><i>Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения):</i></p> <p>Право собственности на объекты оценки не оформлено. Оценка проводится при допущении, что согласно Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. объекты оценки объекты оценки фактически переданы и принадлежат на праве собственности ООО «Грант».</p>
Форма отчета об оценке	Электронная форма в формате PDF, подписанная ЭЦП, в количестве 1 (Один) экземпляр.
Оценка проводится в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также следующих федеральных стандартов оценки (стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки)	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611;
Форма представления итоговой стоимости (число или интервал), валюта итоговой стоимости, указание на применение или неприменение математического округления	В отчете об оценке указывается точная величина определяемой стоимости без указания возможных диапазонов, в рублях Российской Федерации, с применением правил математического округления.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая стоимость, определенная в виде конкретного числа	Не требуется
Степень детализации раскрытия информации и документов	В отчете об оценке приводятся только те документы, которые необходимы для идентификации объектов оценки и проведения исследования, с учетом специфики объектов оценки. Информация подтверждена следующим способом: путем заверения заказчиком копий документов и материалов. Информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.
Необходимость дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со статьёй 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату составления отчёта), Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утверждённых саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

• Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.

• Стандарты оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждённые Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08 с изменениями, актуальными на дату оценки.

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьёй 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

4. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

• Общие допущения

- Настоящий Отчёт подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), Федеральных стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждённые Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08 (в действующей редакции на дату составления отчёта).

- Настоящий Отчёт достоверен в полном объёме и лишь в указанных в настоящем Отчёте целях. Понимается, что проведённый анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

- Выдержки из Отчёта (или сам Отчёт) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчёт.

- Ни весь Отчёт, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчёт, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с заданием на оценку.

- В случае, если отсутствуют документально подтверждённые имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологические загрязнения оценка объектов проводится, исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (согласно п. 7 ФСО № 7).

- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по заключённому между Заказчиком и Оценщиком договору.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчётность, относящуюся к вопросу управления объектами оценки. Ответственность за эту отчётность, относящуюся к исследованным объектам оценки, несёт его Собственник.

- Сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объектов оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщик не несёт ответственность за выявление нарушений санитарных и экологических норм.

- Оценка проводилась с соблюдением условий, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.

- Согласно положению настоящего Отчёта, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

- Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за

последующие изменение социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

- Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надёжной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения её полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчёте данные, снабжённые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки, но не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчёте.

- Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание пакета прав на объекты оценки.

- Оценщик не проводил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объектов оценки.

- При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектами оценки, исходя из своих наилучших интересов.

- В соответствии с Заданием на оценку, предполагаемое использование результатов оценки - обоснование величины рыночной стоимости объектов оценки для установления начальной цены продажи имущества должника с открытых торгов в ходе процедуры конкурсного производства. Результаты оценки не могут использоваться по иному назначению.

- В итоговых заключениях о рыночной стоимости объектов, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчёте итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчёте.

- В рамках данного отчёта расчёты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2016 и могут незначительно отличаться при пересчёте на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

• **Специальные допущения**

Право собственности на объекты оценки не оформлено. Оценка проводится при допущении, что согласно Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г. объекты оценки фактически переданы и принадлежат на праве собственности ООО «Грант».

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке

• **Сведения о Заказчике**

Таблица 5.1

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Грант"
Место нахождения	680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 48, офис 401
ОГРН:	1052701307669
ИНН/КПП:	2721131331/272101001

• **Сведения об Оценщике, подписавшем отчёт об оценке**

Таблица 5.2

Фамилия, имя, отчество:	Рыжков Анатолий Владимирович
Юридический адрес и банковские реквизиты Исполнителя	Частнопрактикующий оценщик Рыжков Анатолий Владимирович (Уведомление налогового органа №573895592 от 02.10.2020г.). Адрес регистрации: 620007, г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 17-57. Тел. +7-922-60-266-89. ИНН 666200316007, дата постановки на учёт в качестве оценщика, занимающегося частной практикой 30.07.2020г. СНИЛС 017-460-015-17. Паспорт РФ: серия 6520 №149870, выдан ГУ МВД по Свердловской области. Дата выдачи 30.09.2020 г. г.Екатеринбург
Дополнительные сведения в отношении Оценщика	- номер контактного телефона: +79226026689; - почтовый адрес: 620007, г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 17-57; - адрес электронной почты: ryzhkov@k66.ru.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Номер по реестру 496.66. 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А, офис 515, (495) 797-55-96
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724137, выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства; г. Москва 2004 г. Удостоверение о повышении квалификации 772403959802, регистрационный номер 0832, дата выдачи 20.12.2016г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025394-1 от 15.07.2021 г. «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика: №ПОО-0011592081 от 20.01.2023 г. ООО «Зетта Страхование». Срок действия договора страхования: с 30.01.2023г. по 29.01.2024г. Страховая сумма: 10000000 (Десять миллионов) рублей. Полис страхования профессиональной ответственности оценщика: №ПОО-0011767003 от 20.01.2024 г. ООО «Зетта Страхование». Срок действия договора страхования: с 30.01.2024г. по 29.01.2025г. Страховая сумма: 10000000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Стаж оценочной деятельности с 2004 года
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

• **Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

К проведению оценки и подготовке отчёта об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

• **Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим сообщаем, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объектах оценки, и не состоит с должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки, оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Оценщик не допускает вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это 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 объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

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

На основании вышеизложенного утверждаем, что требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдаются. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, поскольку он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

6. Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Объектами оценки в рамках настоящего отчёта являются объекты недвижимости – нежилые помещения (машиноместа) в количестве 7 единиц, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3.

• Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Все количественные и качественные характеристики объектов оценки были установлены на основании переговоров с Заказчиком, предоставленных им документов.

Таблица 6.1

Количественные и качественные характеристики Здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации	
Тип здания, планировка	Многоквартирный 16-этажный дом, индивидуальный проект, тип монолитнокаркасный	https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/804321#housesmap	
Год постройки	2016		
Материал несущих стен	Монолитные		
Материал перекрытий	Железобетонные		
Тип дома	Многоквартирный дом, 175 жилых помещений		
Класс энергетической эффективности	V++		
Техническое обеспечение здания	Вытяжная вентиляция, водоотведение центральное, газоснабжение отсутствует, горячее водоснабжение- закрытая с приготовлением горячей воды на ИТП, система пожаротушения – пожарные гидранты, теплоснабжение – индивидуальный тепловой пункт, холодное водоснабжение центральное, электроснабжение центральное, лифты пассажирские - 2, грузовые - 2.		
Детская площадка	Есть		
Спортивная площадка	Есть		
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Парковка площадью 2 494.00 м2		
Слаботочное обеспечение	На доме есть ТВ-антенна, телефон, интернет		https://2gis.ru/khabarovsk/geo
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее		Информация от Заказчика

Таблица 6.2

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - нежилого помещения, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:358, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 16

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Сведения об объектах недвижимости онлайн (Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 16	
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0040673:358	
Этаж расположения	Подвал № -1	
Общая площадь, кв. м	18,2	
Высота помещений, м	Нет данных	
Отдельный вход	Нет	
Текущее использование	По назначению	
Тип и состояние отделки внутренних помещений	Среднее	

Таблица 6.3

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - нежилого помещения, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:359, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 17

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Сведения об объектах недвижимости онлайн (Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 17	
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0040673:359	
Этаж расположения	Подвал № -1	
Общая площадь, кв. м	18,2	
Высота помещений, м	Нет данных	
Отдельный вход	Нет	
Текущее использование	По назначению	
Тип и состояние отделки внутренних помещений	Среднее	

Таблица 6.4

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - нежилого помещения, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:361, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 19

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Сведения об объектах недвижимости онлайн (Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 19	
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0040673:361	
Этаж расположения	Подвал № -1	
Общая площадь, кв. м	18,2	
Высота помещений, м	Нет данных	
Отдельный вход	Нет	
Текущее использование	По назначению	
Тип и состояние отделки внутренних помещений	Среднее	

Таблица 6.5

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - нежилого помещения, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:374, расположенного по адресу

Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 32

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Сведения об объектах недвижимости онлайн (Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 32	
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0040673:374	
Этаж расположения	Подвал № -1	
Общая площадь, кв. м	18,2	
Высота помещений, м	Нет данных	
Отдельный вход	Нет	
Текущее использование	По назначению	
Тип и состояние отделки внутренних помещений	Среднее	

Таблица 6.6

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - нежилого помещения, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:375, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 33

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Сведения об объектах недвижимости онлайн (Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 33	
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0040673:375	
Этаж расположения	Подвал № -1	
Общая площадь, кв. м	18,2	
Высота помещений, м	Нет данных	
Отдельный вход	Нет	
Текущее использование	По назначению	
Тип и состояние отделки внутренних помещений	Среднее	

Таблица 6.7

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - нежилого помещения, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:376, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 34

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Сведения об объектах недвижимости онлайн (Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 34	
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0040673:376	
Этаж расположения	Подвал № -1	
Общая площадь, кв. м	18,2	
Высота помещений, м	Нет данных	
Отдельный вход	Нет	
Текущее использование	По назначению	
Тип и состояние отделки внутренних помещений	Среднее	

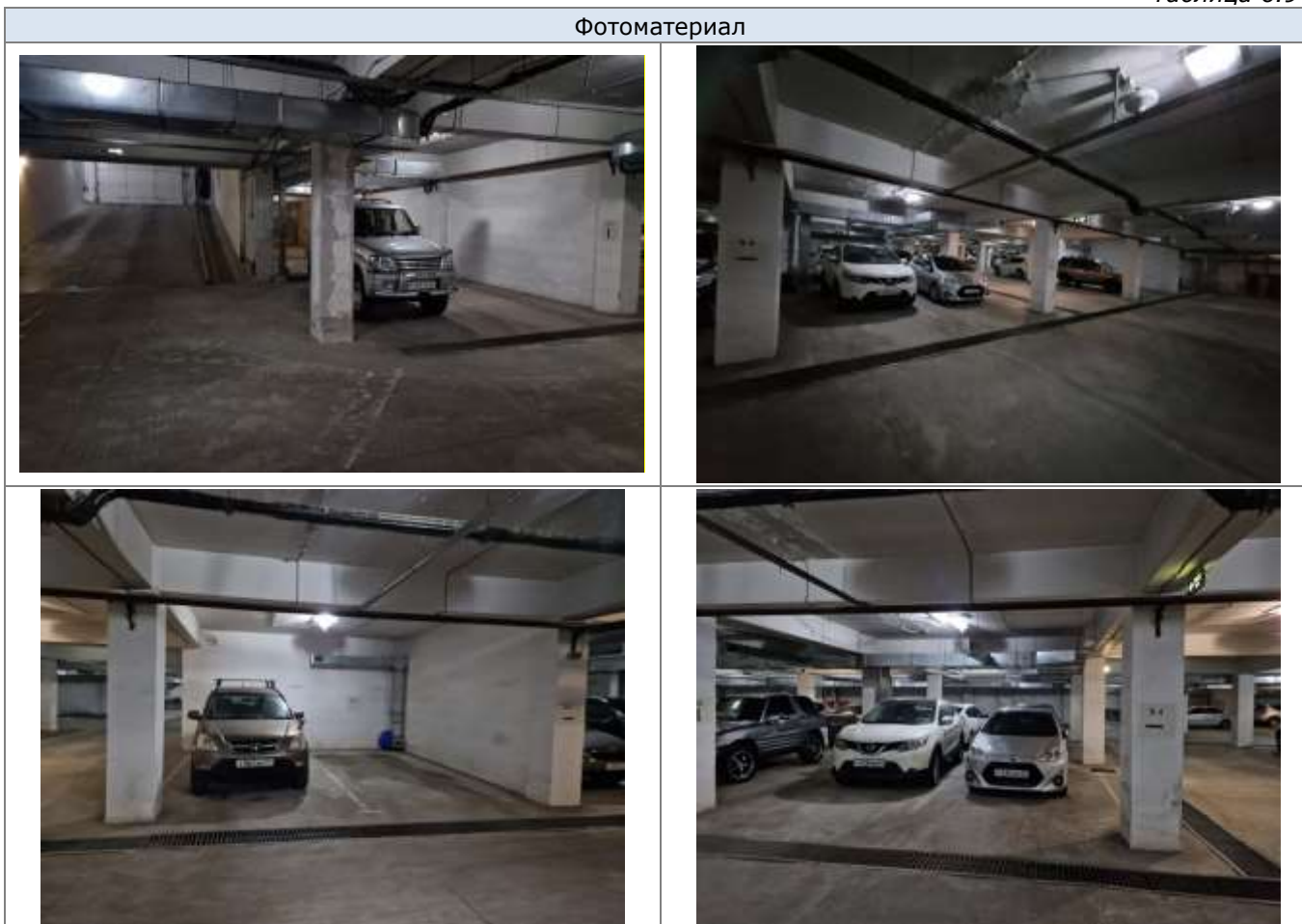
Таблица 6.8

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - нежилого помещения, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:377, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 35

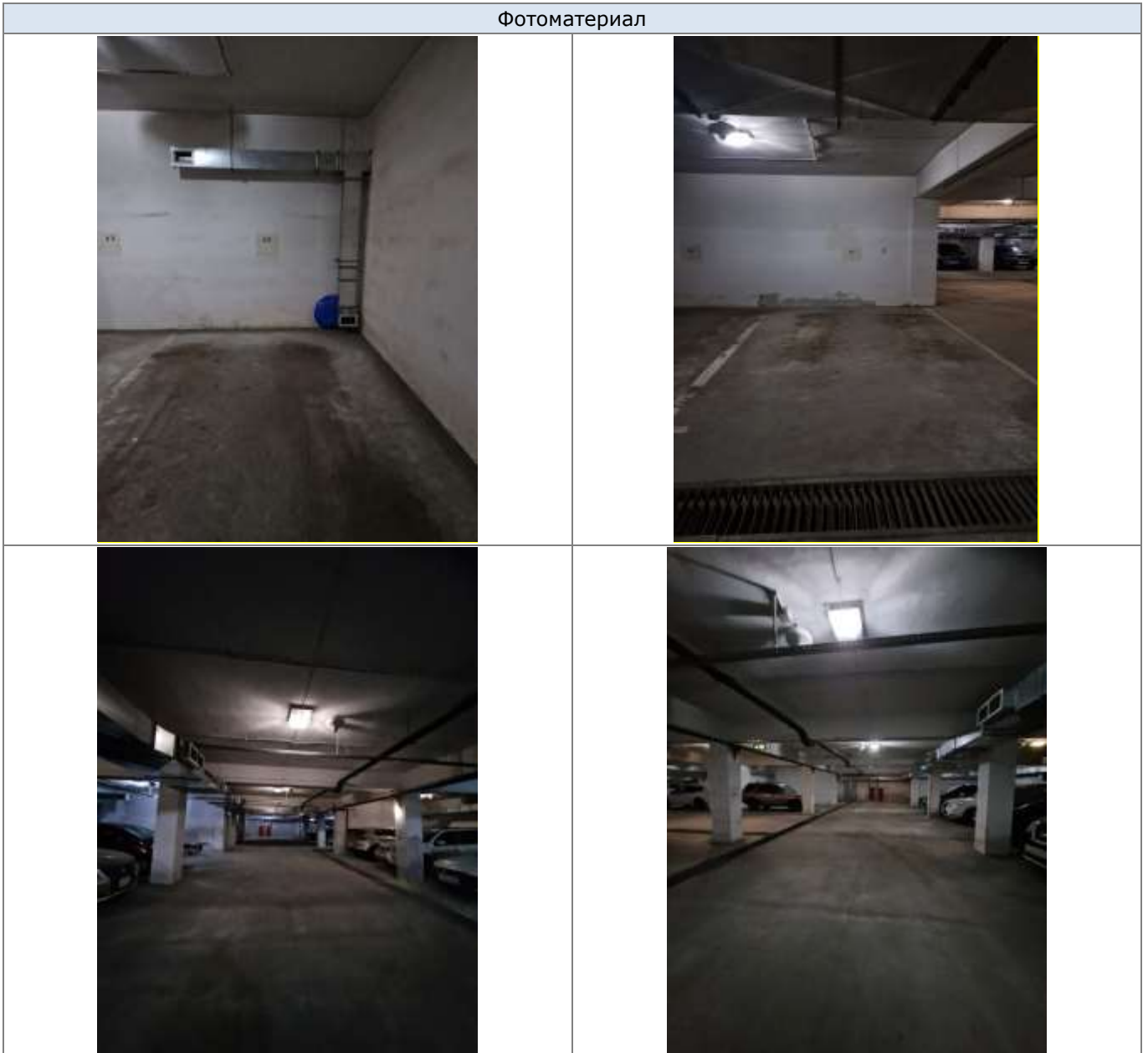
Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Сведения об объектах недвижимости

