



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---



### **ОТЧЕТ № 284/Н/2019**

**об определении рыночной стоимости залогового имущества: нежилое помещение с кадастровым номером 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16)**

|  |  |
|--|--|
| <b>Заказчик:</b>                                 | Общество с ограниченной ответственностью «Энергостройинвест» в лице конкурсного управляющего Карлосон Е.Э, действующего на основании решения Арбитражного суда Хабаровского края от 19.09.2019 г. по делу А73-426/2019 |
| <b>Договор</b>                                   | от 18.10.2019 года № 284   |
| <b>Дата определения стоимости объекта оценки</b> | 05.11.2019 года  |
| <b>Дата составления отчета</b>                   | 06.11.2019 года  |

**г. Хабаровск  
2019 год**



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»

г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Конкурсному управляющему ООО  
«Энергостройинвест» Е.Э. Карлсон

Уважаемая Екатерина Эдуардовна,

На основании договора на проведение оценки от 18.10.2019 года № 284 специалистом (оценщиком) ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки - залоговое имущество: нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16).

**Цели и задачи оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Предполагаемое использование (назначение оценки):** для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 05.11.2019 года.

На основании произведенного изучения, анализа представленной документации, анализа рыночных данных, расчетов, выполненных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, Оценщик пришел к выводу, что:

*рыночная стоимость объекта оценки - залоговое имущество: нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16), по состоянию на 05.11.2019 года составляет с учетом округления (без НДС<sup>11</sup>):*

| Объект оценки   | Рыночная стоимость, руб. |
|---|--------------------------|
| Залоговое имущество: нежилое помещение VII (2, 14, 16), общей площадью 204,6 кв.м., 7 этаж, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. ул. Льва Толстого, д. 12 | 18 150 000               |

Директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» \_\_\_\_\_ Ю.А. Демьяненко

<sup>11</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.



## СОДЕРЖАНИЕ

|   |     |
|---|-----|
| 1. Общие сведения   | 5   |
| 1.1. Основные факты и выводы  | 5   |
| 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки  | 7   |
| 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения   | 9   |
| 1.4. Допущения, на которых должна основываться оценка   | 10  |
| 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости   | 12  |
| 1.6. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщике, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах       | 13  |
| 1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки   | 15  |
| 1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения  | 17  |
| 2. Описание объекта оценки и анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов   | 19  |
| 2.1. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки   | 19  |
| 2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования  | 25  |
| 2.3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость  | 27  |
| 2.3.1. Краткий обзор экономических показателей по Российской Федерации  | 27  |
| 2.3.2. Краткое описание Хабаровского края и г. Хабаровска   | 31  |
| 2.3.3. Развитие социально-экономической ситуации в Хабаровском крае   | 37  |
| 2.3.4. Краткая характеристика рынка недвижимости  | 43  |
| 3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки | 53  |
| 3.1. Затратный подход   | 53  |
| 3.2. Доходный подход  | 54  |
| 3.3. Сравнительный подход   | 58  |
| 3.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам                                | 77  |
| 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки   | 78  |
| Приложение 1 Копии предоставленных заказчиком документов  | 79  |
| Приложение 2 Фотоматериалы  | 91  |
| Приложение 3 Копии документов и источников внешней информации   | 96  |
| Приложение 4 Копии документов, подтверждающие право оценщика и исполнителя заниматься оценочной деятельностью   | 110 |



## 1 Общие сведения

### 1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1 – Основные факты об объекте оценки

| Показатель   | Данные  |
|--|---|
| <b>Основание для проведения оценки:</b>  | Договор на проведение оценки от 18.10.2019 года № 284   |
| <b>Заказчик оценки:</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «Энергостройинвест» в лице конкурсного управляющего Карлосон Е.Э, действующего на основании решения Арбитражного суда Хабаровского края от 19.09.2019 г. по делу А73-426/2019  |
| <b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>                                    | 05.11.2019 года   |
| <b>Дата составления отчета:</b>  | 06.11.2019 года   |
| <b>Дата осмотра объекта оценки:</b>  | 29.10.2019 года   |
| <b>Номер отчета:</b>   | По нумерации, принятой у Исполнителя, отчету присвоен номер 284/Н/2019  |
| <b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>                             | Залоговое имущество: нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16)   |
| <b>Местонахождение объекта оценки:</b>   | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16)  |
| <b>Вид стоимости:</b>  | Рыночная стоимость  |
| <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b> | Право собственности   |
| <b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>                             | Допущения и ограничивающие условия для данного отчета приведены в Разделах 1.4, 1.5.  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>                              | Для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства  |
| <b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>               | Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования.<br>Полученная итоговая стоимость может быть использована исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства. |

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в таблице 2.



Таблица 2 — Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (без учета НДС)

| Объект оценки   | Результат промежуточного расчета, руб. |                      |                           |
|---|--|----------------------|---------------------------|
|   | затратный подход                       | сравнительный подход | доходный подход           |
| Залоговое имущество: нежилое помещение VII (2, 14, 16), общей площадью 204,6 кв.м., 7 этаж, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. ул. Льва Толстого, д. 12 | Обоснованно не применялся              | 18 150 271           | Обоснованно не применялся |

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления приведены в таблице 3.

Таблица 3 — Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (без учета НДС <sup>12</sup>)

| Объект оценки   | Значение   |
|---|------------|
| Залоговое имущество: нежилое помещение VII (2, 14, 16), общей площадью 204,6 кв.м., 7 этаж, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. ул. Льва Толстого, д. 12 | 18 150 000 |

---

<sup>12</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС



## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

### Объект оценки:

Залоговое имущество: нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16).

**Состав объектов оценки:** Объект оценки является целостным и не имеет отдельных частей, характеристики которых оказывают существенное влияние на стоимость.

### Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей:

| Объект оценки  | Площадь, кв.м | Кадастровый номер | Назначение | Этаж |
|--|---------------|-------------------|------------|------|
| Нежилое помещение VII (2, 14, 16), общей площадью 204,6 кв.м., 7 этаж, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. ул. Льва Толстого, д. 12 | 204,6         | 27:23:0030108:813 | офисное    | 7    |

**Имущественные права на объект оценки:** На дату проведения оценки объект оценки находится в собственности ООО «Энергостройинвест», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 27-АГ № 075244 от 23.12.2014 г., запись регистрации № 27-27-01/495/2014-070.

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки:** Право собственности.

### Обременения (ограничения прав):

На дату проведения оценки на объект оценки зарегистрированы следующие ограничения прав и обременения, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 03.07.2019 № 27-00-4001/5001/2019-6718 и данными сайта Росреестр «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»<sup>13</sup>:

- ипотека (номер государственной регистрации 27-27/001-27/001/216/2016-2317/1 от 14.06.2016;
- ипотека (номер государственной регистрации 27-27/001-27/001/215/2016-8905/1 от 05.05.2016;
- аренда (номер государственной регистрации 27-27/001-27/074/206/2015-1239/2 от 18.01.2016;
- аренда (номер государственной регистрации 27-27/001-27/074/202/2015-1765/2 от 24.06.2015;
- запрещение регистрации (№ 27:23:0030108:813-27/055/2018-2 от 08.09.2018).

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.

**Вид стоимости:** Оценщик обязан определить рыночную стоимость объекта оценки.

**Допущения, на которых должна основываться оценка:** Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов,

<sup>13</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/)



устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, представленная Заказчиком, является достоверной.

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

Оценка рыночной стоимости проводится без учета НДС (20%), так как в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.

**Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки<sup>14</sup>:** полученная итоговая стоимость может быть использована исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 05.11.2019 года.

**Срок проведения оценки:** В соответствии с Договором оценка должна быть выполнена в течение 30 календарных дней от даты заключения Договора.

**Размерность результатов оценки:** В соответствии с Заданием на оценку к Договору на проведение оценки Оценщик обязан определить рыночную стоимость имущества в валюте Российской Федерации в виде фиксированной величины в рублях без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

---

<sup>14</sup> Полный перечень допущений, ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости для данного отчета приведен в Разделах 1.4 и 1.5 настоящего отчета



### 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки были использованы следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (действующие на дату составления отчета).

#### ***Обоснование применения используемых стандартов:***

Оценщик применяет Федеральные стандарты (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), так как оценка проводится на территории Российской Федерации, на которой эти стандарты обязательны к применению всеми оценщиками.

Оценщик применяет Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», так как он (оценщик) является членом данной саморегулируемой организации оценщиков и выполнение данных стандартов и правил для него является обязательным.



## 1.4. Допущения, на которых должна основываться оценка

*Отчет об оценке предполагает следующие общие допущения.*

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что собственник управлял объектом оценки, исходя из своих наилучших интересов, что объект оценки не отягощен залоговыми и другими обязательствами.
- Объект оценки соответствовал всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в отчете об оценке.
- Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в документах, предоставленных Заказчиком, является достоверной.
- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

*Специальные допущения, принятые для данного отчета.*

1. В соответствии с Заданием на оценку результаты оценки могут быть использованы исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.
2. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится без учета НДС (20%), так как в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.
3. В объявлениях с предложениями по продаже объектов аналогов, где указано, что продавец частное лицо или риэлтерское агентство, цена принимается без учета НДС, т.к. физическое лицо не является плательщиком НДС. Если продавец юридическое лицо (например, банк), то принимается допущение, о том, что в цену предложения НДС включен.
4. Пунктом 30 ФСО № 7 установлено: «*После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.*». В соответствии с Заданием на оценку к Договору на проведение оценки оценщик обязан определить рыночную стоимость имущества в валюте Российской Федерации в виде фиксированной величины в рублях и копейках без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
5. Оценка должна быть выполнена исходя из предполагаемого Заказчиком целевого использования имущества. Это означает, что оценщиком анализ наилучшего и



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru)-mail:demyanenkoua@yandex.ru**

---

наиболее эффективного использования в полном объеме выполняться не должен и может, по усмотрению оценщика, быть ограничен проверкой на юридическую допустимость использования объекта оценки.

Отдельные допущения, связанные с выполнением расчетов на том или ином этапе процедуры оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.



## 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

*Отчет об оценке предполагает следующие общие ограничительные условия.*

- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя.
- Оценщик или Исполнитель не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного разрешения Исполнителя.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, на Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем предусмотрено договором об оценке.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение части стоимости с какой-либо частью является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей на дату оценки рыночной ситуации, однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Отчет может быть использован исключительно для постановки на бухгалтерский учет.
- *«Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).*
- Отчет может быть использован исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.



**1.6. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщике, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

| <b>Сведения о заказчике оценки (Заказчик)</b>   |   |
|---|---|
| <b>Заказчик:</b>  | Конкурсный управляющий ООО «Энергостройинвест» Карлсон Екатерина Эдуардовна   |
| <b>Юридический адрес Заказчика:</b>   | 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Л. Толстого, д. 12, пом. VII  |
| <b>ИНН/КПП:</b>   | 2725060040/ 272101001   |
| <b>ОГРН и дата его присвоения:</b>  | 1062722035111 от 08.12.2006   |
| <b>Сведения об исполнителе работ по оценке (Исполнитель)<sup>15</sup></b>   |   |
| <b>Исполнитель:</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»   |
| <b>Юридический и почтовый адрес Исполнителя, местонахождение Оценщика:</b>  | 680000, Россия, Хабаровский край гор. Хабаровск, ул. Ленина, 4 оф.18  |
| <b>Контактные телефоны:</b>   | 8-(4212)-918-999, 8-914-776-86-18   |
| <b>Е-Mail:</b>  | <a href="mailto:demyanenkoua@yandex.ru">demyanenkoua@yandex.ru</a>  |
| <b>ОГРН и дата его присвоения:</b>  | 1102721000458 от 28.01.2010 года  |
| <b>ИНН / КПП:</b>   | 2721172994 / 272101001  |
| <b>Страхование юридического лица:</b>   | Полис № 2031015-0891671/18 ОО страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 23.11.2018 г. ООО «СК «Согласие». Срок действия с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.   |
| <b>Данные о штатных сотрудниках Исполнителя, соответствующих требованиям законодательства об оценочной деятельности</b> | На дату заключения Договора на оказание услуг по оценке в штате Исполнителя, в соответствии со ст.15.1 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ заниматься оценочной деятельностью имеют право следующие сотрудники:<br><i>Демьяненко Юлия Александровна</i> – оценщик, стаж работы по специальности 13 лет, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 1556;<br><i>Бондарь Елена Викторовна</i> – оценщик, стаж работы по специальности 13 лет, в том числе в оценочной деятельности – 5 лет, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 1155. |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                          | Исполнитель не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.   |

<sup>15</sup>Исполнитель – юридическое лицо, с которым Оценщик (непосредственный исполнитель) заключил трудовой договор.



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

| <b>Сведения о непосредственном исполнителе работ по оценке (Оценщике)</b>   |  |
|---|--|
| <b>Непосредственный исполнитель работ по оценке:</b>  | Оценщик ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» Демьяненко Юлия Александровна. Стаж работы по специальности 25 лет, в том числе в оценочной деятельности – 13 лет.  |
| <b>Сведения о профессиональном образовании непосредственного исполнителя:</b>                                       | Имеет высшее образование и профессиональное образование в области оценки собственности, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 810553, выдан 15.04.2006 г Институтом повышения квалификации Дальневосточного государственного университета путей сообщения.   |
| <b>Сведения о переподготовке и повышении квалификации непосредственного исполнителя:</b>                            | Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 51064, выдано 02 апреля 2010 г. Институтом дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения<br>Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 72486, выдано 29 марта 2013 г. Институтом дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения. |
| <b>Квалификационный аттестат:</b>   | Имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006910-1 от 26.03.2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен по 26.03.2021г.  |
| <b>Членство непосредственного исполнителя в саморегулируемой организации:</b>                                       | Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (гор. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1). Номер в реестре 1556, внесенный 20.01.2015 года.  |
| <b>Страхование профессиональной деятельности непосредственного исполнителя:</b>                                     | Полис № 2031015-0620171/19 ОО страхования ответственности оценщиков от 19.07.2019 г., выдан ООО «СК «Согласие». Срок действия с 28.07.2019 по 27.07.2020 г. Страховая сумма 3 100 000 руб.   |
| <b>Сведения о независимости непосредственного исполнителя:</b>  | Непосредственный исполнитель (Оценщик) не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.   |
| <b>Местонахождение Оценщика (Почтовый адрес):</b>   | 680030, Россия, Хабаровский край гор. Хабаровск, ул. Ленина, 4 оф.18   |
| <b>Е-Mail:</b>  | demyanenkoua@yandex.ru   |
| <b>Контактный телефон:</b>  | 8-914-776-86-18  |
| <b>Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b> |  |
| <b>Привлеченные организации и специалисты:</b>  | Иные лица в проведении оценки не участвовали   |



## 1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной



деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

*«Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).*

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

***Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.***



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

При проведении оценки Оценщиком были использованы следующие источники данных:

### *Общая экономическая ситуация в стране и регионе*

1. Сайт Экономической экспертной группы при Министерстве финансов РФ: <http://eeg.ru/>.
2. Сайт Минэкономразвития РФ: <http://www.economy.gov.ru>.
3. Сайт Администрации Хабаровского края: [www.adm.khv.ru](http://www.adm.khv.ru).
4. Сайт Администрации города Хабаровска: <http://www.khabarovskadm.ru/>.