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 35	онлайн (Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0040673:377	
Этаж расположения	Подвал № -1	
Общая площадь, кв. м	18,2	
Высота помещений, м	Нет данных	
Отдельный вход	Нет	
Текущее использование	По назначению	
Тип и состояние отделки внутренних помещений	Среднее	

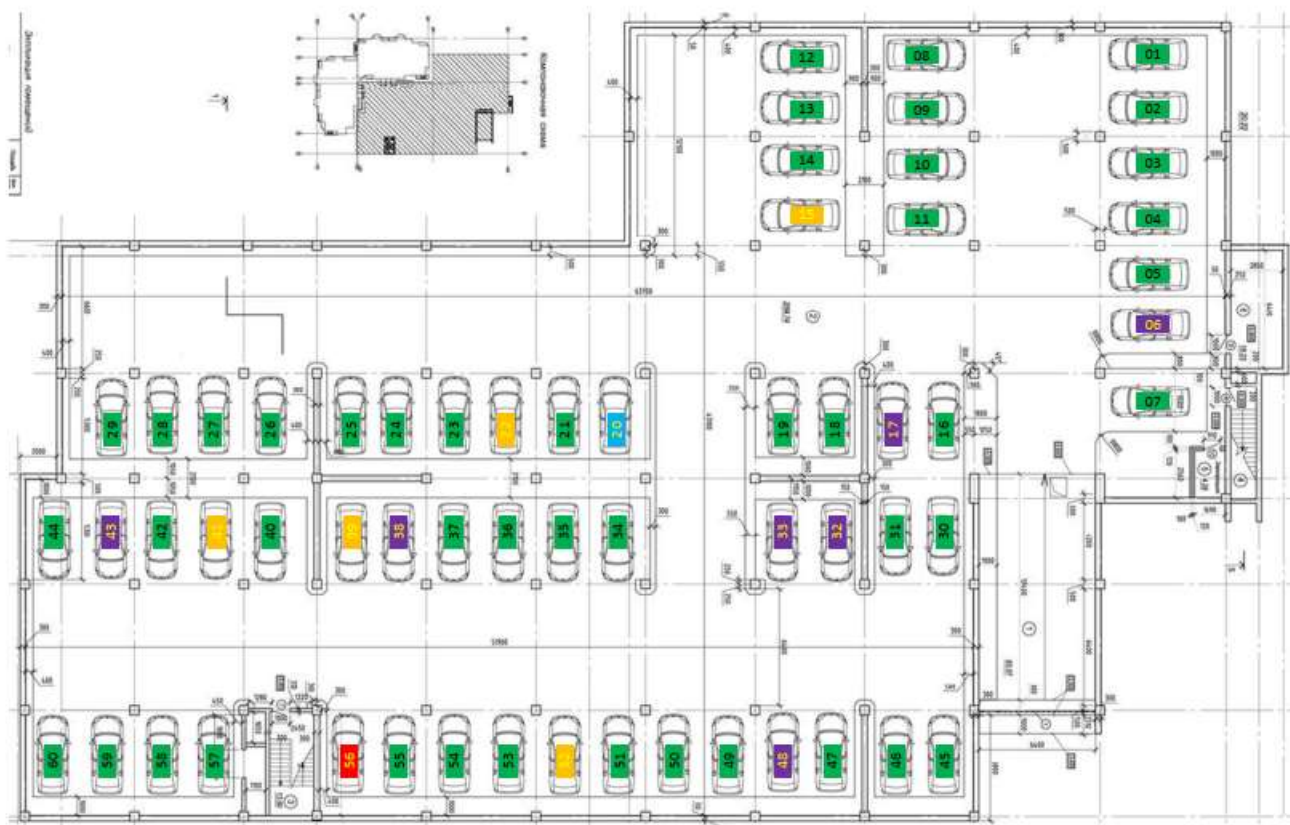
Таблица 6.9



Фотоматериал



Ниже представлена схема расположения машиномест на этаже:



• **Характеристика месторасположения**

Объект оценки расположен по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3. Фрагменты карты с указанием района расположения и местоположения объекта оценки приведены ниже (Рис. 6.1, Рис. 6.2, Рис. 6.3):

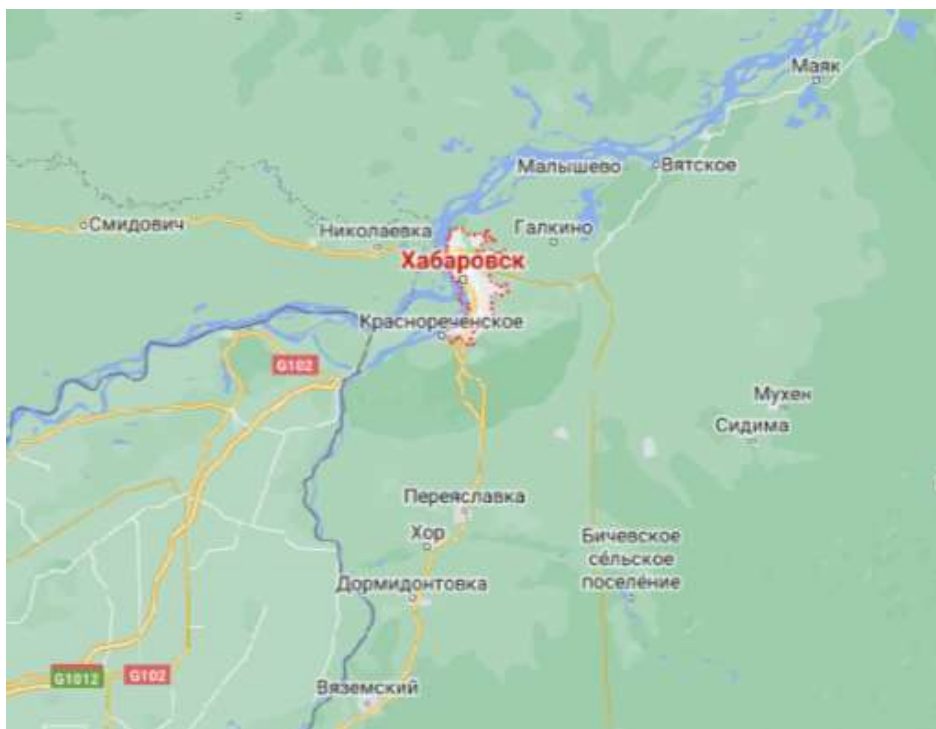


Рис. 6.1 Географическое расположение города Хабаровска²

² Источник информации: <https://yandex.ru/maps>



Рис. 6.2 Район расположения объекта оценки³

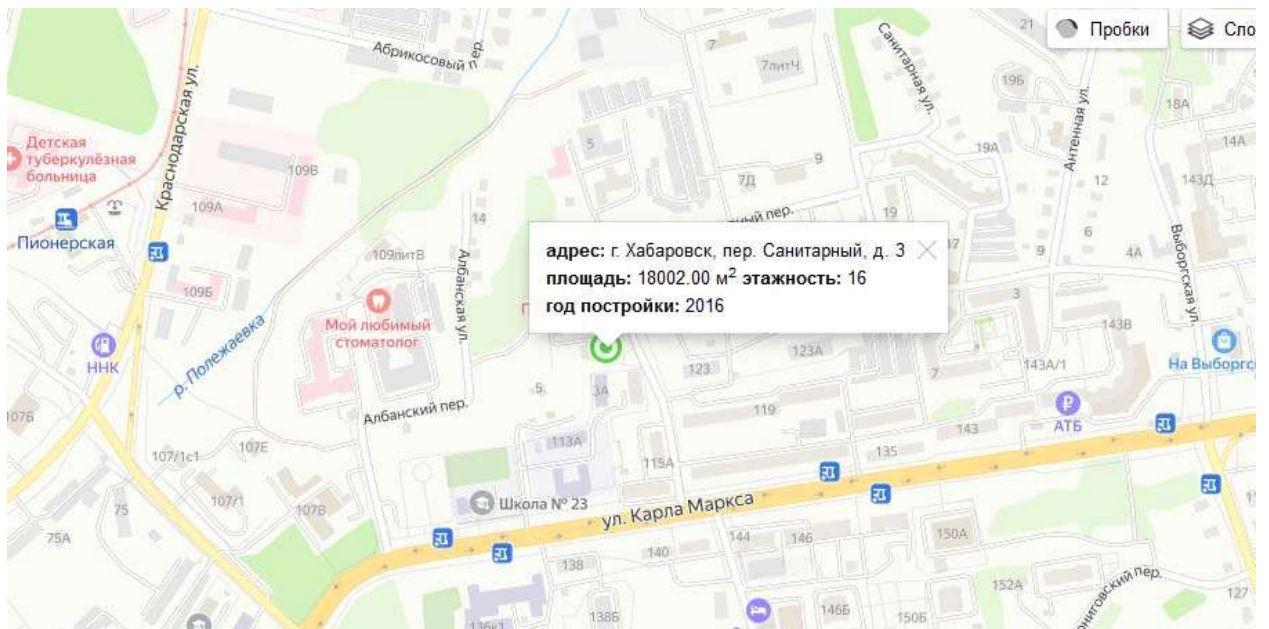


Рис. 6.3 Район локального расположения объекта оценки⁴

³ Источник информации - <https://www.google.ru/maps/>

⁴ Источник информации - <https://www.google.ru/maps/>

Краткое описание города Хабаровска⁵

Хабаровск — город (с 1880 года) в России, административный центр Хабаровского края. Один из крупнейших политических, образовательных и культурных центров Дальнего Востока России.

Образует муниципальное образование город Хабаровск со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Крупнейший город Дальнего Востока с населением 617 168 чел. (2023).

Площадь города — 389 км² в том числе правобережье — 230 км² и левобережье — 159 км² (Левый берег р. Амур — 83 км², зеркало р. Амур — 76 км²).

Расположен в центре пересечения международных железнодорожных и воздушных транспортных путей на правом берегу Амурской протоки и реки Амур на Среднеамурской низменности, вблизи границы с Китаем (теплоходом от речного вокзала до ближайшего китайского населённого пункта Фуюань около 65 км).

Расстояние до Москвы по прямой (по воздуху) — приблизительно составляет 6100 км, по железной дороге — 8533 км. В городе есть два аэропорта, железнодорожный вокзал, четыре железнодорожные станции, узел автодорог, речной порт.

В Хабаровске располагается федеральное Министерство по развитию Дальнего Востока, штаб Восточного военного округа и около двухсот региональных органов федеральной власти и управления; входит в Ассоциацию сибирских и дальневосточных городов. Хабаровск — «Город воинской славы».

Административное деление

Административно Хабаровск разделён на пять внутригородских районов:

Центральный район — 92 856 чел. (2021)

Краснофлотский район — 88 613 чел. (2021)

Кировский район — 55 473 чел. (2021)

Железнодорожный район — 154 789 чел. (2021)

Индустриальный район — 225 710 чел. (2021)

В Хабаровске находится администрация Хабаровского района. Город Хабаровск в состав района не входит.

Промышленность

Хабаровский нефтеперерабатывающий завод и станция Хабаровск I

ОАО «Дальхимфарм»

ОАО «Дальмостострой»

ОАО «ДГК»

ГК «Амурское пароходство» (входит в холдинг RFP Group)

ООО «Транснефть — Дальний Восток»

АО «ННК-Хабаровскнефтепродукт

АО «ННК Хабаровский нефтеперерабатывающий завод»

Хабаровский судостроительный завод

ОАО «Ликёро-водочный завод „Хабаровский“» (входит в Beluga Group) — прекратил производственную деятельность

ОАО «Дальневосточный научно-исследовательский институт технологии судостроения»

ОАО «Дальэнергомонтаж», входящее в состав ОАО «Группа Е4»

ОАО «Дальэнергомаш»

ООО Артель старателей «Амур» (группа «Русская платина»)

ОАО Артель старателей «Восток»

ООО «Римбунан Хиджау»

ООО «Хабаровский трубный завод»

ОАО Масложиркомбинат «Хабаровский»

ОАО «Хабаровский хладокомбинат»

ОАО «Хабаровский завод моющих средств»

ОАО «Хабаровский домостроительный завод»

ОАО Комбинат детского питания «Молочный край»

ОАО Завод «Тайга»

Энергетика

Электрическую и тепловую энергию для города вырабатывают Хабаровские ТЭЦ-1, ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3. На данный момент все тепловые станции подключены к газовому снабжению

⁵ Источник информации: Википедия. Свободная энциклопедия - <https://ru.wikipedia.org/>

(газопроводы «Сахалин-Хабаровск-Владивосток» и «Октябрьский-Хабаровск»). Газотранспортные организации — Газпром трансгаз Томск и Дальтрансгаз, Газоснабжающая и газораспределительная организация — «Газпром газораспределение Дальний Восток».

Туризм

По данным Правительства Хабаровского края в Хабаровском крае 119 туроператоров, внесённых в единый федеральный реестр.

В Хабаровске располагается около сорока гостиниц, рассчитанных на разные социальные уровни населения.

Связь

В городе работают пять операторов сотовой связи: МТС, Билайн, МегаФон, Yota и Tele2. Все из них, услуги предоставляют в стандарте LTE (4G), четверо — в 3G (кроме Tele2).

Телефонная нумерация — шестизначная. Код города — 4212. Услуги фиксированной связи и широкополосный доступ в Интернет предоставляют:

ПАО «Ростелеком»

АО «Рэдком-Интернет»

ООО ТК «Востоктелеком»

ЗАО «Востоктелеком»

ЗАО «Транстелеком—ДВ»

ПАО «Вымпел-Коммуникации» (торговая марка Билайн)

Также доступ в Интернет предоставляют: ООО «Хабаровские Домовые Сети» (торговая марка «Рэдком»), ООО «Энфорта» (технология WiMAX), ООО «Дата-Лайн», ООО «Скан-Сити» (торговая марка «Ё-Телеком»), ФГУП «РТРС», Orange Business Services и другие.

Магистральные операторы — Ростелеком, Транстелеком и МегаФон. Международная и междугородняя связь, кроме магистральных операторов города, обеспечивается компаниями Арктел и МТТ.

Финансовые услуги

В Хабаровске располагаются представительства и офисы крупнейших финансовых организаций — Росгосстрах, Сбербанк и другие.

Транспорт

Хабаровск — крупный узел на стыке водных, воздушных, железнодорожных и автомобильных коммуникаций с севера и запада страны, Приморья, Сахалина и портов Хабаровского края, имеющих международное, общероссийское и региональное значение. По объёму железнодорожных, речных и автоперевозок город занимает первое место в регионе.

Железнодорожный транспорт

Через город проходит Транссибирская железнодорожная магистраль, а также железнодорожная линия на Комсомольск-на-Амуре, соединяющая Транссиб с Байкало-Амурской магистралью. В Хабаровске располагается управление Дальневосточной железной дороги, три депо (пассажирское, локомотивное и вагонное). В границах города располагаются четыре железнодорожных станции, крупнейшие из них — Хабаровск I (внеклассная пассажирская) и Хабаровск II (внеклассная сортировочная). От Хабаровска до Владивостока курсирует фирменный поезд «Океан». Пригородные железнодорожные перевозки осуществляются электропоездами. В 2009 году завершена реконструкция моста через Амур, в результате которой мост стал не только двухпутным железнодорожным, но и автомобильным.

Автомобильный транспорт

Город является связующей точкой федеральных автотрасс «Амур» (Чита — Хабаровск), «Усури» (Хабаровск — Владивосток), Хабаровск — Комсомольск-на-Амуре и строящейся трассы «Восток» (Хабаровск — Находка). В 1983 году сдан в эксплуатацию автовокзал на 500 пассажиров в час. Междугородние автобусные маршруты связывают город с центральными и восточными районами края, городами Приморья и Еврейской автономной области. В 2021 году было завершено строительство платного высокоскоростного обхода города.