### *Анализ рынка объекта оценки*

1. Научно-практический журнал для специалистов в области определения стоимости № 2 (67) 2019 г. «Дальневосточный оценщик», выпускаемый Издательским домом «Кредо», 680000, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, 21а, корпус 2.

### *Описание объекта оценки*

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект права: «Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2,14,16)», серия 27-АГ № 075244, выданное 23.12.2014 г.
2. Выписка из ЕГРН № 27-00-4001/5001/2019-6718 от 03.07.2019 г.
3. Технический паспорт на функциональное помещение VII(1-17), в том числе VII (2,14,16), адрес: г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, составленный по состоянию на 06.11.2015 г.
4. Кадастровый паспорт помещения, от 07.11.2014 г. № 2700/301/14-269343
5. Решение Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам».
6. «Правила землепользования и застройки городского округа «город Хабаровск», утвержденные Решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211.
7. Постановление администрации города Хабаровска от 24.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017, 2018 и 2019 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности» (с изменениями на 26 октября 2018 года).<sup>16</sup>
8. Информационный портал «2ГИС. Хабаровск».
9. Данные сайта «Публичная кадастровая карта». Адрес: <http://maps.rosreestr.ru/>.

---

<sup>16</sup>Документ с изменениями, внесенными: Постановлением Администрации города Хабаровска от 26 октября 2018 года № 3777. Наименование в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года Постановлением Администрации города Хабаровска от 26 октября 2018 года № 3777.



#### *Методология оценки*

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (действующие на дату составления отчета).

#### *Источники рыночной информации*

1. Научно-практический журнал для специалистов в области определения стоимости № 2 (67) 2019 г. «Дальневосточный оценщик», выпускаемый Издательским домом «Кредо», 680000, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, 21а, корпус 2.
2. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/>.
3. Информационный портал объявлений от частных лиц и компаний о продаже недвижимости «Фарпост.Хабаровск», <https://www.farpost.ru/khabarovsk/>; «Авито.Хабаровск», <https://www.avito.ru/>.

#### *Определение стоимости объекта оценки*

1. Научно-практический журнал № 4 (65) 2018 г. «Дальневосточный оценщик», выпускаемый Издательским домом «Кредо», 680028, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, 21а, корпус 2.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», выполненного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018.
3. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/>.
4. Информационный портал объявлений от частных лиц и компаний «Фарпост.Хабаровск», <https://www.farpost.ru/khabarovsk/>.
5. Информационный портал объявлений от частных лиц и компаний «Авито.Хабаровск», <https://www.avito.ru/>.



## 2 Описание объекта оценки и анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов

### 2.1. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки Оценщиком использовались следующие документы, предоставленные заказчиком оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект права: «Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2,14,16)», серия 27-АГ № 075244, выданное 23.12.2014 г.
2. Выписка из ЕГРН № 27-00-4001/5001/2019-6718 от 03.07.2019 г.
3. Технический паспорт на функциональное помещение VII(1-17), в том числе VII (2,14,16), адрес: г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, составленный по состоянию на 06.11.2015 г.
4. Кадастровый паспорт помещения, от 07.11.2014 г. № 2700/301/14-269343.

Дополнительно были использованы следующие источники информации, копии которых (кроме нормативно-правовых актов) приведены в Приложении 3 «Копии документов и источников внешней информации» к настоящему отчету:

- a. Решение Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам»;
- b. «Правила землепользования и застройки городского округа «город Хабаровск», утвержденные Решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211;
- c. Постановление администрации города Хабаровска от 24.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017, 2018 и 2019 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности» (с изменениями на 26 октября 2018 года)<sup>17</sup>;
- d. Информационный портал «2ГИС. Хабаровск».
- e. Данные сайта «Публичная кадастровая карта». Адрес: <http://maps.rosreestr.ru/>.

Краткие сведения об объекте оценки получены на основании анализа предоставленных заказчиком документов, данных внешних источников информации и визуального осмотра объекта оценки и приведены далее.

<sup>17</sup>Документ с изменениями, внесенными: Постановлением Администрации города Хабаровска от 26 октября 2018 года № 3777. Наименование в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года Постановлением Администрации города Хабаровска от 26 октября 2018 года № 3777.



Таблица 4 — Краткие сведения об объекте оценки

| Показатель  | Описание или характеристика показателя  |
|---|---|
| Наименование объекта оценки:  | Залоговое имущество: нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16) |
| Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:   | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16) [1,2, 3]   |
| Конструктивное решение  | Функциональные помещения в отдельно стоящем 15-ти этажном административном здании, расположены на 7 этаже   |
| <i>Описание первичного объекта недвижимости «Здание, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12»</i>   |   |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки  | Административное здание [d]   |
| Этажность подземная/надземная здания  | 15 этажей [3]   |
| Год постройки   | 2009 [3]  |
| Общий вид здания, в котором расположены объекты оценки  |    |
| <i>Описание объекта оценки «Нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16)»</i> |   |
| Назначение и использование объекта оценки   | Нежилое помещение; офисные помещения [1,2, 3, e].   |
| Общая площадь объекта оценки  | 204,6 кв.м. [1,2, 3, e]   |
| Этажность подземная/надземная   | 7 этаж [1,2, 3, e]  |
| Кадастровый номер   | 27:23:0030108:813 [1,2, e]  |
| Инвентарный номер   | 30431 [e]   |
| Первоначальная балансовая стоимость объекта оценки  | Информация заказчиком не предоставлена  |
| Остаточная стоимость объекта оценки   | Информация заказчиком не предоставлена  |
| Имущественные права на объект оценки  | На дату проведения оценки объект оценки находится в собственности ООО «Энергостройинвест»[1, 2]   |





Продолжение Таблицы 4

| Показатель               | Описание или характеристика показателя   |
|--------------------------|--|
| Транспортная доступность | Транспортная доступность высокая. Проезд общественным транспортом: остановка «Центральный рынок» - автобусы №№ 29к, 29п, 11, 13, 26, 28, 42; трамвай №№ 1, 2, 5, 6; маршрутное такси № 52. Расстояние от остановки общественного транспорта около 250 метров (менее 15 минут пешком). [d]<br>Проезд личным автомобильным транспортом по ул. Льва Толстого. Покрытие дороги хорошее, асфальт. |
| Парковка                 | Организованная неохраняемая парковка автомобилей по ул. Льва Толстого с ограниченным количеством мест (бесплатная)   |
| Вход в помещение         | Помещения расположены на 7 этаже, отдельный вход отсутствует. Вход в здание со стороны ул. Льва Толстого. В здании имеется лифт.   |

Описание конструктивных особенностей объекта оценки приведено в таблице.

Таблица 5 - Описание конструктивных элементов функционального помещения [3]

| Элемент               | Описание  |
|-----------------------|---|
| Наружные стены        | Монолитные железобетонные, с заполнением простенков туфобетонными блоками с утеплителем |
| Перегородки           | Кирпичные   |
| Перекрытия            | Монолитное железобетонное   |
| Полы                  | Бетонные, кафель, линолеум  |
| Окна                  | Пластиковые стеклопакеты  |
| Двери                 | Пластиковые стеклопакеты, деревянные филенчатые   |
| Отделка стен          | Штукатурка, обои, плитка  |
| Отделка потолков      | Подвесные потолки, «Армстронг»  |
| Отопление             | Централизованное  |
| Водоснабжение         | Централизованное  |
| Канализация           | Централизованная  |
| Горячее водоснабжение | Централизованное  |
| Электроснабжение      | Скрытая проводка  |
| Вентиляция            | Есть  |
| Лифты                 | Есть  |

**Описание объекта оценки**

Схема расположения отдельных помещений, входящих в объект оценки приведена на рисунке.