Речной транспорт

Грузовые и пассажирские перевозки по Амуру осуществляет Амурское речное пароходство. Помимо речных перевозок производятся морские перевозки судами типа «река-море», в отдалённые районы края осуществляется «северный завоз». В Хабаровске — грузовой речной порт и пассажирский речной вокзал, Хабаровская ремонтно-эксплуатационная база флота (ХРЭБ флота).

Вниз по Амуру до Николаевска-на-Амуре пассажиров перевозят «Метеоры», в отдалённые сёла вверх по Тунгуске ходит «Заря», на левый берег дачники ездят на т/х «Москва» и «Москвич». В китайский Фуюань ходят т/х «Полесье», туда ездят в основном «челноки».

В советское время по Амуру ходили круизные теплоходы (флагман Амурского речного пароходства «30 лет ГДР», т/х «Ерофей Хабаров», «Семён Дежнёв», «Миклухо-Маклай», «Г. И. Невельской», «В. Поярко», «Пржевальский», «Георгий Седов»). В настоящее время туристических круизов по Амуру нет.

Авиационный транспорт

Авиаперевозки осуществляются через «Новый» (имеет статус международного с 1972 года) и «Малый» аэропорты (авиакомпания «Восток»), расположенные в 10 км от центра города. Здесь же развёрнута база ремонта авиационных судов. Через зону ответственности авиадиспетчеров Хабаровска проходят маршруты перелётов Япония — Европа.

Также в черте города находится военный аэродром «Центральный» с военным авиаремонтным заводом и аэродром ДОСААФ «Динамо».

Внутригородской транспорт

Городской транспорт: трамвай, троллейбус, автобус и маршрутное такси; такси. Протяжённость внутригородских автобусных маршрутов, трамвайных и троллейбусных линий превышает 500 км. С 2000-го года со строительством новых развязок в Северном микрорайоне и на пересечении улиц Карла Маркса и Ленинградской в городе идёт реконструкция магистральных дорог и транспортной системы города. В соответствии со стратегическим планом развития города Хабаровска до 2020 года, принятым в первом квартале 2008 года, предполагалось превратить обособленные от дорожного полотна трамвайные линии (таковых 95 %) в линии скоростного трамвая. Кроме того, в развитии будущей транспортной системы делался акцент на экологически чистый транспорт — троллейбусы и трамваи. Обновление и пополнение трамвайно-троллейбусного парка началось с 2003-го года, но остановилось в 2017 году.

Характеристика локального расположения объектов оценки

Краткая характеристика локального местоположения объектов оценки приведена ниже.

Таблица 6.10

Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки*

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Адрес объектов оценки	Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Санитарный, д. 3	
Район	Железнодорожный	
Местоположение внутри района	Внутри микрорайона	
Степень застройки (субъективная оценка)	Более 75%	-
	25 - 75%	+
	Менее 25%	-
Характер застройки	Промышленная застройка, малоэтажная жилая застройка	
Развитость коммерческой инфраструктуры в зоне пешеходной доступности**	Коммерческая инфраструктура развита на низком уровне.	
Расположение относительно красной линии	Объекты оценки расположены внутриквартально	
Транспортная доступность объектов общественным транспортом	По данным карты Дубль Гис (www.2gis.ru) на расстоянии 600-700 м от объекта оценки расположены остановки общественного транспорта «Клинико-диагностический центр», «Кирпичный завод».	

*Источники информации: Данные электронных карт Яндекс (<http://maps.yandex.ru>), Google (<https://maps.google.ru>), Дубль Гис (<http://2gis.ru/>).

**Примечание: принято считать, что зона пешеходной доступности объекта недвижимости во временном интервале составляет до 10 мин (<http://www.sozidateli.com/wiki/factory-vliyaushchie-na-vybor-mesta-raspolozheniya-torgovogo-centra>; <http://dulapshin.wordpress.com/2011/05/14/>). Так, согласно карте, Дубль Гис (www.2gis.ru), радиус зоны пешеходной доступности до 10 минут составляет 600 м. (данное расстояние будет пройдено за 7-13 минут, т.е. в среднем 10 минут). Таким образом, при определении развитости коммерческого окружения рассматривался радиус окружения в 600 метров).

Вывод: Объекты оценки расположены в г. Хабаровске, в спальном районе, который характеризуется среднеразвитой коммерческой инфраструктурой.

Обеспеченность общественным транспортом средняя. Подъездной путь организован.

- **Сведения об износе и устаревании объектов оценки**
Определение физического износа

Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Наиболее распространёнными методами расчёта физического износа являются:

- Экспертный метод расчёта физического износа;
- Стоимостной метод расчёта;
- Метод расчёта срока жизни здания (Метод эффективного возраста);
- Нормативный (или бухгалтерский) метод.

Для определения физического износа, оценщиком используется метод эффективного возраста. При расчёте износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определённым критериям (конструктивная надёжность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) – определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) – рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.



Рис. 6.4. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определённом соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (\text{ЭВ}/\text{ФЖ}) \times 100\% = [\text{ЭВ}/(\text{ЭВ} + \text{ОСЭЖ})] \times 100\%, \text{ где}$$

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Таблица 6.11

Усреднённые нормативные сроки службы жилых и общественных зданий*

Группа зданий	Общий срок службы зданий, годы	Вид ремонта*	Периодичность ремонта, год
А. Жилые здания			
I. Каменные оособокапитальные: фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (при толщине 3 кирпича) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	150	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
II. Каменные обыкновенные: фундаменты каменные (кирпичные при толщине стены 2-2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные, смешанные и каменные своды по металлическим балкам	125	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
III. Каменные облегчённые: фундаменты каменные и бетонные; стены облегчённой, кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	24
IV. Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые: фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные, сырцовые); перекрытия деревянные	50	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	18
V. Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые; фундаменты на деревянных столбах или бутовых столбах; стены каркасные, сборно-щитовые и глинобитные, перекрытия деревянные	30	ТР	2
		ВКР	6
		ККР	-
VI. Каркасно-камышитовые и прочие облегчённые	15	ТР	2
		ВКР	6
		ККР	6
Б. Общественные здания			
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
IV. Со стенами облегчённой каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
V. Со стенами облегчённой каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	24
VI. Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50	ТР	2
		ВКР	6
		ККР	18
VII. Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25	ТР	2
		ВКР	6
		ККР	6
VIII. Камышитовые (деревянные) и прочие облегчённые здания (телефонные кабины и т. п.)	15	ТР	2
		ВКР	5
		ККР	-
IX. Палатки, павильоны, ларьки и другие облегчённые здания торговых организаций	10	ТР	2
		ВКР	5
		ККР	-

Группа зданий	Общий срок службы зданий, годы	Вид ремонта*	Периодичность ремонта, год
*Примечание: Текущий ремонт (ТР), Выборочный капитальный ремонт (ВКР), Комплексный капитальный ремонт (ККР)			

* Источник: «Справочник строителя: строительные работы» с сайта Клуб профессиональных строителей:

http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651

Согласно данным сайта http://stmserp.ru/bystrovovodimye_zdaniya_i_metallokonstrukcii/ срок службы быстровозводимых зданий из металлоконструкций составляет около 50 лет при правильной эксплуатации, своевременной покраске и антикоррозийной защите.

Нормативный срок жизни здания принят Оценщиком на основании Таблицы 6.11 Отчёта.

На основании представленных данных, рассчитаем величину физического износа объектов оценки:

Таблица 6.12

Наименование объекта	Год постройки	Хронологический возраст (лет)	Нормативный срок службы (лет)	Нормативный физический износ, %
Многоквартирный 16-этажный дом, индивидуальный проект, тип монолитнокаркасный	2016	8	125	$8/125 \times 100\% = 6,4\%$

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, сооружения, построенные несколько десятков лет назад, естественно, отличаются от современных, однако использованные при постройке технологии и материалы используются и в настоящее время. Таким образом, Оценщиком функциональное устаревание принимается оценщиком в размере 0%.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определённый вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Влияния внешних факторов не выявлено, величина внешнего (экономического) устаревания принимается в размере 0,00%.

Совокупный накопленный износ для всех выявленных видов износа рассчитывается по формуле:

$$\text{Совокупный накопленный износ} = (1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Уфун}) * (1 - \text{Увн})) * 100\%,$$

где:

Ифиз, Уфун и Увн – соответственно физический износ, функциональное и внешнее устаревания в долях единицы.

Следовательно, величина совокупного накопленного износа и устареваний объекта составляет:

Таблица 6.13

Наименование объекта	Совокупный накопленный износ и устаревания, по состоянию на 29.01.2024 г.
Многоквартирный 16-этажный дом, индивидуальный проект, тип монолитнокаркасный	6,4%

• Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, данные бухгалтерского учёта

Согласно данным Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», на объекты оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права.

Таблица 6.14

Наименование объекта	Данные об ограничениях (обременениях) права
----------------------	---

Наименование объекта	Данные об ограничениях (обременениях) права
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:358, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 16	Ипотека в силу закона № 27:23:0040673:358-27/020/2022-4 от 07.06.2022 Запрещение регистрации № 27:23:0040673:358-27/020/2022-5 от 15.07.2022
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:359, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 17	Ипотека в силу закона № 27:23:0040673:359-27/020/2022-4 от 08.06.2022 Запрещение регистрации № 27:23:0040673:359-27/020/2022-5 от 15.07.2022
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:361, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 19	Ипотека в силу закона № 27:23:0040673:361-27/020/2022-4 от 10.06.2022 Запрещение регистрации № 27:23:0040673:361-27/020/2022-5 от 15.07.2022
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:374, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 32	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:374-27/020/2022-4 от 15.07.2022
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:375, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 33	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:375-27/020/2022-4 от 15.07.2022
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:376, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 34	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:376-27/020/2022-4 от 15.07.2022
нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 27:23:0040673:377, расположенное по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 35	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:377-27/020/2022-4 от 15.07.2022

• Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Рассматриваемые объекты оценки – нежилые помещения является собственностью ООО «Грант».

• Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

В результате подробного изучения характеристик объектов оценки и анализа представленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, кроме, описанных выше, не выявлено.

Вывод: объектами оценки выступают объекты недвижимости (машиноместа), расположенные по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместа №№16, 17, 19, 32, 33, 34, 35, принадлежащие ООО «Грант».

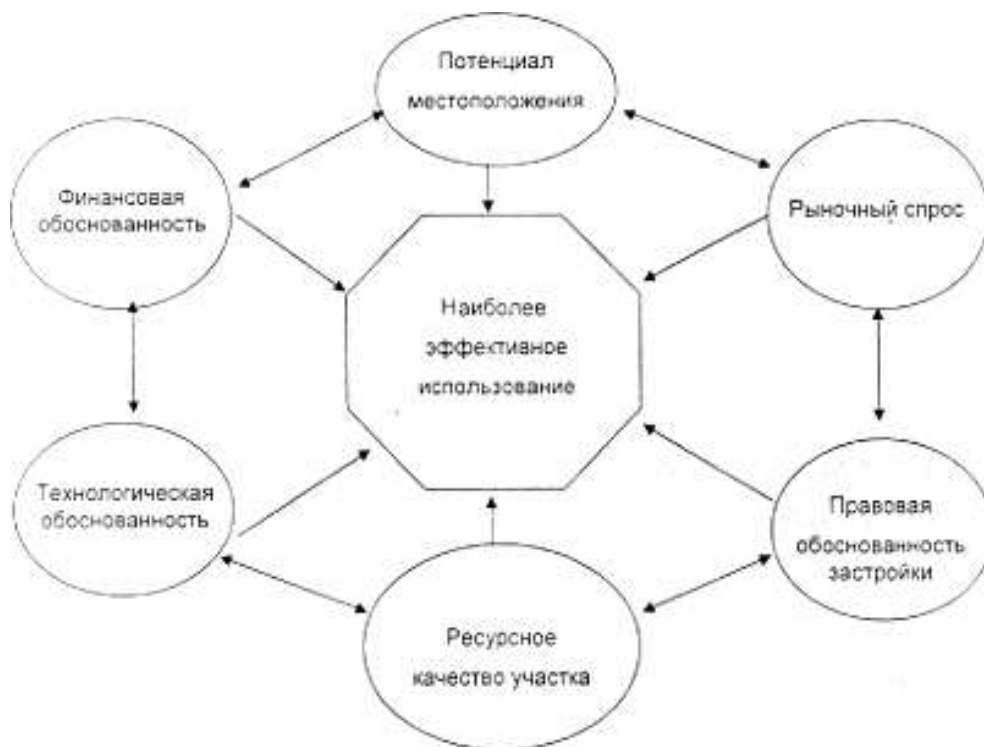
7. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) - это разумное, вероятное и разрешённое использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.

Доступность с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

Физическая возможность - физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряжённости в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоёмов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвёртом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путём проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объектов оценки

Объекты оценки в рамках настоящего отчета являются нежилыми помещениями (машиноместо), расположенные в подземном паркинге.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ) в п. 21 ст. 1 ГрК РФ были внесены изменения: текст «зданий, строений или сооружений» исключили из понятия парковки. Вместе с тем, введен п. 29 ст. 1 ГрК РФ, который закрепил понятие машиноместа.

Под машиноместом понимается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Машино-место не нужно специально ограждать, поскольку границы определены проектной документацией здания (сооружения) и обозначены или закреплены лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания (сооружения), либо владельцем

права на машиноместо, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами) (п. 6.2 ст. 24 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Абзацем 3 пункта 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машиноместа), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Согласно п. 6.2 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» границы машиноместа определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машиноместо, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Таким образом, машиноместа имеют назначение нежилого помещения, предназначены для размещения только транспортного средства, машиноместо является самостоятельным объектом гражданских прав, сделки, направленные на отчуждения, подлежат обязательной регистрации, соответственно право собственности на машиноместо должно быть оформлено в установленном законом порядке.

Вывод: Учитывая вышеизложенное, можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования объектов оценки является их текущее использование – нежилые помещения (машиноместа).

8. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

• **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в ноябре-декабре 2023 года⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре).

С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г).

По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

⁶ Источник информации: Федеральная служба государственной статистики
https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_e_konomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее.

С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.).

С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания¹ в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г

Основные итоги социально-экономического развития Хабаровского края по итогам 2023 года⁷

Как свидетельствуют последние данные, Хабаровский край демонстрирует значительный прогресс по итогам 2023 года, занимая 28-е место в престижном федеральном рейтинге РИА «Рейтинг», который оценивает качество жизни в российских регионах. В сравнении с 2022 годом Хабаровский край поднялся на две позиции, это результат улучшения показателей по многим направлениям, включая экономику, социальную сферу и здравоохранение.

Экономика Хабаровского края продемонстрировала значительный прогресс, входя в ТОП-3 по темпам роста инвестиций в России. Основным двигателем этого роста – масштабные инвестиционные проекты, особенно в областях добычи полезных ископаемых, транспортировки и логистики. Примером таких инициатив является строительство ГОК на месторождении Малмыжское и модернизация Байкало-Амурской и Транссибирской магистралей.

Кроме того, значительные улучшения наблюдаются в социальной сфере. По мнению экспертов, улучшение качества жизни в Хабаровском крае достигается благодаря сосредоточенности на социальных программах, развитии здравоохранения и образования. Эти усилия направлены на реализацию стратегических целей, поставленных губернатором Михаилом Дегтяревым и Президентом Владимиром Путиным.

Кроме того, успехи региона во многом обусловлены активным участием в федеральных программах и вниманием к региональным особенностям. Особое внимание уделяется развитию инфраструктуры, улучшению инвестиционного климата и созданию условий для развития малого и среднего бизнеса.

Завершая 2023 год, Хабаровский край демонстрирует уверенные шаги к устойчивому развитию, подтвержденные положительной динамикой в федеральных рейтингах. Эти достижения не только отражают текущий успех, но и закладывают основу для дальнейшего прогресса и благополучия жителей региона.

- **Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

Влияние политических факторов в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов не установлено.

- **Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

⁷Источник: <https://aurora.red/habarovskiy-kray-v-2023-godu-progress-v-reytingah>

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Стоянка автомобилей (автостоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) преимущественно легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров).

Автостоянка – место для стоянки автомобилей.

Паркинг - место для стоянки автомобилей.

Парковка - кратковременное пребывание транспортного средства на стоянке автомобилей.

Гараж - здание и сооружение, помещение для стоянки, хранения, ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.

Гаражи могут быть:

- отдельным строением и встроенно-пристроенным строением;
- одноэтажными и многоэтажными;
- наземными и подземными;
- рассчитанными на одно или несколько парковочных мест, расположенные в закрытых и открытых гаражных комплексах (имеющими открытый и закрытый въезд).

Гаражные комплексы - здания или группа зданий, предназначенные для хранения, парковки, технического обслуживания и других видов услуг, связанных с автосервисом, продажей автомобилей и запасных частей.

Гараж-стоянка - здания и сооружения, предназначенные для хранения или парковки автомобилей, не имеющие оборудования для технического обслуживания и ремонта автомобилей, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад. Гаражи-стоянки могут иметь полное или неполное наружное ограждение.

Стоянки автомобилей могут быть:

встроенными, встроенно-пристроенными, отдельностоящими, пристроенными, подземными;

встроенная стоянка автомобилей: стоянка, находящийся в границах застройки здания.

встроенно-пристроенная стоянка автомобилей: стоянка, находящаяся одновременно в границах застройки здания и примыкающая к нему.

отдельно стоящая стоянка автомобилей: стоянка, находящаяся за границами застройки здания на прилегающей к нему территории.

пристроенная стоянка автомобилей: стоянка, примыкающая к границам застройки здания.

подземная стоянка автомобилей: стоянка автомобилей, имеющая все этажи при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений.

наземными закрытого типа;

наземная автостоянка закрытого типа: автостоянка с наружными ограждениями.

плоскостными открытого типа;

плоскостная открытая стоянка автомобилей: специальная площадка (без устройства фундаментов) для открытого или закрытого (в отдельных боксах или металлических тентах) хранения автомобилей и других индивидуальных мототранспортных средств в одном уровне.

открытого типа;

наземная стоянка автомобилей открытого типа: стоянка, в которой не менее 50% площади внешней поверхности наружных ограждений на каждом ярусе (этаже) составляют проемы, остальное - парапеты.

Для отдельных этажей стоянки автомобилей открытого типа, не соответствующих этому условию, следует предусматривать сети инженерно-технического обеспечения, применительные для стоянок автомобилей закрытого типа (пожаротушение, вентиляция, дымоудаление и т.д.).

модульными быстровозводимыми;

модульная быстровозводимая стоянка автомобилей: металлическая конструкция, собранная из типовых унифицированных элементов, с возможностью демонтажа без

повреждения конструкции, на которой поэтажно (поярусно) размещают парковочные места и устанавливаемая на опорную железобетонную плиту или на быстровозводимый фундамент.

плавучими (дебаркадерными);

плавучая стоянка автомобилей (дебаркадерная стоянка автомобилей): плавающая пристань, причальное сооружение в виде судна или понтона, стационарно установленное (в речном порту) и предназначенное для стоянки легковых автомобилей.

механизированными;

механизированная стоянка автомобилей: быстровозводимое сооружение, в котором транспортирование автомобилей в места (ячейки) хранения осуществляют специальными механизированными устройства (без участия водителей).

полумеханизированными;

полумеханизированная стоянка автомобилей: Стоянка, в которой транспортирование автомобилей в ячейки хранения осуществляют водители с применением специальных механизированных устройств.

обвалованными;

обвалованная стоянка автомобилей: наземная или заглубленная стоянка автомобилей с обвалованными грунтом более 50% наружными ограждающими конструкциями, выступающими выше уровня земли.

перехватывающими.

перехватывающая парковка - стоянка, располагающаяся вблизи автотранспортных путей следования населения из места проживания (как правило, периферийные, жилые зоны города) в места осуществления трудовой деятельности (если она осуществляется в деловой части города, то такие места, как правило, находятся в центре городского пространства). Перехватывающие парковки позволяют уменьшить загруженность автотранспортной системы города, освободив её от части личного автотранспорта. Обычно размещаются вблизи железнодорожных станций, станций метрополитена, остановок иного общественного транспорта, расположенных на подъезде к центральной части города.

Гаражи и стоянки классифицируются в зависимости от различных признаков:

- в зависимости от ограждающих конструкций: закрытые и открытые;
- по отношению к поверхности земли: подземные и надземные;
- по устройствам перемещения автомобилей между этажами: рамповые и механизированные;
- по внутренней планировке зоны хранения автомобилей: боксового и манежного типов;
- по типу хранения: постоянные и временные.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ) в п. 21 ст. 1 ГрК РФ были внесены изменения: текст «зданий, строений или сооружений» исключили из понятия парковки. Вместе с тем, введен п. 29 ст. 1 ГрК РФ, который закрепил понятие машиноместа.

Под машиноместом понимается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Машино-место не нужно специально ограждать, поскольку границы определены проектной документацией здания (сооружения) и обозначены или закреплены лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания (сооружения), либо владельцем права на машиноместо, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами) (п. 6.2 ст. 24 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Абзацем 3 пункта 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машиноместа), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Согласно п. 6.2 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом,

осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо владельцем права на машиноместо, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Определение сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты

Таблица 8.1

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Встроенные помещения
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> • Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости 	Активный рынок недвижимости
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). • Коммерческая недвижимость (административно-бытовые, офисные, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). <ul style="list-style-type: none"> • Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). • Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). <ul style="list-style-type: none"> • Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.) 	Недвижимость специального назначения
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок купли-продажи <ul style="list-style-type: none"> • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> • Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> • Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость 	Бездоходная недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	г. Хабаровск

Вывод: объект оценки относится к вторичному рынку купли продажи недвижимости специального назначения г. Хабаровска.

- **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен**

В таблице ниже Оценщик проанализировал рынок продажи машиномест, расположенных в жилых домах г. Хабаровска.

Таблица 8.2

№	Тип объекта	Адрес	Район	Площадь, кв. м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	Телефон продавца	Источник информации	Соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке
1	машиноместо	Хабаровск, ул. Запарина, 154	Кировский	14	870000	62143	+7 914 400 36 02	https://www.avito.ru/habarovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2751695863	Соответствует
2	машиноместо	Хабаровск, ул. Кавказская, 45/2	Центральный	18	990000	55000	+7 914 370 88 61	https://habarovsk-region.afy.ru/habarovsk/kupit-garazh/40002482692	Соответствует
3	машиноместо	Хабаровск, Советская, 10/1	Кировский	18	900000	50000	+7 495 231 02 84	https://habarovsk-region.afy.ru/habarovsk/kupit-garazh/40002103625	Соответствует
4	машиноместо	Хабаровск, ул. Запарина, 154	Кировский	15	800000	53333	+7 914 191 09 94	https://habarovsk-region.afy.ru/habarovsk/kupit-garazh/40002119148	Соответствует
5	машиноместо	Хабаровск, ул. Гоголя, 39	Центральный	22	750000	34091	+7 914 370 42 56	https://khabarovsk.n1.ru/view/79608656/?open_card_garages	Соответствует
6	машиноместо	Хабаровск, ул. Истомина, 41	Центральный	14	500000	35714	+7 914 370 33 20	https://khabarovsk.n1.ru/view/78954110/?open_card_garages	Соответствует
Минимальная цена, рублей/кв.м.								34 091	
Максимальная цена, рублей/кв.м.								62 143	
Средняя цена, рублей/кв.м.								48 380	

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

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- **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;**
- **Площадь объекта недвижимости;**
- **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.**

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

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учётом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщикам необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продаётся объект недвижимости, обременённый договорами аренды, говорят, что продаётся имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учётом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счёт того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчётов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платёж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путём: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведёт к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключённые недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «изменения цен за период между датами сделки и оценки» связано с изменением ценовых показателей во времени с учётом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведёт к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключённые недавно сделки.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

5. Вид использования и (или) зонирование

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

6. Местоположение объекта

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удалённость его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

7. Площадь объекта недвижимости

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчёте на 1 кв. м.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешённого использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «состояние объектов капитального строительства» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «качество произведённой в объекте недвижимости отделки» связано с тем, что производственно-складские площади, имеющие более качественную отделку продаются по более высокой цене.

9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество

управления, надёжность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикреплённые предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

Источники информации: Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.

Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2024г.

• Анализ сроков экспозиции объектов оценки

Срок рыночной экспозиции объектов оценки – объектов недвижимости определён по данным сайта Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3347-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2024-goda>)

Таблица 8.3

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	5	3	3	3	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	4
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	9	6	5	6	6
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0	4	2	2	2	3
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	5	3	3	3	5
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	3	3	5

Примечание:

Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.

Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населённых пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населённые пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оценщиком принято среднее значение сроков экспозиции для группы Б – 3 месяца.

• Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определён как активный рынок купли-продажи недвижимости специального назначения, расположенной на территории г. Хабаровска.

Диапазон цен предложений машиномест в районе расположения объектов оценки составляет 34 091 – 62 143 руб./кв. м., среднее значение 48 380 руб./кв. м.

9. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Процесс оценки и требования к проведению оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды местоположения и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

Характеристика подходов и методов оценки к оценке объектов оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 различают три подхода к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В соответствии с п.12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения **доходного подхода**, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствии с п.23 ФСО-7: При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному

использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В соответствии с п.6 ФСО V, Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п.22 ФСО-7: При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщикам рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) 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;

д) 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;

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

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

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

Затратный подход.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высокая значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствии с п.24 ФСО-7: При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) 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;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Вывод итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом.

При этом приводится описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

• Выбор уместных подходов и методов оценки

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Таблица 9.1

Выбор уместных методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке зданий

Наименование метода	Условия применения	Применимость
Затратный подход		
Метод сравнительной единицы	Наличие справочных и нормативных материалов о стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания и методике расчёта	Не используется. Согласно п. 24 ФСО №7 Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, но не их частей.
Метод разбивки по компонентам	Наличие данных о стоимости показателей, включающих прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объёма конкретного компонента здания: фундамент, стены, перекрытия и др.	
Метод количественного обследования	Возможность составления полной сметы на строительство оцениваемого объекта, проведения детального количественного и стоимостного анализа, а также расчёта затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.	
Сравнительный подход		
Метод сравнения продаж	Применяется если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.	Применим для объектов оценки. В результате анализа рынка выявлены предложения о продаже сопоставимых объектов капитального строительства.
Метод соотнесения цены и дохода: ✓ метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору ✓ метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации	Применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный доход, т.е.: 1. наличие развитого и активного рынка недвижимости; 2. возможность получения достоверной рыночной и экономической информации.	Не используется. Отсутствует возможность расчёта валового рентного мультипликатора, так как нет информации о стоимости и доходности сопоставимых объектов.
Метод линейной алгебры	Применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется, так как существует сложность в преобразовании качественных корректирующих поправок в количественные, что может привести к недостоверным результатам
Метод корреляционно-регрессионного анализа	Применяется, если количество аналогов (сопоставимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется. Количество элементов сравнения в условиях области достаточно велико, что ведёт к необходимости построения очень большой выборки
Доходный подход		
Метод прямой капитализации доходов	Метод капитализации доходов используется, если: ✓ потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; ✓ потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.	Неприменим, поскольку оцениваемые объекты относятся к недвижимости специального назначения (на законодательном уровне закрепляется назначение объектов) и являются недоходной недвижимостью. Оцениваемые объекты не относятся к недвижимости генерирующей или способной
Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал:		

Наименование метода	Условия применения	Применимость
- метод дисконтированных денежных потоков	Метод применяется, если: ✓ предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; ✓ имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; ✓ потоки доходов и расходов носят сезонный характер; ✓ оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект; ✓ объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введён в действие)	генерировать потоки доходов.
- метод капитализации доходов по расчётным моделям	Применяется только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью	

Вывод: Таким образом, в рамках настоящего отчёта, рыночная стоимость объектов оценки будет определена оценщиком методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

10. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

• Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

Последовательность определения стоимости объектов методом количественных корректировок:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объектов оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчёт корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения (в том числе корректировка на стоимость земельного участка). Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Определение стоимости улучшений (зданий) в составе аналогов путём уменьшения их стоимости на величину стоимости земельных участков;
6. Корректировка значений единицы сравнения для зданий-аналогов и согласование результатов корректировки;
6. Определение стоимости оцениваемых зданий.

1. Выбор объектов-аналогов

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтверждённые данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Для расчётов использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Цены объектов-аналогов в процессе расчётов подлежат корректировкам.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <http://avito.ru>;
- habarovsk-region.afy.ru — достоверная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости.

Правила отбора аналогов:

- Местоположение: г. Хабаровск, исключая Центральный район;
- Тип объекта – машиноместо в паркинге жилого дома;
- Состояние – хорошее;
- Площадь - от 13 кв. м.

В связи с тем, что оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения – машиноместа – площадью 18,2 кв.м. каждое, расположены по одному адресу и имеют схожие характеристики, аналоги и расчет для них будет одинаковым.

Эталонным объектом будет являться Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 16, кадастровый номер 27:23:0040673:358.

В результате проведенного анализа и правил отбора аналогов были выявлены следующие объекты-аналоги:

Таблица 10.1

Информация об объектах-аналогах

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	https://habarovsk-region.afy.ru/habarovsk/kupit-garazh/40002119148	https://www.avito.ru/habarovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2751695863	https://habarovsk-region.afy.ru/habarovsk/kupit-garazh/40002103625
Адрес (улица, номер дома)	г. Хабаровск, пер. Санитарный, д. 3	Хабаровск, ул. Запарина, 154	Хабаровск, ул. Запарина, 154	Хабаровск, Советская, 10к1
Административный округ	Железнодорожный	Кировский	Кировский	Кировский
Цена предложения по продаже недвижимости, руб.		800 000,00	870 000,00	900 000,00
Площадь объекта, кв.м.	18,2	15	14	18
Цена 1 кв. м, руб.		53 333,33	62 142,86	50 000,00

2. Выбор единиц сравнения. За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м площади зданий.

3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объектов оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Снижение цены во время торгов;
- Поправка на состав передаваемых прав;
- Поправка на наличие прав иных лиц на единый недвижимости и обременений;
- Поправка на условия финансирования сделки;
- Поправка на особые условия продажи;
- Местоположение;
- Физические характеристики (Масштаб; физическое состояние, материал стен, состояние отделки, высота помещений, коммуникации).

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

Передаваемые имущественные права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка не требуется, так как земельные участки передаются на праве собственности.

Ограничения (обременения) имущественных прав. На стоимость объектов недвижимости может влиять наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременения (например, в виде объекта культурного наследия) или какие либо-другие ограничения в использовании объекта.

По имеющимся данным, прав иных лиц на объекты - аналоги не выявлено. Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, поправка не требуется.

Условия финансирования сделки. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

В данном случае, Оценщик использовал цены предложений объектов-аналогов с типичными условиями – единовременный платеж денежными средствами, без рассрочек и кредитов. Таким образом, поправка не требуется.

Условия продажи. Ценообразующий фактор условия продажи позволяет скорректировать цены продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (аффилированность), недостаточностью времени экспозиции объекта при ликвидации, финансовым давлением на сделку, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже.

В данном случае, условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта принимаем как рыночные. По аналогам данных об ускоренной продаже не имеется, и все они выставлены на продажу путем публичной оферты. Оценщиком поправка по данному элементу не применялась.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Данный ценообразующий фактор учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Условия рынка (скидки к ценам предложений). Реальные цены сделок по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения. Корректировка применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения.

По данным сайта Статриелт⁸ скидка на торг при продаже машиномест лежит в интервале 2-10%.

⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 16.01.2024 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,96	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В настоящем отчете Оценщик использовал значение скидки на торг для объектов, входящих в группу Б, в размере **0,95**.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Корректировка не требуется, корректировочный коэффициент принимается равным 1.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.



Рисунок 10.2 Стоимость 1 кв.м. жилья в Хабаровске по районам

Таблица 10.3

Расчет корректировки на местоположение

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Административный округ	Железнодорожный	Кировский	Кировский	Кировский
Среднее значение стоимости 1 кв.м. жилья в районе расположения объекта, руб.	62 500 =(50000+70000)/2	87 500 =(80000+95000)/2	87 500 =(80000+95000)/2	87 500 =(80000+95000)/2
Корректировка на местоположение в пределах города		0,714 =62500/87500	0,714 =62500/87500	0,714 =62500/87500

Поправка на этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Корректировка на этаж расположения вводится на основании работы Справочника Оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А., стр. 193, Таблица 108.