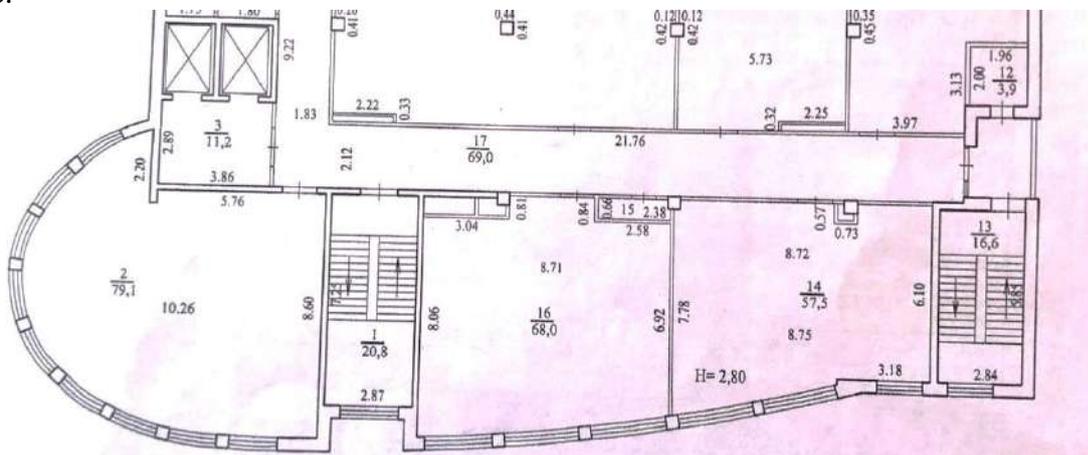


Рисунок 1 - Схема расположения помещений



В составе объекта оценки находятся следующие помещения:

Таблица 6 – Помещения, входящие в состав объекта оценки

| № п/п  | Литер | Этаж | Назначение | Площадь, м <sup>2</sup> |                             |                 | Высота м |
|--------|-------|------|------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|----------|
|        |       |      |            | общая                   | основная (административная) | вспомогательная |          |
| 2      | А     | 7    | Кабинет    | 79,1                    | 79,1                        | -               | 2,80     |
| 14     | А     | 7    | Кабинет    | 57,5                    | 57,5                        | -               |          |
| 16     | А     | 7    | Кабинет    | 68,0                    | 68,0                        | -               |          |
| ИТОГО: |       |      |            | 204,6                   | 204,6                       |                 |          |

### Информация о местонахождении объекта оценки

Здание, в котором расположен оцениваемый объект, находится в Центральном районе г. Хабаровска, на ул. Льва Толстого, в зоне делового ядра центра города. Здание 12-ти этажное, административное, в котором расположено около 20 различных организаций.

Своим главным фасадом здание сориентировано на проезжую часть улицы Льва Толстого, где имеются достаточные людские и транспортные потоки. **Здание расположено на «красной линии»**. Территория перед зданием - асфальтовое покрытие, мощение плиткой.

Оцениваемые помещения занимают часть 7 этажа здания. Отдельный вход отсутствует. Вход в здание со стороны ул. Льва Толстого. В здании имеется лифт.

Имеется организованная неохраняемая парковка автомобилей по ул. Льва Толстого с ограниченным количеством мест (бесплатная).

Помещения на дату оценки используются для размещения офисов организаций.

В непосредственной близости к зданию расположены: административные здания, многоэтажные жилые дома с административными помещениями, медицинское учреждение, торгово-развлекательный комплекс, торговый комплекс «Плюснинка», торговый центра «На Пушкина».