Таблица 10.4

дальневосточные регионы			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,10
	подземная часть	0,91	1,00

Корректировка не требуется, так как объекты оценки и объекты-аналоги расположены в подземном паркинге.

Поправка на масштаб (площадь). Корректировка на площадь учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем цена единицы площади меньших объектов недвижимости. Корректировка на масштаб (общую площадь) расположения вводится на основании работы Справочника Оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А., стр. 143, Таблица 54

Таблица 10.5

Полная версия
Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь по различным категориям городов

Таблица 54

Категории городов	Продажа		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173

Корректировка определяется по следующей формуле:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Таблица 10.6

Расчет корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м.	18,2	15	14	18
Корректировка		0,97 = $(18,2/15)^{-0,133}$	0,97 = $(18,2/14)^{-0,133}$	1,0 = $(18,2/18)^{-0,133}$

Поправка на тип объекта. Объекты-аналоги, как и объекты оценки, представляют собой встроенные помещения, введение поправочного коэффициента не требуется, поправочный коэффициент равен 1.

Функциональное назначение объекта. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку. Поскольку объекты-аналоги, как и объекты оценки, являются сопоставимыми по функциональному назначению помещениями, имеющими сопоставимые характеристики, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Внесение других корректировок не требуется.

Обоснование весовых коэффициентов.

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введённых поправок. Формула расчёта веса аналога выглядит следующим образом

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где I - вес аналога;

k_i - количество введённых поправок для i-го аналога;

n - количество объектов-аналогов.¹⁰

Расчёт стоимости объектов оценки методом количественных корректировок представлен в Таблице ниже.

Таблица 10.7

Расчёт стоимости объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 27:23:0040673:358 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные заказчиком	https://habarovsk-region.afy.ru/habarovsk/kupit-garazh/40002119148	https://www.avito.ru/habarovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2751695863	https://habarovsk-region.afy.ru/habarovsk/kupit-garazh/40002103625
Адрес (улица, номер дома)	г. Хабаровск, пер. Санитарный, д. 3	Хабаровск, ул. Запарина, 154	Хабаровск, ул. Запарина, 154	Хабаровск, Советская, 10к1
Административный округ	Железнодорожный	Кировский	Кировский	Кировский
Цена предложения по продаже недвижимости, руб.		800 000,00	870 000,00	900 000,00
Площадь объекта, кв.м.		15	14	18
Цена 1 кв. м, руб.		53 333,33	62 142,86	50 000,00
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		53 333,33	62 142,86	50 000,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		53 333,33	62 142,86	50 000,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		53 333,33	62 142,86	50 000,00
Корректировка на условия рынка				
Дата продажи (предложения)	29.01.2024	29.01.2024	29.01.2024	29.01.2024
Корректировка		1	1	1

¹⁰ Источник: «Оценка недвижимости»: Учебное пособие/ Грязнова А.Г., Федотова М.А. - М.: Финансы и статистика, 2005г. 496 с.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		53 333,33	62 142,86	50 000,00
Наличие торга	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на торг		0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		50 666,66	59 035,72	47 500,00
Характеристики месторасположения объекта				
Административный округ	Железнодорожный	Кировский	Кировский	Кировский
Средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости в районе расположения объекта, руб.	62 500,00	87 500,00	87 500,00	87 500,00
Корректировка на местоположение		0,71	0,71	0,71
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		35 973,33	41 915,36	33 725,00
Этажность	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		35 973,33	41 915,36	33 725,00
Физические характеристики				
Тип объекта	Встроенно-пристроенное помещение в жилом доме	Встроенно-пристроенное помещение в жилом доме	Встроенно-пристроенное помещение в жилом доме	Встроенно-пристроенное помещение в жилом доме
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		35 973,33	41 915,36	33 725,00
Площадь объекта, кв.м.	18,2	15	14	18
Корректировка		0,97	0,97	1,00
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		34 894,13	40 657,90	33 725,00
Функциональные характеристики				
Функциональное назначение	Машинместо	Машинместо	Машинместо	Машинместо
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.		34 894,13	40 657,90	33 725,00
Коэффициент вариации, %		10,19%		
Количество внесенных корректировок		3	3	2
Удельный вес аналога		2/7	2/7	3/7
		9 970	11 617	14 454
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб	36 041,00			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	655 946,20			
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	656 000,00			

* Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к её ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%, \text{ где:}$$

- V – искомый показатель;
- σ – среднее квадратичное отклонение;
- \bar{X} – средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источники информации: Степанов В. Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)
http://www.college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm).

Таблица 10.8

Расчёт стоимости объектов оценки на основании произведенных расчетов

Объект оценки	Кадастровый номер	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки на дату оценки, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 16	27:23:0040673:358	36 041	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 17	27:23:0040673:359	36 041	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 19	27:23:0040673:361	36 041	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 32	27:23:0040673:374	36 041	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 33	27:23:0040673:375	36 041	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 34	27:23:0040673:376	36 041	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 35	27:23:0040673:377	36 041	18,2	656 000

В результате анализа рынка, к которому относятся объекты оценки, Оценщиком был выявлен диапазон цен предложений вторичного рынка купли-продажи машиномест, расположенных в МКД г. Хабаровска на дату проведения оценки:

- минимальная цена – 34 091 руб./кв. м.,
- максимальная цена – 62 143 руб./кв. м.,
- средняя цена – 48 380 руб./кв. м.,

Рыночная стоимость 1 кв. м. объектов оценки составила 36 041 руб.

По мнению Оценщика, рыночная стоимость 1 кв. м. объектов оценки соответствует рыночному диапазону, и, по мнению Оценщика, полученная величина стоимости кв. м. объектов оценки объективно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке помещений из исследуемого сегмента рынка на дату оценки – 29.01.2024 года, а также учитывает все ценообразующие факторы.

11. Согласование результатов оценки

- **Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведённых расчётов по различным подходам**

В соответствии с п.7 ФСО VI для получения итоговой стоимости объектов оценки осуществляют согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки.

При оценке объектов был применен сравнительный подход к определению рыночной стоимости. Оценщиком был обоснован выбор метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов оценки не требуется, так как был применен только один подход и метод, в рамках выбранного подхода.

• Заключение об итоговой величине стоимости

В соответствии с Договором № ОУ 02/2024 от 26 января 2024 г. на оказание услуг по оценке Частнопрактикующий оценщик Рыжков А.В. принял на себя обязательства по определению рыночной стоимости объектов недвижимости – нежилых помещений (машиномест) в количестве 7 единиц, расположенных по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, принадлежащих ООО «Грант» (ИНН 2721131331) на праве собственности.

Основываясь на анализе рыночных показателей, можно сделать вывод:

Стоимость объектов оценки - нежилых помещений, (машиномест) в количестве 7 единиц, расположенных по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, принадлежащих ООО «Грант» (ИНН 2721131331) на праве собственности на дату оценки с учётом округления составляет без учёта НДС*:

4 592 000

Четыре миллиона пятьсот девяносто две тысячи рублей

В том числе:

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 16	27:23:0040673:358	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 17	27:23:0040673:359	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 19	27:23:0040673:361	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 32	27:23:0040673:374	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 33	27:23:0040673:375	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 34	27:23:0040673:376	18,2	656 000
Нежилое помещение, этаж расположения: -1, адрес: Хабаровский край, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3, пом. Машиноместо 35	27:23:0040673:377	18,2	656 000

Распространение (передача копии или оригинала) Отчета об оценке без согласия Исполнителя запрещено, за исключением целей предусмотренных Техническим заданием. Публикация Отчета об оценке запрещена.

* Исходя из задания на оценку, в настоящем отчёте суждение оценщика об итоговом результате стоимости недвижимости в составе объекта оценки приводится в виде единой величины в рублях. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчёта не приводит границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

В соответствии с подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), в том числе товаров (работ, услуг), изготовленных и (или) приобретенных (выполненных, оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности после признания должников в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) НДС не облагаются.

Частнопрактикующий Оценщик _____ А.В. Рыжков

12. Декларация качества оценки

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчёте, верны и изложены правильно;

2. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения ограничены включёнными в Отчёт допущениями и ограничительными условиями и являются нашими собственными, независимыми и профессиональными;

3. Мы не имеем ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в объекте оценки, у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

4. Вознаграждение Оценщику не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчёте или использования последнего.

5. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчёте, соответствуют требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Стандартам и правилам оценочной деятельности Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждённые Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08.

6. Никто не оказывал сколько-нибудь существенной профессиональной помощи лицу, подписавшему данный Отчёт.

Частнопрактикующий Оценщик _____ А.В. Рыжков

13. Основные понятия и термины

Основные термины и определения, применяемые в данном отчете, опираются на Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки: ФСО № I-VI, ФСО №7.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчёте определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

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

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

Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределёнными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. («Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

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

Срок экспозиции объекта оценки – период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или земельного участка с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Отчет об оценке 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. (Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).

Квалифицированный специалист - Согласно ст. 4 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

14. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Схема расположения машиномест на поэтажном плане
- Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф0,-4974/2023 от 23.11.2023 г.

Нормативные акты:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении Земельного кодекса Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611;

Научная литература:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утверждённые Решением Правления партнёрства, протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08 с изменениями, актуальными на дату оценки.
- «Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений»/ М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО «Сибирский Центр Оценки»;
- «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
- «Управление коммерческой недвижимостью»: учебник/кол. авторов; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.Л. Разу. - М: Кнорус, 2007. - 248 с.;
- «Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью»: С.П. Коростелев. - М.: Маросейка, 2009 - 416 с.;
- Справочник Оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А.;

Нормативные и
информационно-
аналитические
материалы:

- <https://www.google.ru/maps;>
- <https://rosreestr.ru;>
- [https://khabarovsk.n1.ru/;](https://khabarovsk.n1.ru/)
- <https://habarovsk-region.afy.ru/>
- <https://www.avito.ru>

15. Приложения

Приложение 1.

Информация о фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

29.01.2024, 08:51 Машиноместо, 14 м² на продажу в Хабаровске | Гаражи и машиноместа в Хабаровске | Авито

Машиноместо, 14 м² 870 000 ₽ Александр 8 914 400-36-02 написать сообщение

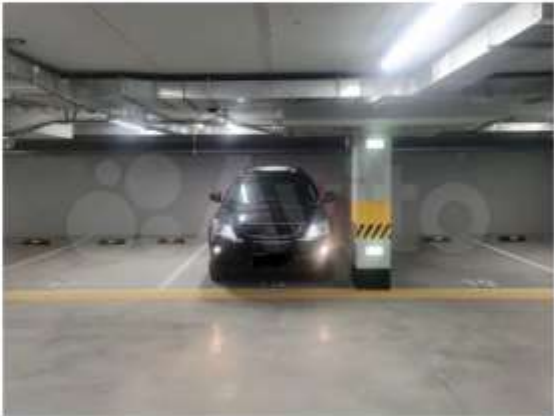
Avito Все категории Поиск по объявлениям

Хабаровск, район

Главная > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 14 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



870 000 ₽
или предложить свою цену

Рейтинг **автор**
Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке Подробнее

8 914 400-36-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Подписать?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с июня 2015


Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 14 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Хабаровский край, Хабаровск, жилой комплекс Вертикаль р-н Кировский [Скрыть карту](#)



Описание

Продам отличное парковочное место. Удобный заезд в паркинг и место расположение парковочного места.

№ 2751695863 · 19 января в 10:54 · 648 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

29.01.2024, 08:49

990 000 Руб., Машинместо, 18м, Купить гараж, машинместо, паркинг в Хабаровске, ID объекта - 40002482692



ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
на АФУ.ru и 80+ сайтах



Хабаровск

СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ АФУ

[Получить бесплатную консультацию](#)

[Недвижимость в Хабаровске](#) / [Купить гараж, машинместо, паркинг в Хабаровске](#) / [Центр](#)

Машинместо, 18м

Гараж, площадь 18 м²

29 января 2024 ID: 40002482692



[Район: Хабаровский край, Хабаровск, ул. Камышовая, 43/2](#)
[Центральный район](#)

990 000 Р

11 060 \$ или 10 200 €

[Оценка стоимости](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Информация о гараже

18 м²

Площадь

Описание объекта

Элитное парковочное место в доме -> Свет -> Вентиляция -> Охрана -> Видеонаблюдение -> Пожарная сигнализация звоните, смотрите и снимайте
Эксперт по недвижимости и ипотечному кредитованию Игорь Соловей (8333)

Территория

СТО _____ рядом

Автомойка _____ рядом

[Хиты](#)

[Написать](#)

28.01.2024, 19:30

900 000 Руб., Машиноместо, 18м, Купить гараж, машиноместо, паркинг в Хабаровске, ID объекта - 40002103625



Хабаровск

СРВИС ЭКСПЕРТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ Д.Ф.У.

[Получить бесплатную консультацию](#)

[Пополнить баланс](#) / [Купить гараж, машиноместо, паркинг в Хабаровске](#) / [Выход](#)

Машиноместо, 18м

Гараж, площадь 18 м²

21 января 2024 05:40:00:000



[Россия, Хабаровский край, Хабаровск, ул. Советская, 10к1](#)
[Кировский район](#)

900 000 Р

10 050 \$ или 9 270 €

[Оценки стоимости](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Информация о гараже

18 М²

Площадь

Описание объекта

Продам подземный паркинг по ул. Советская 10, нижний уровень, без торга

Территория

СТО _____ рядом

Автозаправка _____ рядом



<https://habarovsk-region.afu.ru/habarovsk/kupit-garazh/40002103625>

1/5

28.01.2024, 19:34

800 000 Руб., Машинместо, 15м, Купить гараж, машинместо, паркинг в Хабаровске, ID объекта - 40002119148



Список выставленных на продажу объектов в Хабаровске
Получить бесплатную консультацию

Машинместо, 15м

Гараж: площадь 15 м²

Стоимость 800 000 руб. ID: 40002119148



Улицы: Хабаровский край, Хабаровск, ул. Зоицыной, 134
Безопасный район

800 000 Р

8 340 руб/м² или 8 340 руб/м²

[Справка стоимости](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Информация о гараже

15 м²
Площадь

Описание объекта

Предлагается машин-место №42 на 2 этаже, в подземной транзитной парковке нового дома по улице Зоицыной 134. Въезд со стороны двора. Парковка оснащена светом, вентиляцией, противопожарными устройствами и автоматическими подъемными воротами. Так же в продаже предлагаются другие места. Более подробную информацию можно узнать по телефону

Территория

С/О: _____ район
Автокадастр: _____ район

[Карты Google](#) [Дансы](#)


Компания: _____ Рубрика: _____

28.01.2024, 20:14

Объявление №79608656 - продажа гаража в Хабаровске, Центральном районе, улица Гоголя 39 - N1.RU Хабаровск




Продам парковочное место, Гоголя, 39

10 окт  Объявлено 23 окт

750 000 ₽

34 091 ₽/м²

Внешний пользователь
+7 914 370-42-56

 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

 Не отправляйте предоплату до просмотра



ул. Гоголя · Центральный район · Хабаровск

22 м²
общая

Подбор риелтора

Риелтор поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку



Параметры

Общая площадь: **22 м²**

Описание

Продам машиноместо в теплой подземной парковке в самом центре города, 22 м², охрана, свет

28.01.2024, 20:11

Объявление №78954110 - продажа гаража в Хабаровске, Центральном районе, улица Истомина 41 - N1.RU Хабаровск



Продам парковочное место, Истомина, 41

4 окт Обн. 23 окт

500 000 ₽

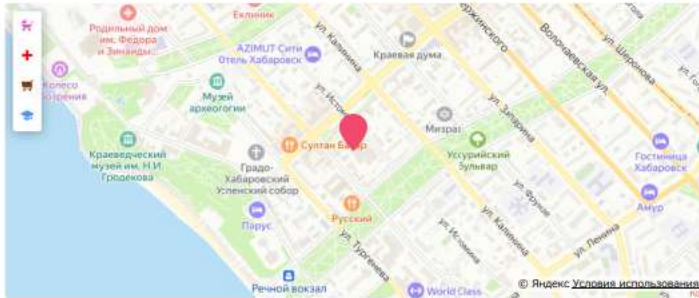
35 714 ₽/м²

Внешний пользователь

+7 914 370-33-20

Звоните, Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра



ул. Истомина - Центральный район - Хабаровск

14 м²
общая

Подбор риелтора

Риелтор поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку



Параметры

Общая площадь

14 м²

Описание

Крытый паркинг в самом центре города, на самой занятой улице города!
Охрана, камеры, шлагбаум работает от звонка, освещение.
Сухое, безопасное место. Машина всегда будет чистой, без снега, грязи, дождя.
Мобильная связь хорошая (для тех кто заводит через GSM)
Расположение отличное - въезды через Комсомольскую, либо через Истомина.
Подойдёт как для жильцов, так и для работников близлежащих офисов)
Собственник.

Информация, идентифицирующая объекты оценки



222/2023-27086(1)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА**

Пушкина ул., д. 45, г. Хабаровск, 680000, официальный сайт: www.fasdvo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Хабаровск

23 ноября 2023 года

№ Ф03-4974/2023

Резолютивная часть постановления объявлена 21 ноября 2023 года.

Полный текст постановления изготовлен 23 ноября 2023 года.

Арбитражный суд Дальневосточного округа в составе:

председательствующего судьи Кушнаревой И.Ф.

судей Сецко А.Ю., Чумакова Е.С.

при участии:

конкурсный управляющий Британов Михаил Геннадьевич, лично

от Ленкауцана Д.В. – Белов С.Н., по доверенности от 16.23.2021 № 27АА
1841461

от Хвостиковой К.И. – Белов С.Н., по доверенности от 12.07.2022 № 27АА
1927584

от Павленко Р.С. – Белов С.Н., по доверенности от 19.07.2022 № 27АА
1919492

**рассмотрев в проведенном с использованием системы веб-конференции
судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего
обществом с ограниченной ответственностью «Грант» Британова Михаила
Геннадьевича**

**на определение Арбитражного суда Хабаровского края от 01.06.2023,
постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2023**

по делу № А73-5966/2018

по заявлению конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Грант» Британова Михаила Геннадьевича

к Ленкауцану Дмитрию Валерьевичу, Хвостиковой Кристине Ивановне, Павленко Роману Сергеевичу

о признании сделок недействительными и применении последствий их недействительности

в рамках дела о признании общества с ограниченной ответственностью «Грант» (ОГРН 1052701307669, ИНН 2721131331, адрес: 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 48, оф. 401) несостоятельным (банкротом)

у с т а н о в и л:

определением Арбитражного суда Хабаровского края от 25.04.2018 по заявлению кредитного потребительского кооператива «Сибирский фонд сбережений» возбуждено производство по делу о признании общества с ограниченной ответственностью «Грант» (далее – ООО «Грант», общество, должник) несостоятельности (банкротстве).

Определением от 20.06.2018 в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Тен Николай Николаевич.

Решением суда от 17.10.2018 ООО «Грант» признано банкротом, открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Тен Н.Н., полномочия которого прекращены определением от 04.06.2020.

Впоследствии обязанности конкурсного управляющего должником исполняли Савицкий Эдуард Николаевич, Британов Константин Геннадьевич.

Определением от 18.11.2021 конкурсным управляющим ООО «Грант» утвержден Британов Михаил Геннадьевич (далее – конкурсный управляющий).

Конкурсный управляющий 01.07.2022 обратился в рамках дела о банкротстве с заявлением к Ленкауцану Дмитрию Валерьевичу, Хвостиковой Кристине Ивановне, Павленко Роману Сергеевичу о признании недействительными сделок по регистрации права собственности на расположенные по адресу Хабаровский край, г.Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д.3 помещений: машиноместо 16 кадастровый номер 27:23:0040673:358, машиноместо 17 кадастровый номер

27:23:0040673:359, машиноместо 19 кадастровый номер 27:23:0040673:361, машиноместо 32 кадастровый номер 27:23:0040673:374, машиноместо 33 кадастровый номер 27:23:0040673:375, машиноместо 34 кадастровый номер 27:23:0040673:376, машиноместо 35 кадастровый номер 27:23:0040673:377 и применении последствий недействительности сделки в виде признания права собственности на указанные объекты недвижимости и их возврата в конкурсную массу ООО «Грант».

Впоследствии конкурсный управляющий уточнил требования и просил признать недействительными цепочку сделок по регистрации права собственности на машиноместа №№ 16, 17, 19, 32, 33, 34, 35 за Ленкауцаном Д.В., Хвостиковой К.И., Павленко Р.С., а именно: заключенный 19.08.2016 между должником и обществом с ограниченной ответственностью «Мастер Торг» (далее – ООО «Мастер Торг») договор долевого участия в строительстве № 2016/09/19-5; договор цессии от 06.11.2017, заключенный между ООО «Мастер Торг» и Ленкауцаном Д.В.; акта-приема передачи к договору цессии от 06.11.2017; акт от 28.03.2022 приема-передачи по договору участия в долевом строительстве от 19.09.2016 № 016/09/19-5 по договору уступки прав требования от 06.11.2017; заключенные между Ленкауцаном Д.В. и Хвостиковой К.И. договоры купли-продажи машиномест № 16, № 17, № 19; заключенные между Ленкауцаном Д.В. и Павленко Р.С. договоры купли-продажи машиномест № 32, № 33, № 34, № 35. Требование в части применения последствий недействительности сделок сформулировано в прежнем виде.

Определением от 01.06.2023, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2023, в удовлетворении заявления отказано.

Конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Дальневосточного округа с кассационной жалобой, в которой, сославшись на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, неправильное применение норм материального и процессуального права, просит указанные судебные акты отменить, обособленный спор направить на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Заявитель жалобы указывает, что вывод судов о приобретении обществом «Мастер Торг» права требования к должнику на основании заключенного 10.10.2016 между обществом «Мастер Торг» (цессионарий),

ООР «Гамма» (цедент) и ООО «Грант» (должник) договор цессии, по условиям которого право требования к ООО «Грант» на сумму 21 500 000 руб. переуступлено ООО «Гамма» в пользу ООО «Мастер Торг», долг ООО «Грант» зачтен в сумму оплаты по договорам долевого участия в строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5 и № 2016/09/19-6, сделан в отсутствии в материалах дела соглашения о зачете, исключительно на основании показаний бывшего директора ООО «Мастер Торг» Корфа В.В. и бывшего работника ООО «Грант» Грачева А.А., что не является допустимыми доказательствами, при этом судами не дана оценка представленным конкурсным управляющим документам, подтверждающим аффилированность Грачева А.А. и Ленкауцана Д.В. Считает доказанным наличие обстоятельств для признания оспариваемых сделок недействительными, как по статье 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), так и на основании статей 10, 168, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). Отмечает, что судами не дана оценка доводам управляющего о наличии признаков злоупотребления правом со стороны Ленкауцана Д.В., который, дождавшись завершения процедуры конкурсного производства в отношении ООО «Мастер Торг», намеренно обратился в Индустриальный районный суд г.Хабаровска с иском о регистрации перехода права требования по договору от 06.11.2017 к единственному участнику ООО «Мастер Торг», который признал иск; несмотря на то, что апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 05.08.2021 по апелляционной жалобе конкурсного управляющего отменено решение Индустриального районного суда г.Хабаровска от 13.04.2021 об удовлетворении иска, Ленкауцан Д.В., на основании отмененного судебного акта, представив акт приема-передачи по договору участия в долевом строительстве от 19.06.2016 и договору уступки прав требования от 06.11.2017, датированный 28.03.2022, который конкурсный управляющий никогда не подписывал. Ссылается на наличие в материалах дела доказательств того, что спорное имущество находится в непосредственном владении Ленкауцана Д.В., которые также не оценивались судами. Полагает, что суды неправильно применили нормы материального права, посчитав, что зарегистрированное право требования к застройщику (по договору участия в долевом строительстве) тождественно праву собственности в связи с чем пришли к ошибочному выводу о пропуске срока исковой давности, который,

по мнению конкурсного управляющего, следует исчислять с даты регистрации права собственности на машиноместа за Ленкауцаном Д.В. (11.05.2022), когда имущество выбыло из конкурсной массы и права кредиторов были нарушены. Обращает внимание, что суды, сославшись на ненадлежащий способ защиты права, как основание для отказа в иске, не учли разъяснения пункта 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по смыслу которого суд не связан правовой квалификацией истцом заявленных требований (спорных правоотношений), а должен рассматривать иск исходя из предмета и оснований (фактических обстоятельств), определяя по своей инициативе круг обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора и подлежащих исследованию, проверке и установлению по делу, а также решить, какие именно нормы права подлежат применению в конкретном спорном правоотношении.

Ленкауцан Д.В., Хвостикова К.И. и Павленко Д.В. представили совместный отзыв с возражениями на доводы кассационной жалобы. Указывают, что отсутствие оригиналов договора цессии от 10.10.2016 между ООО «Гамма», ООО «Мастер Торг» и ООО «Грант», а также соглашения о зачете не может быть поставлено в вину ответчикам, которые стороной договоров не являются, факт совершения сделок подтверждается показаниями бывшего директора ООО «Мастер Торг» Корфа В.В. и бывшего сотрудника ООО «Грант» Грачева А.А., который представил копии договоров долевого участия в строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5 и № 2016/09/19-6, договора цессии от 10.10.2016, а также иными объективными доказательствами: актом приема-передачи от 05.03.2017, справкой, выданной застройщиком об отсутствии задолженности ООО «Мастер Торг» от 13.10.2016, указанием в пункте 1.5 договора уступки права требования от 19.09.2016 № 2016/09/19-6, зарегистрированного в Росреестре в установленном законом порядке, на произведенный сторонами расчет, которые конкурсным управляющим не оспаривались. По мнению ответчиков, совокупность перечисленных доказательств подтверждает, что зачет однородных встречных требований состоялся, основания признания договоров между ООО «Мастер Торг» и ООО «Грант» недействительными отсутствуют. В опровержение утверждения конкурсного управляющего о злоупотреблении правом приводят доводы, что к моменту заключения

договора переуступки права требования к Ленкауцану Д.В. права на спорные машиноместа уже более года были зарегистрированы за ООО «Мастер Торг» и ООО «Грант» эту сделку не оспаривало; переход права требования к Ленкауцану Д.В. по договорам долевого участия произведен 01.06.2021 на основании вступившего в законную силу решения Индустриального районного суда г.Хабаровского от 13.04.2021, до его отмены апелляционным определением Хабаровского краевого суда от 05.08.2021; суд апелляционной инстанции не аннулировал право требования Ленкауцана Д.В., акт от 28.03.2022, подписание которого конкурсный управляющий отрицает, поступил в адрес Ленкауцана Д.В. заказным письмом и содержал факсимильную подпись управляющего и оттиск печати ООО «Грант». Полагают, что суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу об истечении срока исковой давности, который следует исчислять с даты назначения первого конкурсного управляющего (17.10.2018).

В судебных заседаниях суда округа конкурсный управляющий на доводах кассационной жалобы настаивал; представитель ответчиков привел возражения в соответствии с отзывом.

Иные участвующие в деле лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе путем размещения судебного акта суда кассационной инстанции на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», явку представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения кассационной жалобы в их отсутствие.

Законность обжалуемых судебных актов проверена судом кассационной инстанции в соответствии с требованиями, установленными статьями 284, 286 АПК РФ.

Как усматривается из материалов дела, между ООО «Грант» (застройщик) в лице директора Ежелого О.В. и ООО «МастерТорг» (участник строительства) в лице директора Корфа В.В. 19.09.2016 заключены договоры участия в долевом строительстве № 2016/09/19-5 и № 2016/09/19-6, предметом которых является финансирование строительства: Комплекс жилых домов со встроенными административными помещениями и подземными автостоянками, расположенного на пер. Албанском в

Железнодорожном районе г.Хабаровска, кадастровый номер № 27:23:0406773:0027. Результатом деятельности участника строительства является приобретение парковочных мест, всего в количестве 25 по двум договорам (места парковки № 25-51). Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю (далее – Управление Росреестра) 26.09.2016 произведена государственная регистрация указанных договоров.

ООО «Грант» получено разрешение Департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Лазурит» от 28.10.2016 № 27-23-78-2016, многоквартирному дому присвоен адрес: г. Хабаровск, пер. Санитарный, д.3.

При постановке на кадастровый учет кадастровым инженером изменена нумерация стояночных мест, ранее применявшаяся застройщиком при заключении договоров долевого участия в строительстве, в результате которой парковочным места присвоены следующие номера: № 51 изменено на № 10; № 50 - на № 11; № 49 - на № 12; № 48 - на № 13; № 47 - на № 14; № 46 - на № 15; № 45 - на № 29; № 44 - на № 28; № 43 - на № 27; № 42 - на № 26; № 41 - на № 25; № 40 - на № 24; № 39 - на № 23; № 38 - на № 22; № 37 - на № 21; № 31 - на № 30; № 30 - на № 31; № 26 - на № 35; № 27 - на № 34; № 28 - на № 33; № 29 - на № 32; № 32 - на № 16; № 33 - на № 17; № 35 - на № 19.

После получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома спорные парковочные места №№ 16, 17, 19, 32, 33, 34, 35 участнику строительства не передавались, право собственности ООО «Мастер Торг» на указанные объекты недвижимости не зарегистрировано.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 01.08.2018 по заявлению кредитного потребительского кооператива «Далькредит» возбуждено производство по делу № А73-12723/2018 о банкротстве ООО «Мастер Торг».

Из материалов дела № А73-12723/2018 усматривается, что в конкурсную массу ООО «Мастер Торг» не были включены права требования к ООО «Грант» по названным договорам долевого участия; конкурсный

управляющий ООО «Мастер Торг» не обращался к ООО «Грант» с требованием о передаче объектов долевого строительства.

Определением от 11.09.2020 конкурсное производство в отношении ООО «Мастер Торг» завершено, 15.12.2020 в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) внесена запись о ликвидации должника.

После чего Ленкауцан Д.В. обратился в Индустриальный районный суд г.Хабаровска с иском к бывшему директору ООО «Мастер Торг» и его единственному участнику Корфу В.В. с иском об обязанности произвести государственную регистрацию перехода прав по договору уступки права требования, представив в обоснование договор цессии от 06.11.2017, заключенный с ООО «Мастер Торг» (цедент), по условиям которого цедент передает права требования по заключенному с ООО «Грант» договору участия в долевом строительстве от 19.06.2016 № 2016/09/19-5 в отношении парковочных мест №№ 16, 17, 19, 32, 33, 34, 35 Ленкауцану Д.В. (цессионарий), который обязуется уплатить за уступленное право 2 450 000 руб.; в пункте 1.6 договора стороны указали, что расчет по договору произведен.

При рассмотрении дела в суде Корф В.В. иск признал в полном объеме и решением Индустриального районного суда г.Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021 требования Ленкауцана Д.В. удовлетворены, на Корфа В.В. возложена обязанность произвести государственную регистрацию перехода прав требования на спорны места парковки.

Данное решение было обжаловано конкурсным управляющим и апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 05.08.2021 решение суда первой инстанции от 13.04.2021 отменено, в удовлетворении исковых требований Ленкауцану Д.В. отказано ввиду прекращения полномочий Корфа В.В. в связи с ликвидацией ООО «Мастер Торг» и наличием спора о праве.

Определением Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 30.11.2021 апелляционное определение оставлено без изменения.

На основании решения Индустриального районного суда г.Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021 Управлением Росреестра 02.06.2021 зарегистрирован переход прав по договору участия в долевом строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5 к Ленкауцану Д.В.

В мае 2022 года Ленкауцан Д.В., представив договор участия в долевом строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5, договор уступки прав требования от 06.11.2017 с актом приема-передачи от этой же даты, решение Индустриального районного суда г.Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021, акт от 28.03.2022 приема-передачи парковочных мест №№ 16, 17, 19, 32, 33, 34, 35, подписанный ООО «Грант» в лице конкурсного управляющего и Ленкауцаном Д.В., обратился для регистрации права собственности на машиноместа.

Управлением Росреестра на основании указанных документов 11.05.2022 произведена государственная регистрация права собственности Ленкауцана Д.В. на спорные объекты недвижимости.

10.06.2022 на основании договоров купли-продажи от 04.06.2022 зарегистрировано право собственности Хвостиковой К.И. на машиноместо 16 кадастровый номер 27:23:0040673:358; машиноместо 17 кадастровый номер 27:23:0040673:359, машиноместо 19 кадастровый номер 27:23:0040673:361.