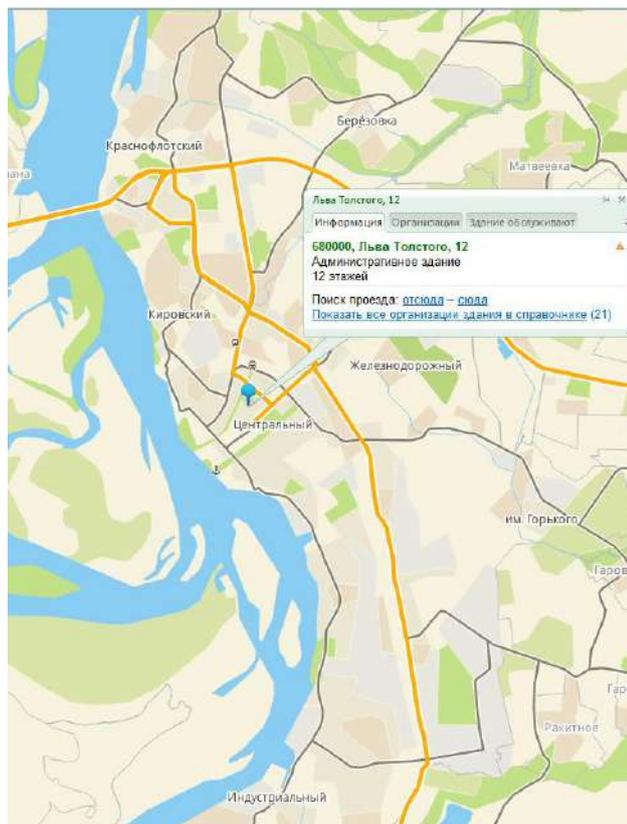


Рисунок 2 – Местонахождение на карте города Хабаровска



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

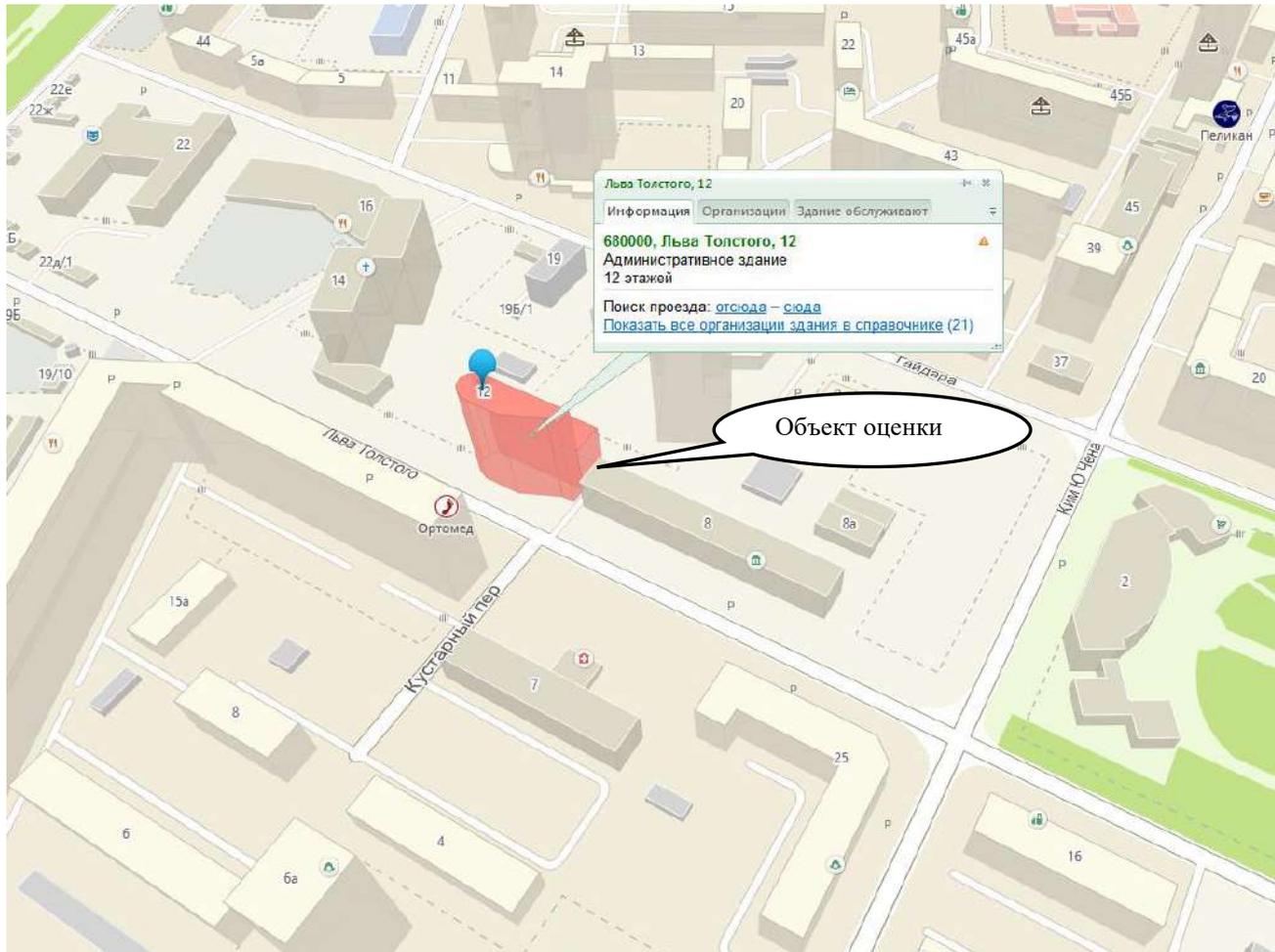


Рисунок 3 – Местонахождение внутри населенного пункта



## 2.2. Анализ наиболее эффективного использования

*Наиболее эффективное использование* - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически допустимо (законодательно разрешено), физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется последовательно путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

*Законодательная разрешенность* - следует определить, какие варианты использования соответствуют действующим федеральным законам, законодательству субъектов федерации и местному законодательству. Должны быть проанализированы все документы, регламентирующие нормативно юридическую сторону вариантов использования объекта оценки, возможные обременения и ограничения, связанные с объектом, например, таких, как аренда, нахождение объекта в районах исторической городской застройки.

*Физическая осуществимость* – при рассмотрении вариантов использования следует учитывать размеры и форму объекта, планировку, его транспортную и коммунальную доступность.

*Финансовая целесообразность* – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта аренды.

*Максимальная продуктивность* – рассмотрение того, какое использование объекта аренды будет приносить максимальный чистый доход, иметь максимальную стоимость или минимальный срок окупаемости инвестиционного проекта.

### **Законодательно разрешенное использование.**

В городе Хабаровске разработаны Правила землепользования и застройки, которыми определены границы зон, выделенных для использования в различных целях, необходимых для жизнеобеспечения горожан<sup>18</sup>.

Земельный участок, на котором располагается здание, в котором расположены оцениваемые помещения, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «город Хабаровск», расположен в зоне Ц-1А - зона делового ядра центра города (подзона Ц-1А-1)

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с целью концентрации административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования (при относительном ограничении жилых функций).

В пределах территориальной зоны Ц-1А устанавливаются подзоны Ц-1А-1 и Ц-1А-2 с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного

<sup>18</sup> утверждены решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211 (в ред. решений Хабаровской Городской Думы от 16.04.2019 № 1063)



строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

В территориальной зоне Ц-1А по виду разрешенного использования земельных участков «Деловое управление» разрешен основной вид разрешенного использования:

- размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).



Рисунок 4 – Карта градостроительного планирования города Хабаровска

В оцениваемых функциональных помещениях находятся офисы организаций, что в полной мере соответствует виду разрешенного использования для зоны Ц-1А.

Следовательно, и фактическое, и разрешенное использование не противоречит законодательно разрешенным для места нахождения объекта оценки видам использования.

#### **Физическая осуществимость:**

Оцениваемые помещения по адресу ул. Льва Толстого, д. 12, расположены в административном здании на 7 этаже. Физически осуществимым использованием объектов оценки признается их текущее использование – офисное назначение.

#### **Финансовая осуществимость:**

В связи с тем, что объекты оценки фактически используются как объекты офисного назначения, переоборудование их под иной вид деятельности нецелесообразно, так как необходимо значительное вложение денежных средств на проведение перепланировки помещений.

#### **Максимальная эффективность:**

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость собственности. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Фактически имеющееся на земельном участке здание, построено в 2009 году, продолжает интенсивно эксплуатироваться, а перепрофилирование помещений под иной вид деятельности связано с большими финансовыми затратами и не будет экономически оправданным. На основании выше изложенного, максимально продуктивным признается текущее использование объекта оценки – офисные помещения.

Исходя из назначения, расположения, площади, в соответствии с требованиями законодательства, и, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием объектов оценки является текущее использование – офисные помещения.



## 2.3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

### 2.3.1. Краткий обзор экономических показателей по РФ<sup>19</sup>

*Картина деловой активности. Сентябрь 2019 года*

*Экономическая активность*

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

*Рынок труда и доходы*

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек.

Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

*О предварительной оценке ВВП за II квартал 2019 года*

По предварительной оценке Росстата, ВВП во 2 квартале 2019 вырос на 0,9 % г/г после 0,5 % г/г в 1 квартале 2019. Отчетные данные за 2 квартал 2019 оказались несколько выше оценки Минэкономразвития России (0,8 % г/г). В целом за 1 полугодие 2019 темп роста ВВП составил 0,7 % г/г и совпал с оценкой Минэкономразвития России.

<sup>19</sup>Раздел подготовлен по последним опубликованным данным Минэкономразвития России  
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>.



В отраслевом разрезе основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне, как и в I квартале 2019, внесло промышленное производство. Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился по сравнению с предшествующим кварталом. Вместе с тем транспортно-логистический комплекс (за исключением пассажирского транспорта) и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2 квартале 2019 оставался околонулевым.

Слабая динамика ВВП во 2 квартале 2019 была обусловлена следующими факторами:

1) Низкий уровень внутреннего спроса на фоне сохранения жесткой бюджетной и жесткой денежно-кредитной политики. Профицит федерального бюджета в январе–июне составил 1561 млрд. рублей, существенно превысив показатель за аналогичный период 2018 года (875 млрд. рублей). Основной вклад в улучшение бюджетных показателей внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые выросли на 921 млрд. рублей по сравнению с первым полугодием прошлого года (+10,7 % г/г).

В то же время расходы федерального бюджета в первом полугодии продемонстрировала лишь небольшой рост в номинальном выражении (на 3,0 % г/г, или на 236 млрд. рублей). При этом нефтегазовый дефицит в 1 полугодии 2019 сократился до -5,0 % ВВП по сравнению с -6,5 % ВВП в январе – июне 2018 года.

Данная ситуация связана в первую очередь с менее равномерной, чем в прошлые годы, внутригодовой динамикой бюджетных расходов. Так, по состоянию 1 июня было исполнено 35,6 % бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 37,0 % в 2018 году и 38,1 % в 2017 году. При этом исполнение бюджетов национальных проектов и Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на 1 июня составило 27,8 %.

Кроме того, основные банковские ставки во 2 квартале 2019 оставались на повышенных уровнях, несмотря на коррекцию ожиданий участников рынка и сопутствующее снижение ставок ОФЗ под влиянием смягчения риторики Банка России начиная с марта текущего года.

2) Негативная динамика внешнего спроса в условиях замедления глобального роста.