Договоры купли-продажи от 11.06.2022 послужили основанием для регистрации 17.06.2022 права собственности Павленко Р.С. на машиноместо 32 кадастровый номер 27:23:0040673:374; машиноместо 33 кадастровый номер 27:23:0040673:375; машиноместо 34 кадастровый номер 27:23:0040673:376; машиноместо 35 кадастровый номер 27:23:0040673:377.

Конкурсный управляющий, указав на отсутствие оплаты по заключенному с ООО «Мастер Торг» договору участия в долевом строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5, сославшись на злоупотребление правом со стороны Ленкауцана Д.В., который, дождавшись завершения конкурсного производства в отношении ООО «Мастер Торг», совместно с бывшим директором и участником ликвидированного в результате банкротства юридического лица обратились в суд для получения судебного решения, а затем, заведомо зная, что решение Индустриального районного суда г.Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021 отменено судом апелляционной инстанции по апелляционной жалобе конкурсного управляющего, представил отмененный судебный акт и подложный акт приема-передачи объектов недвижимости от 28.03.2022 в Управление Росреестра для государственной регистрации права собственности, которая проведена 11.05.2022, обратился в арбитражный суд с заявлением о признании сделки по регистрации права собственности на машиноместа №№

16, 17, 19, 32, 33, 34, 35 и применении последствий недействительности сделки в виде возврата имущества в конкурсную массу.

Впоследствии, не меняя предмета и оснований иска, конкурсный управляющий уточнил требования и просил восстановить нарушенное право путем признания недействительной цепочки недействительными всю цепочку сделок, в результате которых право собственности на машиноместа №№ 16, 17, 19, 32, 33, 34, 35 было зарегистрировано за Ленкауцаном Д.В., а затем – за Хвостиковой К.И. и Павленко Р.С.

Делая вывод о пропуске срока исковой давности, о применении которого заявлено ответчиками, суд первой инстанции исходил из того, что спорные машиноместа выбыли из владения ООО «Грант» с момента государственной регистрации договора долевого участия в строительстве (26.09.2016), о нарушении права имел возможность узнать назначенный 17.10.2018 первый конкурсный управляющий, тогда как заявление об оспаривании сделки поступило в суд только 04.07.2023.

Отказывая в удовлетворении требования по мотиву злоупотребления правом, суд первой инстанции сформулировал следующие выводы: отсутствие регистрации перехода прав по договору участия в долевом строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5 к Ленкауцану Д.В. на основании договора от 06.11.2017 обусловлено отсутствием документов и последующим возбуждением в отношении общества «Мастер Торг» процедуры банкротства; действия Ленкауцана Д.В. по регистрации перехода прав по договору участия в долевом строительстве совершены на основании судебного акта; то обстоятельство, что конкурсный управляющий обратился с апелляционной жалобой в последний день срока на обжалование решения суда, не может свидетельствовать о злоупотреблении правом со стороны Ленкауцана Д.В.; арбитражным управляющим не предприняты действия по отмене записей, внесенных в ЕГРН; отсутствуют доказательства вины Ленкауцана Д.В. в совершении противоправных действий по изготовлению акта приема-передачи от 28.03.2022, факт подписания которого конкурсный управляющий отрицает, что само по себе не опровергает и не подтверждает достоверность акта от 28.03.2022.

Апелляционный суд поддержал позицию суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции считает, что выводы судов постановлены при неправильном применении норм материального права и противоречат обстоятельствам дела.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено названным федеральным законом.

Частью 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ установлено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Согласно пункту 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) представление передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства является обязательным для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства.

В соответствии с пунктом 136 «Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 в целях государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства в реестр прав на недвижимость вносится запись о вещном праве - государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства, одновременно осуществляется погашение записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, а также договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, дополнительных соглашений к ним (при наличии таких записей).

Таким образом, факт регистрации договора участия в долевом строительстве никакими вещными правами участника строительства не наделяет и не свидетельствует о том, что будущий объект недвижимости выбывает из владения застройщика с даты проведения регистрации договора.

Применительно к рассматриваемому спору, машиноместа №№ 16, 17, 19, 32, 33, 34, 35 выбыли из конкурсной массы с момента регистрации права собственности Ленкауцана Д.В. на указанные объекты недвижимости (11.05.2022), после чего конкурсный управляющий 01.07.2022 обратился в суд с заявлением.

В этой связи вывод судов о пропуске срока исковой давности является ошибочным.

По смыслу пункта 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор долевого участия является консенсуальным, возмездным, двусторонне-обязывающим, так как исполнение застройщиком обязательств по строительству многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и передача объекта долевого строительства участнику долевого строительства обусловлена исполнением последним своих обязательств по оплате обусловленной договором цены.

При рассмотрении спора ответчик представил в материалы дела договор цессии от 10.10.2016, заключенный между ООО «Мастер Торг» (цессионарий), ООО «Гамма» (цедент) и ООО «Грант» (должник), по условиям которого право требование к ООО «Грант» на сумму 21 500 000 руб. переуступлено цедентом цессионарию, пояснив при этом, что

долг ООО «Грант» зачтен в сумму оплаты по договорам долевого участия в строительстве от 19.09.2016 №2016/09/19-5 и № 2016/09/19-6.

Данный договор принят судом в качестве доказательства оплаты ООО «Мастер Торг» по указанным договорам долевого участия.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал на то, что предоставление статьей 71 АПК РФ судам полномочий по оценке доказательств вытекает из принципа самостоятельности судебной власти и является одним из проявлений дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия, что вместе с тем не предполагает возможность оценки судом доказательств произвольно и в противоречии с законом (определения от 20.02.2014 № 262-О, от 23.10.2014 № 2460-О от 25.05.2017 № 1116-О).

Договор цессии от 10.06.2016, в отсутствии первичных документов, подтверждающих задолженность, как и самого акта зачета, на который ссылается ответчик, а также свидетельские показания бывшего руководителя ООО «Мастер Торг» и бывшего работника ООО «Грант» Грачева А.А. не могут быть приняты во внимание, поскольку по правилам статьи 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами, а также учитывая повышенный стандарт доказывания, применяемый в делах о банкротстве.

В соответствии со статьей 382 Гражданского кодекса право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Статья 11 Закона № 214-ФЗ допускает уступку требования по договору участия в долевом строительстве после уплаты участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом.

В соответствии со статьей 17 Закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Как предусмотрено частью 10 статьи 48 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, осуществляется по заявлению сторон договора о такой уступке (цедента и цессионария). Для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве также необходимы: 1) договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве; 2) справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

Договор уступки прав требования от 06.11.2017, заключенный между ООО «Мастер Торг» и Ленкауцаном Д.В. не был зарегистрирован в установленном законом порядке. Ленкауцан Д.В. бездействовал вплоть до завершения конкурсного производства в отношении ООО «Мастер Торг» и исключения юридического лица из ЕГРЮЛ.

При этом введение процедуры банкротства в отношении ООО «Мастер Торг», вопреки суждению судов, не препятствовало обращению цессионария с требованием провести регистрацию перехода прав требования по договору долевого участия в строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5 на основании договора цессии от 06.11.2017, в том числе и в судебном порядке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61 Гражданского кодекса ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.

Как указано в апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 05.08.2021, ликвидация ООО «Мастер Торг» в результате банкротства без перехода его прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим юридическим лицам, исключает вынесение судебного акта по иску Ленкауцана Д.В. об обязанности проведения такой регистрации.

Таким образом, в отсутствие государственной регистрации перехода прав по договору участия в долевом строительстве от 19.09.2016

№ 2016/09/19-5 и отказом в иске о регистрации перехода прав, Ленкауцан Д.В. не вправе ссылаться на наличие договорных отношений с ООО «Грант».

Далее, суды констатировали, что регистрация перехода прав проведена 02.06.2021 на основании решения суда, которое было впоследствии было отменено, поставили в вину конкурсному управляющему позднее обращение с апелляционной жалобой (в последний день срока) и не принятие мер к отмене внесенной записи в ЕГРН.

Данное суждение основано на неверном толковании приведенных выше положений Закона № 214-ФЗ, согласно которым регистрация договора участия в долевом строительстве и перехода прав по указанному договору не влечет возникновения и переход права собственности у участника строительства на объект недвижимости.

Неправильно применив нормы права, суды не восприняли доводы конкурсного управляющего, что злоупотребление правом он связывает с предпринятыми ответчиком мерами по регистрации права собственности на спорные объекты, которая произведена 11.05.2022.

В данном случае конкурсный управляющий, располагая информацией о ликвидации являющегося стороной договора ООО «Мастер Торг» без перехода прав и обязанностей, приняв своевременные меры по обжалованию решения суда и после отмены судебного акта, разумно ожидал добросовестного поведения от Ленкауцана Д.В.

Между тем, Ленкауцан Д.В. в мае 2022 года, уже после вынесения определения Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 30.11.2021, оставившим без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 05.08.2021 от отказе в иске, то есть заведомо зная об отсутствии у него прав требования в отношении машиномест №№ 16, 17, 19, 32, 33, 34, 35 по договору участия в долевом строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5, тем не менее обращается в Управление Росреестра для проведения регистрации права собственности на указанные помещения, представив отмененное судом вышестоящей инстанции Индустриального районного суда г. Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021 и кроме того, якобы подписанный конкурсным управляющим ООО «Грант» акт от 28.03.2022 приема-передачи

спорных помещений, на основании которых 11.05.2022 произведена регистрации право собственности

Оснований сомневаться в доводах конкурсного управляющего, отрицавшего факт подписания акта от 28.03.2022 у судов не имелось, учитывая последовательно предпринимаемые управляющим действия по противодействию притязаниям Ленкауцана Д.В. на спорное имущество, при том, что ответчик не привел каких-либо убедительных и правдоподобных пояснений относительно происхождения данного документа, кроме голословного заявления, что получил акт от 28.03.2022 по почте.

В дальнейшем Ленкауцан Д.В. предпринимает меры по отчуждению спорных помещений, оформив договоры купли-продажи 04.06.2022 с Хвостиковой К.И. (в отношении машиномест № 16 кадастровый номер 27:23:0040673:358; № 17 кадастровый номер 27:23:0040673:359, № 19 кадастровый номер 27:23:0040673:361) и договоры купли-продажи от 11.06.2022 с Павленко Р.С. (в отношении машиномест № 32 кадастровый номер 27:23:0040673:374; № 33 кадастровый номер 27:23:0040673:375; № 34 кадастровый номер 27:23:0040673:376; № 35 кадастровый номер 27:23:0040673:377).

На основании указанных договоров Управлением Росреестра произведена регистрация права собственности покупателей на спорные объекты недвижимости (10.06.2022 и 17.06.2022 соответственно).

Российский правовой порядок располагает общей нормой о запрете злоупотребления правом (статья 10 Гражданского кодекса), критериями для применения которой являются осуществление права или воздержание от его осуществления (хотя бы формально выглядящего как действие (бездействие) в пределах закона) таким образом, что это очевидно выходит за пределы добросовестного (противоречит социальному назначению права), во вред законным интересам других лиц.

Применительно к оценке поведения Ленкауцана Д.В. злоупотребление правом усматривается в совершении планомерных целенаправленных действий, направленных на регистрацию права собственности на объекты недвижимости в отсутствие на то правовых оснований, с представлением решения Индустриального районного суда г. Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021, отмененного судом вышестоящей инстанции и

документов (акта от 28.03.2022), легитимность происхождения которых ответчиком не подтверждена, в ущерб интересам кредиторов ООО «Грант».

По делу № 2-2320/2021 рассмотрен спор иск об обязанности произвести регистрацию перехода прав по договору участия в долевом строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5 на основании договора цессии от 06.11.2017.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 05.08.2021 в удовлетворении иска отказано, в том числе в связи с ликвидацией стороны договора – ООО «Мастер Торг» без перехода его прав и обязанностей к иным лицам.

Указанное определение было обжаловано Ленкауцаном Д.В. и оставлено без изменения определением Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 30.11.2021.

Таким образом, суды своим окончательным решением установили правовую определенность спорных отношений, что означает исчерпание, прекращение спорного конфликта и является одной из задач окончательного судебного акта.

Обращение Ленкауцана Д.В. в регистрирующий орган на основании решения Индустриального районного суда г. Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021, которое на момент обращения было отменено, направлено на преодоление законной силы решений, принятых судами и нарушает принцип обязательности судебных постановлений (статья 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В абзацах втором и третьем пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде кассационной инстанции» (далее – постановление Пленума № 13) разъяснено, что суд при принятии постановления самостоятельно определяет характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами по делу, а также нормы законодательства, подлежащие применению, и может не применить законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле (пункт 12 части 2 статьи 289 АПК РФ). С учетом этого при определении пределов рассмотрения дела суд кассационной инстанции не связан правовым обоснованием доводов кассационной жалобы и возражений.

представленных сторонами, и не ограничен в выводах, которые он делает по результатам проверки.

Из разъяснений, изложенных в абзацах третьем и четвертом пункта 32 постановления Пленума № 13 следует, что иная правовая квалификация существующих правоотношений не является переоценкой доказательств, поскольку представляет собой применение норм права к уже имеющимся в деле доказательствам.

Суд кассационной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции и (или) постановление суда апелляционной инстанции полностью или в части и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт на основании пункта 2 части 1 статьи 287 АПК РФ, если установленные судами фактические обстоятельства соответствуют имеющимся в деле доказательствам и позволяют правильно применить нормы права, подлежащие применению.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном названным Кодексом.

В статье 11 Гражданского кодекса закреплено право на судебную защиту нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 данного Кодекса способами, а также иными способами, предусмотренными законом.

Конкурсный управляющий обратился с заявлением о защите нарушенных прав с требованием о признании недействительной цепочки сделок, совершенных при злоупотреблении правом и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата имущества в конкурсную массу.

Как разъяснено в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление Пленумов № 10/22), спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с

законодательством, регулирующим данные отношения. В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса.

Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 Гражданского кодекса). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 Гражданского кодекса (пункт 35 постановление Пленумов от 29.04.2010 № 10/22).

Если лицо, считающее себя собственником спорного недвижимого имущества, не обладает на него зарегистрированным правом и фактически им не владеет, то вопрос о праве собственности на такое имущество может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска при условии соблюдения статей 223 и 302 ГК РФ (определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.05.2012 № 67-В11-10).

Согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 15278/10, разъяснения, содержащиеся в пункте 35 постановления Пленумов от 29.04.2010 № 10/22, не могут быть истолкованы как исключающие право лица, считающего себя собственником имущества, предъявить иск о признании недействительными сделок с этим имуществом, совершенных сторонними лицами. Однако если такое имущество из владения собственника выбыло, то его возврат из чужого незаконного владения возможен лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются предусмотренные статьей 302 Гражданского кодекса основания, а не посредством заявления требований о применении реституции по сделкам, стороной которых он не является.

В силу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество

было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Как разъяснено в пункте 39 постановления Пленумов № 10/22, по смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. В связи с этим судам необходимо устанавливать наличие или отсутствие воли собственника на передачу владения иному лицу.

Из содержания указанных норм и их разъяснения следует, что одним из юридически значимых обстоятельств, подлежащих доказыванию при обращении в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, является выбытие имущества из владения собственника по воле либо помимо его воли.

Обстоятельства, связанные с выбытием имущества у собственника - по воле или помимо воли, на квалификацию лица в качестве добросовестного приобретателя не влияют. Эти обстоятельства влияют на возможность либо невозможность истребования имущества у добросовестного приобретателя.

По смыслу правовой позиции, выраженной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015, если судом будет установлено, что право собственности было зарегистрировано за другим лицом, например, в результате представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, фиктивных документов или на основании впоследствии отмененного решения суда, которое в дальнейшем произвело его отчуждение, это дает суду основания для вывода о том, что имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. В такой ситуации жилое помещение может быть истребовано собственником в том числе и от добросовестного приобретателя.

Из установленных судами фактических обстоятельств усматривается, что при проведении процедуры банкротства ООО «Мастер Торг» его конкурным управляющим Качуром А.А. права требования по договорам дол

не были включены в конкурсную массу, требования к ООО «Грант» о передаче объектов долевого строительства с приложением доказательств оплаты не предъявлялось, участник долевого строительства – ООО «Мастер Торг» ликвидировано без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства, Ленкауцан Д.В. до ликвидации ООО «Мастер Торг» не обращался с требованием о регистрации перехода прав по договору участия в долевом строительстве от 19.09.2016 № 2016/09/19-5, в удовлетворении такого иска, предъявленного после ликвидации ООО «Мастер Торг» отказано, воля застройщика не была направлена на передачу объектов строительства Ленкауцану Д.В. либо другому лицу, имущество выбыло из конкурсной массы ООО «Грант» в результате недобросовестных действий Ленкауцана Д.В., регистрация права собственности на спорные объекты недвижимости проведена 11.05.2022 на основании решения Индустриального районного суда г.Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021, которое было уже отменено на момент регистрации.