В апреле–июне продолжали поступать сигналы об охлаждении глобальной экономической активности на фоне усиления торгового противостояния между США и Китаем. В частности, глобальный композитный индекс PMI во 2 квартале 2019 снизился до 51,5 с 52,5 в 1 квартале 2019 и 53,6 в среднем за 2018 год.

Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению физических объемов российского экспорта. По данным платежного баланса, экспорт товаров и услуг во 2 кв19 сократился на 5,9 % г/г в стоимостном выражении. В этих условиях чистый экспорт, по оценке, внес отрицательный вклад в динамику ВВП во 2 квартале 2019.

По оценке Минэкономразвития России, во 2 квартале 2019 ВВП продемонстрировал положительную динамику в поквартальном выражении (с исключением сезонного фактора). Очищенный от сезонности темп роста ВВП во 2 квартале 2019 оценивается на уровне +0,4 % кв/кв SA после разового снижения на -0,2 % кв/кв SA в 1 кв19, что позволяет говорить об отсутствии технической рецессии в российской экономике.

Начиная с 3 квартала 2019 Минэкономразвития России ожидает восстановление темпов роста ВВП. Поддержку экономическому росту во второй половине 2019 г. будут оказывать:

- увеличение расходов федерального бюджета (в том числе в рамках национальных проектов) в пределах запланированных на текущий год бюджетных ассигнований;
- реализация эффекта от снижения Банком России ключевой ставки в июне и июле.



В этих условиях темпы роста ВВП во 2П19 ожидаются на уровне 1,6–1,8 % г/г, что позволит выйти на прогнозируемые Минэкономразвития России темпы роста около 1,3 % по итогам текущего года.

#### *Картина инфляции*

В июле 2019 года годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,58 % г/г после 4,66 % г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В помесечном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля–мая после разового снижения в июне – 0,26 % м/м SA после 0,04 % м/м SA в июне.

Основной вклад в повышение цен в июле внесла индексация тарифов на коммунальные услуги населению, которые выросли на 2,47 %, что соответствует установленным параметрам (2,4 %). Цены на жилищно-коммунальные услуги в целом увеличились на 1,8 % м/м в июле, а их накопленный рост с начала года составил 4,3 % с учетом повышения базовой ставки НДС. В результате, учитывая, что совокупная индексация тарифов в текущем году соответствует уровню прошлого года, годовая динамика цен в сфере услуг по итогам июля нормализовалась – 4,54 % г/г против 4,90 % г/г месяцем ранее.

Темпы продовольственной дефляции несколько замедлились относительно предыдущего месяца (до -0,30 % м/м с -0,48 % м/м в июне) на фоне замедления темпов удешевления плодоовощной продукции.

При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, а также непродовольственных товаров за исключением бензина и подакцизной продукции сохранились приблизительно на уровне предыдущих месяцев.

Монетарная инфляция продолжает сохраняться на уровне ниже целевого ориентира Банка России (4 %). При этом в июле отмечалось некоторое снижение темпов монетарной инфляции – до 2,92 % м/м SAAR после 3,01 % м/м SAAR месяцем ранее.

В августе с высокой вероятностью будет происходить дефляция (от -0,2 % м/м до 0,0 % м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5 % г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

#### *Влияние ситуации в стране на российский рынок недвижимости<sup>20</sup>*

Для рынка недвижимости России 2019 год – это время перемен, которые произойдут из-за изменений в законодательстве. В последние несколько месяцев их было достаточно много. В частности, ипотечные ставки повысили на 1,5%, ввели экстроу-счета и вырос спрос на новостройки.

В 2019 году на рынке недвижимости начался малоактивно, но чем дальше – тем больше увеличивалась активность продавцов и покупателей. Во-первых, выросла активность на вторичном рынке из-за увеличения предложения. Впервые за 2 года совокупный объем достиг 17%. Это, в свою очередь, связано с ростом ипотечных ставок. На сегодняшний день ипотечные ставки растут из-за повышения ставки по кредитам Центробанком. Это непосредственно влияет на спрос покупателей на новостройки, большинство из которых приобретают под ипотеку.

Еще одним важным изменением на рынке недвижимости станет переход на экстроу-счета. Это значит, что вкладывать деньги в новостройки, которые только находятся на этапе строительства, перестанет быть выгодно. Вместо этого появится новый вид инвестирования, который позволит обезопасить свои деньги от недобросовестных застройщиков и получить проценты от вложений в строительство.

<sup>20</sup> Научно практический журнал «Дальневосточный оценщик» №2 (67) 2019 г., Издательский дом «Кредо»



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

В 2019 году цены на недвижимость в России будут расти, о чем свидетельствуют прогнозы экспертов. В первую очередь, подорожает строительство жилья – примерно на 7%, что связано с введением экстроу-счета и повышением цен на строительные материалы. Также этому поспособствует повышение НДС на 20%. Ставки по ипотекам из-за этого продолжат расти. Чтобы реализовать перечисленные реформы на рынке недвижимости, потребуется выделить из государственного бюджета порядка 1,5 трлн руб. Значит со снижением ипотечных ставок придется подождать в пользу введения экстроу-счетов. Фактически, это значит, что покупатели и застройщики превратятся в конкурентов за финансирование государства. Раньше они могли сотрудничать на прямую, но начиная с 2019 года, будут введены новые правила.

Учитывая сложившиеся обстоятельства, рост цен на недвижимость в год может составить от 8 до 10%.



### 2.3.2. Краткое описание Хабаровского края и г. Хабаровска<sup>21</sup>

Хабаровский край образован 20 октября 1938 г., в современных границах с 1991 г. Его площадь 787 633 кв. км, что составляет 4,5% территории России и 12,7% Дальневосточного федерального округа. Административный центр – город Хабаровск.

В рамках муниципального устройства, край включает в себя 2 городских округа (г. Хабаровск, г. Комсомольск-на-Амуре) и 17 муниципальных районов, на территории которых располагаются 23 городских поселений и 191 сельских поселений.

Граничит на севере с Магаданской областью и Республикой Саха (Якутия), на западе с Амурской областью, на юго-западе с Еврейской автономной областью и КНР, на юго-востоке с Приморским краем. С севера-востока и востока омывается Охотским морем, с юго-востока — Японским морем. От острова Сахалин отделяется проливами Татарский и Невельского. Помимо основной, континентальной части, в состав края входят несколько островов, среди них самые крупные — Шантарские. Общая протяжённость береговой линии — около 2500 км, включая острова — 3390 км. Часть южной границы Хабаровского края является государственной границей России с КНР.

По природным и экономическим условиям северные территории Хабаровского края (Аяно-Майский и Охотский районы — около 40% площади края) отнесены к районам Крайнего Севера, а нижнеамурские и центральные районы (44%) — к местностям, приравненным к районам Крайнего Севера.



Рисунок 5 – Карта России с выделенной территорией Хабаровского края

Располагаясь в центральной части российского Дальнего Востока, Хабаровский край имеет общие сухопутные границы и удобные транспортные связи с большинством субъектов Российской Федерации, составляющих Дальневосточный федеральный округ. Через его территорию проходят сухопутные и воздушные маршруты, соединяющие внутренние регионы России с тихоокеанскими портами, страны СНГ и Западной Европы с государствами Азиатско-Тихоокеанского региона.

<sup>21</sup> Раздел подготовлен по данным, опубликованным на официальных сайтах Администрации Хабаровского края, Росстата, Хабаровскстата.



Хабаровский край — преимущественно горная территория, многочисленные горные хребты и плато занимают 3/4 ее поверхности. Климат края в целом континентальный с хорошо выраженными муссонными чертами. Зима здесь продолжительная и суровая, сухая и солнечная. Средняя температура воздуха в январе колеблется от -22, -24°С на юге до -36, -40°С на севере; на побережье от -18 до -24°С. Лето на большей части территории относительно теплое и обычно влажное. Средняя температура воздуха в июле на равнинах от 14, 2°С на юге, до 10,18°С на севере. Безморозный период продолжается 90-150 дней. Среднегодовая сумма осадков на равнинах 500-700 мм. Край обладает хорошо развитой речной сетью. Большая часть рек относится к бассейну Тихого океана, многие из них имеют важное рыбохозяйственное значение.

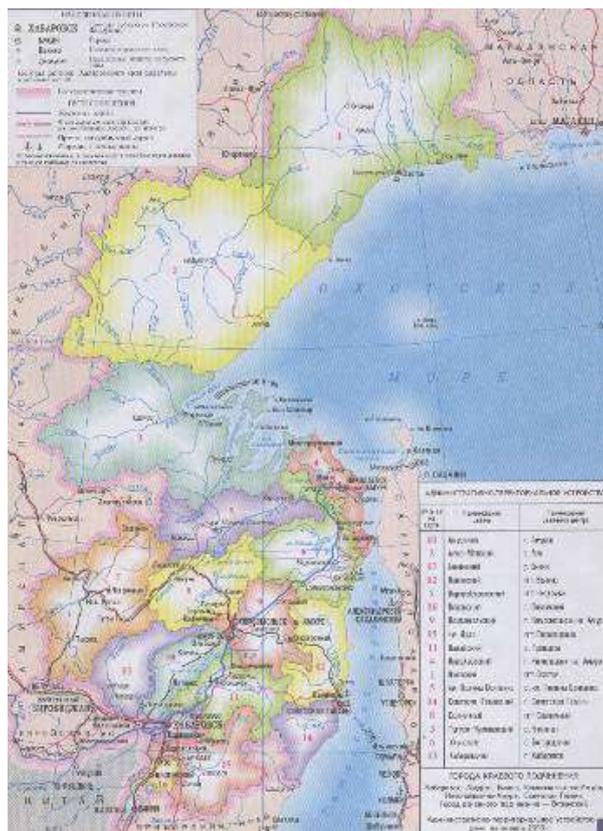


Рисунок 6 – Карта административно-территориального деления Хабаровского края

Природно-ресурсный потенциал Хабаровского края велик и разнообразен. В недрах края выявлены крупные источники сырья для черной и цветной металлургии (железные и марганцевые руды, драгоценные металлы, руды олова и многих других металлов), химической промышленности (титано-апатитовые руды, алуниты, фосфориты), промышленности строительных материалов. Среди топливно-энергетических ресурсов выделяются каменные угли (крупнейший в регионе Буреинский бассейн) и гидроэнергетические ресурсы. Обширные площади на суше и на шельфе перспективны для поисков нефти и газа. В лесах края сосредоточено более 6% запасов древесины России и 25% Дальневосточного федерального округа. Важное место занимает недревесное сырье, в том числе уникальные виды лекарственных растений, медоносы. В охотничьих угодьях обитает более 20 видов пушных и около 10 видов иных промысловых животных. Велики биологические ресурсы Японского моря (Татарский пролив) и, особенно, Охотского морей.

Для сохранения естественных ландшафтов и углубленного их изучения в крае выделены особо охраняемые природные территории. Среди них 6 государственных заповедников общей площадью 1 699,4 тыс. га.

Численность населения Хабаровского края по оценке на 01.01.2019 года составила 1 321 496 человек. Плотность населения – 1,68 чел/кв.м. Городское население – 82,56%. На территории края компактно расселены коренные малочисленные народы Севера — нанайцы, эвенки, ульчи, нивхи, эвены, удэгейцы, негидальцы, орочи.

В целом Хабаровский край — один из самых малонаселённых регионов России, что обусловлено, во-первых, общим экономическим упадком постсоветского времени, а во-вторых — суровостью местного климата, сравнимой с районами Крайнего Севера. К северу от Комсомольска более-менее крупные населенные пункты практически отсутствуют. Численность населения края из-за отрицательного естественного прироста постоянно уменьшается.

Основу экономики Хабаровского края составляют промышленность и транспорт. Доля продукции промышленности в валовом региональном продукте края превышает 45%



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

(2000 г.), промышленные предприятия края производят более четверти промышленной продукции Дальневосточного федерального округа. Среди дальневосточных регионов Хабаровский край выделяется наиболее сложной отраслевой структурой промышленности. Основные ее отрасли — машиностроение и металлообработка (с самыми крупными в регионе предприятиями оборонного комплекса), черная и цветная металлургия, лесная и пищевая промышленность, энергетика. В крае действуют единственные на Дальнем Востоке крупные предприятия по переработке нефти, производству стали и проката. По объемам добычи золотари заготовкам древесины Хабаровский край вышел на третье место в России.

Хабаровский край занимает ключевые позиции в единой транспортной системе российского Дальнего Востока. Здесь получили развитие все основные виды транспорта. Ведущую роль занимает железнодорожный транспорт (Транссиб, Байкало-Амурская магистраль). Несколькими торговыми портами представлен морской транспорт. Выделяется Ванинский порт, входящий в первую десятку морских торговых портов страны. Внутренние водные пути обслуживает Амурское речное пароходство, суда которого работают и на морских линиях. Развивается в крае автомобильный транспорт, построен совмещенный мостовой переход через Амур у Хабаровска, достраиваются автомагистраль Чита - Хабаровск, дороги Лидога - Ванино, Селихино - Николаевск-на-Амуре. Воздушный транспорт располагает одним из крупнейших в России Хабаровским международным аэропортом.

Сельское хозяйство края по объемам производства относительно невелико. Основная задача отрасли — обеспечение населения молоком и овощами, картофелем, продукцией птицеводства, свежим мясом. Сельскохозяйственные предприятия производят также сою и зерновые культуры.

Хабаровский край занимает первое место в Дальневосточном федеральном округе по объему экспорта. Большая часть его приходится на продукцию военно-промышленного комплекса, нефтепродукты, лесоматериалы.

Среди основных инвесторов, реализующих проекты на территории края — ОАО «Газпром» и ОАО «АК «Транснефть»», РАО «ЕЭС Востока», ОАО «Компания «Сухой»», ОАО «Дальлеспром» и ООО «СП Аркаим», ОАО «НК «Роснефть»» и ОАО «НК «Альянс»», ОАО «Полиметалл», ОАО «СУЭК», ОАО «РЖД».

Хабаровский край обладает значительным научным потенциалом. Здесь действуют более 30-ти организаций, выполняющих научные исследования и разработки, в том числе 8 подразделений Хабаровского научного центра Дальневосточного отделения РАН. В крупных размерах ведется подготовка квалифицированных кадров. В крае действует более 20 высших учебных заведений и их филиалов, а также техникумы и колледжи.

В настоящее время сеть учреждений культуры края насчитывает 657 единиц (из них: 6 театров, краевая филармония, 18 музеев (с филиалами), 7 кинотеатров, краевой колледж искусств, 44 детские школы искусств (с филиалами), 4 парка культуры и отдыха, 2 зоосада и 2 ботанических сада, краевой цирк, 312 библиотек, 258 культурно-досуговых учреждения, научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры).

Экономическое развитие и освоение территории планируется связать с четырьмя зонами развития:

- Хабаровская городская агломерация;
- промышленная зона «Комсомольск-на-Амуре — Амурск — Солнечный»;
- Ванино-Советскогаванский транспортно-промышленный узел;
- Верхнебуреинский промышленный узел.



Внутри каждой из зон существуют свои промышленные предприятия, на производственном, техническом и технологическом росте которых строится развитие экономики смежных производств и услуг по кластерному принципу.