Принимая во внимание, что выводы, сделанные судами в обжалованных судебных актах основаны на неверном применении норм материального права, тогда как имеющие значение для разрешения данного спора обстоятельства судом первой и апелляционной инстанций установлены на основании имеющихся в материалах дела доказательств и позволяют правильно применить нормы права, подлежащие применению, судебная коллегия суда округа считает возможным отменить определение Арбитражного суда Хабаровского края от 01.06.2023, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2023 и, не передавая дело на новое рассмотрение на основании пункта 2 части 1 статьи 287 АПК РФ принять по делу новый судебный акт.

Поскольку в данном случае имущество выбыло из владения ООО «Грант» помимо воли общества, в результате недобросовестных действий Ленкауцана Д.В., представившего в Управление Росреестра для проведения регистрации акт приема-передачи от 28.03.2022, легитимность происхождения которого не подтверждена и решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 13.04.2021 по делу № 2-2320/2021, отмененное судом вышестоящей инстанции, который произвел дальнейшее отчуждение имущества в пользу Хвостиковой К.И. и Павленко Р.С. при применении к спорным правоотношениям положений пункта 1 статьи 302

Гражданского кодекса обстоятельства недобросовестности конечных приобретателей правового значения не имеют.

Восстановление прав ООО «Грант» подлежит путем истребования имущества из незаконного владения Хвостиковой К.И. и Павленко Р.С.

Согласно абзацу второму пункта 52 постановления Пленумов № 10/22 оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или об отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 43 постановления Пленумов № 10/22, в случае, если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьей 461 Гражданского кодекса обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причиненных изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи.

Государственная пошлина за рассмотрение спора в суде первой инстанции (6 000 руб.), за подачу апелляционной и кассационной инстанции (по 3 000 руб.) по правилам статьи 110 АПК РФ относится на ответчиков и подлежит взысканию с Хвостиковой К.И. и Павленко в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 286-290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Дальневосточного округа

П О С Т А Н О В И Л :

определение Арбитражного суда Хабаровского края от 01.06.2023, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2023 по делу № А73-5966/2018 отменить.

Обязать Хвостикову Кристину Ивановну возвратить в конкурсную массу общества с ограниченной ответственностью «Грант» расположенные по адресу: Хабаровский край, г.Хабаровск, Железнодорожный,

пер.Санитарный, д.3 нежилые помещения: машиноместо 16 кадастровый номер 27:23:0040673:358; машиноместо 17 кадастровый номер 27:23:0040673:359, машиноместо 19 кадастровый номер 27:23:0040673:361.

Обязать Павленко Романа Сергеевича возвратить в конкурсную массу общества с ограниченной ответственностью «Грант» расположенные по адресу: Хабаровский край, г.Хабаровск, Железнодорожный, пер.Санитарный, д.3 нежилые помещения: машиноместо 32 кадастровый номер 27:23:0040673:374; машиноместо 33 кадастровый номер 27:23:0040673:375; машиноместо 34 кадастровый номер 27:23:0040673:376; машиноместо 35 кадастровый номер 27:23:0040673:377.

Взыскать с Хвостиковой Кристины Ивановны в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Взыскать с Павленко Романа Сергеевича в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Арбитражному суду Хабаровского края выдать исполнительный лист.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

И.Ф. Кушнарера

Судьи

А.Ю. Сецко

Е.С. Чумаков

Сведения об объектах недвижимости онлайн (Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

Сведения об объекте

Помещение

Дата обновления информации: 06.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:23:0040673:377
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 35
Площадь, кв.м	18.2
Назначение	Нежилое
Этаж	-1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1161527.46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	06.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:23:0040673:377-27/020/2022-3 от 17.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:377-27/020/2022-4 от 15.07.2022

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте

**Помещение**

Дата обновления информации: 06.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:23:0040673:376
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 34
Площадь, кв.м	18.2
Назначение	Нежилое
Этаж	-1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1161527.46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	06.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:23:0040673:376-27/020/2022-3 от 17.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:376-27/020/2022-4 от 15.07.2022

← [ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



lk.rosreestr.ru

Личный кабинет



Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 06.12.2023

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:23:0040673:375
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 33
Площадь, кв.м	18.2
Назначение	Нежилое
Этаж	-1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1161527.46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	06.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:23:0040673:375-27/020/2022-3 от 17.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:375-27/020/2022-4 от 15.07.2022

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



lk.rosreestr.ru

Личный кабинет



Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 06.12.2023

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:23:0040673:374
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 32
Площадь, кв.м	18.2
Назначение	Нежилое
Этаж	-1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1161527.46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	06.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:23:0040673:374-27/020/2022-3 от 15.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:374-27/020/2022-4 от 15.07.2022

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

**Помещение**

Дата обновления информации: 06.12.2023

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:23:0040673:361
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта


Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 19
Площадь, кв.м	18.2
Назначение	Нежилое
Этаж	-1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1161527.46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	06.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:23:0040673:361-27/020/2022-3 от 10.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 27:23:0040673:361-27/020/2022-4 от 10.06.2022
	Запрещение регистрации № 27:23:0040673:361-27/020/2022-5 от 15.07.2022



Помещение

Дата обновления информации: 06.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:23:0040673:359
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 17
Площадь, кв.м	18.2
Назначение	Нежилое
Этаж	-1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1161527.46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	06.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:23:0040673:359-27/020/2022-3 от 07.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 27:23:0040673:359-27/020/2022-4 от 08.06.2022 Запрещение регистрации № 27:23:0040673:359-27/020/2022-5 от 15.07.2022

lk.rosreestr.ru Личный кабинет

Помещение ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 06.12.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:23:0040673:358
Дата присвоения кадастрового номера	22.11.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

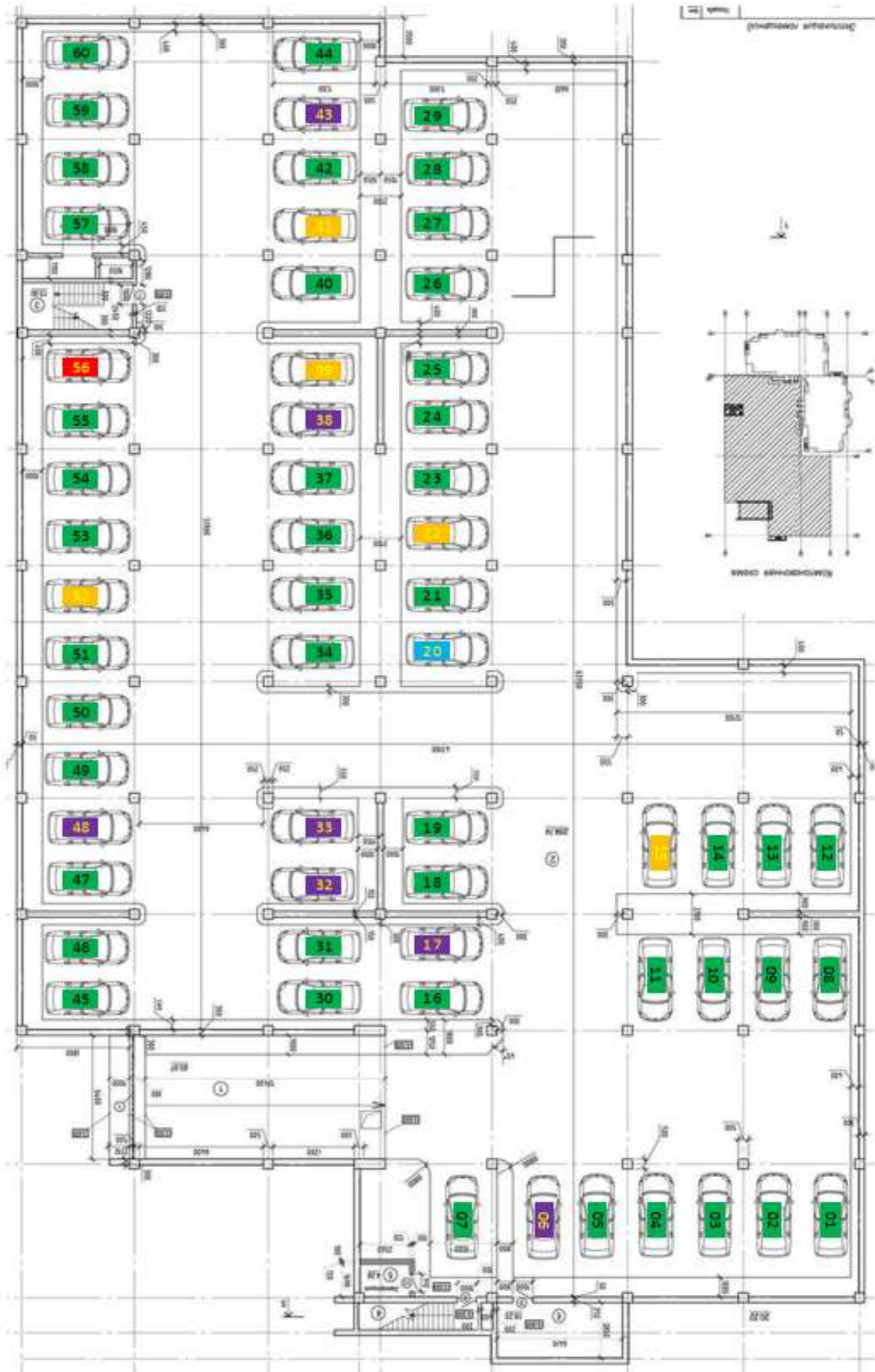
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный, пер. Санитарный, д. 3, пом. машиноместо 16
Площадь, кв.м	18.2
Назначение	Нежилое
Этаж	-1

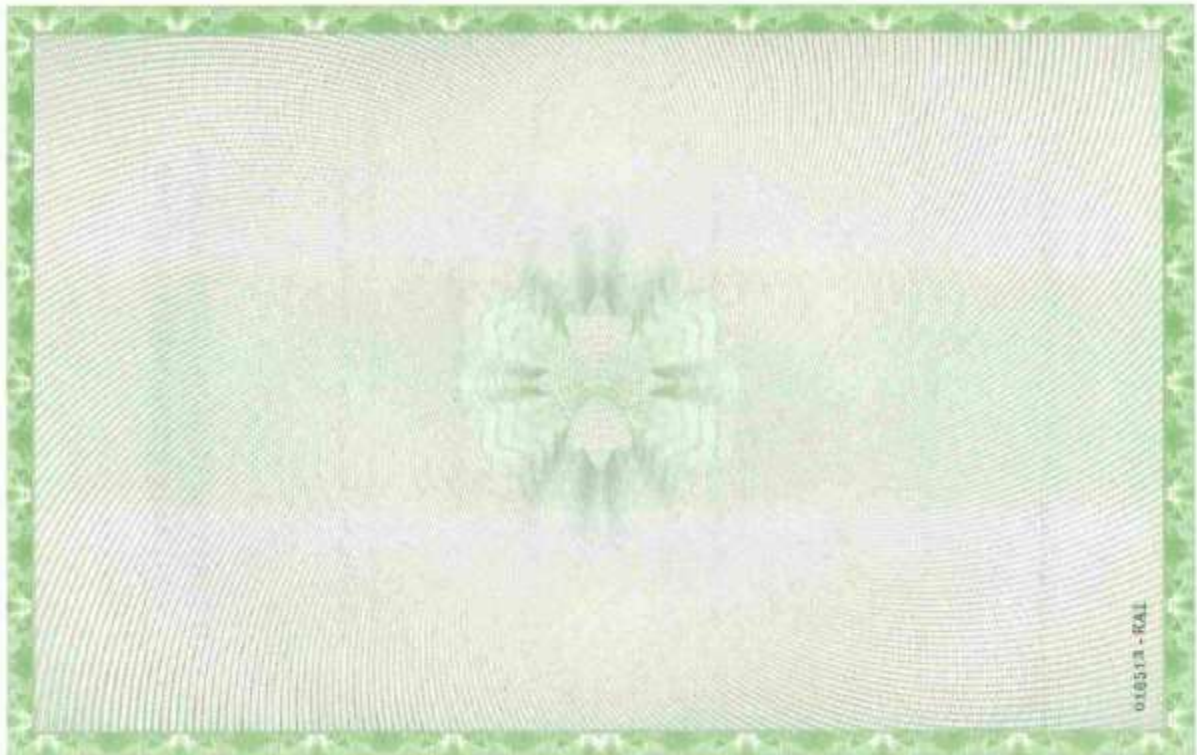
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1161527.46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	06.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:23:0040673:358-27/020/2022-3 от 07.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 27:23:0040673:358-27/020/2022-4 от 07.06.2022 Запрещение регистрации № 27:23:0040673:358-27/020/2022-5 от 15.07.2022







Приложение 2
к Руководству по оценке по договорам

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011592081 от
20.01.2023г.**

Предыдущий полис № ПОО – 0011412292 от 18.01.22г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Рыжков Анатолий Владимирович	
Адрес регистрации:	620007 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Латвийская д.17, кв. 57.	
Паспортные данные:	Серия 6520 №149870 от 30.09.2020г. выдан ГУ МВД России по Свердловской области.	
ИНН:	666200316007	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключающие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователи (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0791%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 914 руб. 00 коп. (семь тысяч девятьсот сорок четыре рубля 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	7 122,00
По страхованию финансовых рисков	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	792,00
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 30.01.2023г. до 24 ч. 00 мин. 29.01.2024г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:		
<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.01.2023	<input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____
		4-й взнос в размере _____ : до _____



0011592081

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

0011592081

9.2. Случай признается страховым, если:

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полисса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полисса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационных системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательств обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной и установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь

пронформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p><i>Рыжков А.В.</i></p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p>  <p>Должность ФИО / М.П. / <i>Иванова О.Л.</i></p>
---	---

Заполняется посредником	
1. Посредник	Ип Аняева Алена Игоревна
2. Куратор (штатный сотрудник)	Медведева Надежда Юрьевна
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	агенский
5. Специальные условия	нет
6. Точка продаж	Ип Аняева Алена Игоревна

Дата: 20.01.2023	Вид Полиса: ответственность оценщиков.
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись: <i>[Signature]</i> ФИО: Аняева.А.И.



к Руководству ООО «Зетта Страхование» (оценочных компаний)

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россов, 121087, г. Москва,
Баграмовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО-0011767003 от
20.01.2024г.**

Предыдущий полис № ПОО – 0011592081 от 18.01.23г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Рыжков Анатолий Владимирович		
Адрес регистрации:	620007 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Литвийская д.17, кв. 57.		
Паспортные данные:	Серия 6520 №149870 от 30.09.2020г. выдан ГУ МВД России по Свердловской области.		
ИНН:	666200316007		
ВЫГОДОПРИБРАТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третья лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возмещением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателем при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0791%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 914 руб. 00 коп. (семь тысяч девятьсот сорок четыре рубля 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	7 122,00	
По страхованию финансовых рисков	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	792,00	
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 коп.)		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 30.01.2024г. до 24 ч. 00 мин. 29.01.2024г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единоразовно: 30.01.2024 <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____	4-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.			



(Handwritten signature)

0011767003

9.2. Случай признается страховым, если:

9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Страхователя, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщиков, приводящие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационных системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированный / неавтоматизированный / смешанный.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь

проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p><i>Грижков А.В.</i></p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p><i>Никонов О.Л.</i></p> <p>Должность ФИО / М.П. / <i>Никонов О.Л.</i></p>
---	---

Заполняется посредником	
1. Посредник	Ип Ананьева Алена Игоревна
2. Куратор (штатный сотрудник)	Медведева Надежда Юрьевна
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	агентский
5. Специальные условия	нет
6. Точка продаж	Ип Ананьева Алена Игоревна

Дата: 20.01.2023	Вид Полиса: ответственность оценщиков.
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись: <i>А.И. Ананьева</i> / ФИО: Ананьева А.И.