### **Город Хабаровск**

Хабаровск – административный центр Хабаровского края, крупный экономический, транспортно-логистический, политический и культурный центр Дальнего Востока России. Здесь располагаются штаб Восточного военного округа и около 200 региональных органов федеральной власти и управления.

Численность населения на 01.01.2019 г. – 617 473 чел., плотность населения – 1583 чел./кв.м. Территория города составляет – 388,7 кв.км., в т.ч. площадь левого берега р. Амур – 82,0 кв.м. и площадь зеркала р. Амур – 77,0 кв.м.

Административно город разделен на 5 районов:

- Центральный район – 99 055 чел. (2019 г.)
- Краснофлотский район – 90 428 чел. (2019 г.)
- Кировский район – 53 762 чел. (2019 г.)
- Железнодорожный район – 151 105 чел. (2019 г.)
- Индустриальный район – 223 115 чел. (2019 г.)

Хабаровск основан 31 мая 1858 г. как военный пост Хабаровка. В 1893 году переименован в город Хабаровск.

Климат муссонный, со снежной холодной зимой и жарким влажным летом

Хабаровск – это современный промышленный город с развитой экономикой и инфраструктурой, высоким научным и культурным потенциалом, крупный транспортный узел, соединяющий практически все виды внешнего транспорта: железнодорожный; речной, имеющий выход к морю; несколько аэропортов, в том числе аэропорт международного класса. С завершением строительства дороги между городами Чита и Находка налажена надежная автомобильная связь с центральной Россией. Сегодня Хабаровск привлекателен не только сложившейся здесь стабильной обстановкой, но и накопленным положительным опытом управления, единением федеральной, краевой и городской властей, строящих свои отношения во благо горожан.

Окрестности города Хабаровска богаты запасами строительных материалов: керамзитовым сырьем, кирпичной глиной, а также лесными ресурсами.

Хабаровск сформировался как многофункциональный экономический центр общего государственного значения. В производственной сфере ключевыми являлись промышленность, транспорт и строительство. В непромышленной сфере - просвещение, здравоохранение, наука. В городе 26,7 тыс. предприятий и организаций, или 66,6% от числа зарегистрированных в крае. Из них большая доля приходится на предприятия торговли – 37,2%, организации по операциям с недвижимым имуществом, аренде и предоставления услуг – 17,0%, строительства – 12,7%, промышленности – 7,4%.

Наибольший удельный вес в обороте организаций г. Хабаровска приходится на виды деятельности: «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования» – 31,7%, «транспорт и связь» – 21,9%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 18,1%, «строительство» - 10,4%, «обрабатывающие производства» – 9,1%.

Основными промышленными видами деятельности являются обрабатывающие производства (48,1% объема промышленного производства), в том числе: производство пищевых продуктов (36,7%); производство и распределение электроэнергии, газа и воды (49,4%).



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

Всего в городе функционирует 218 образовательных учреждений, из них 201 муниципальное, с общим контингентом обучающихся и воспитанников более 60 тыс. детей. В городскую структуру отрасли здравоохранения входят 35 муниципальных учреждений здравоохранения, обеспечивающих плановую и экстренную госпитальную, а также все виды амбулаторно-поликлинической помощи населению города.

В городе функционирует более 100 учреждений культуры различной ведомственной принадлежности. В Хабаровске работает 69 библиотек различных систем и ведомств. В городе для занятий физической культурой и спортом имеется 690 спортивных сооружений. Всего в городе действует 11 муниципальных учреждений, обеспечивающих различные формы социального обслуживания престарелых, инвалидов и семей с детьми, в том числе 5 «Центров по работе с населением» (в каждом районе города), специальный Дом для участников и инвалидов и инвалидов Великой Отечественной войны, «Социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних», 4 Дома ветеранов. Город обладает значительным культурным потенциалом, в нем действует 6 театров, филармония, 16 клубных учреждений, 8 музеев. Имеется множество кинотеатров. В городе и окрестностях функционирует ряд предприятий рекреационной отрасли. Под Хабаровском находится Приамурский зоосад имени В. П. Сысоева, а также центр реабилитации диких животных «Утёс». В Хабаровске есть несколько парков. В городе расположено более 100 торговых центров.

Город Хабаровск является административным центром Хабаровского края, одного из самых крупных административно – территориальных субъектов Российской Федерации, расположенного в центре Дальневосточного экономического региона.

Расстояние от Хабаровска до Москвы по железной дороге – 8533 км, по воздуху – 6075 км.

Город Хабаровск – исторический, культурный, научный, промышленный центр Хабаровского края; место нахождения органов государственной власти края, территориальных подразделений федеральных органов исполнительной власти, дипломатических представительств, консульств иностранных государств в крае.

Промышленность представлена десятью отраслями, главные – топливная промышленность, машиностроение и металлообработка. Развита также промышленность строительной индустрии, деревообрабатывающая, пищевая, легкая промышленность и другие отрасли.

*Крупнейшие промышленные предприятия:* ОАО «Дальхимфарм» (специализируется на выпуске готовых лекарственных средств, имеет три основных производства: ампульное, галеновое и таблетное), ОАО «Дальмостострой», ОАО «ДГК», ГК «Амурское пароходство» (входит в холдинг RFP Group), ООО «Транснефть — Дальний Восток», АО «ННК-Хабаровскнефтепродукт», АО «ННК-Хабаровский НПЗ» (ведущий дальневосточный производитель моторного и котельного топлива и ключевое звено НК «Альянс»), ОАО «Амурский кабельный завод» (не действует), Хабаровский судостроительный завод (строительство морских и речных кораблей, судов с динамическими принципами поддержания, маломерных и прогулочных судов, океанских траулеров, рефрижераторов), ОАО «Ликеро-водочный завод «Хабаровский»» (входит в BelugaGroup), ОАО «Дальневосточный научно-исследовательский институт технологии судостроения», ОАО «Дальэнергомонтаж», входящее в состав ОАО «Группа Е4»; ОАО «Хабаровский станкостроительный завод», ОАО «Дальэнергомаш» (специализируется на изготовлении турбин, центробежных компрессоров, нагнетателей, систем автоматического управления, дымососов, вентиляторов, насосов, емкостного оборудования, осветительных опор), ОАО «Завод им. Горького», ОАО Артель старателей «Восток», ООО «Римбунан Хиджау» — крупнейший на Дальнем Востоке лесопромышленный комплекс, ООО «Хабаровский трубный завод».



*Сельское хозяйство.* На территории г. Хабаровска действуют сельскохозяйственные животноводческие предприятия.

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

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

*Транспорт.* Хабаровск это важный транспортно-перевалочный и товарно-распределительный центр. Город очень удачно расположен на пересечении железнодорожных, водных, воздушных и автомобильных транспортных магистралей. Хабаровский аэропорт связан регулярными авиарейсами с 40 городами страны, международный аэропорт – авиарейсами с зарубежными городами Ниигатой (Япония), Сеулом (республика Корея), Сан-Франциско, Анкориджем (США), Пхеньяном, Харбином (КНР). По рекам Амур и Уссури осуществляются перевозки грузов, как между российскими портами северных провинций Китайской народной республики. По объему железнодорожных и авиаперевозок Хабаровск занимает первое место на Дальнем Востоке.

В городе создан благоприятный инвестиционно – финансовый климат. К решению проблем городского хозяйства активно привлекается научный потенциал, что закладывает серьезную основу для дальнейшего вложения капитала.

Анализ сильных и слабых сторон, возможностей и угроз г. Хабаровска показал ряд существенных преимуществ, оцененных экспертами достаточно высоко. Так, к сильным сторонам, прежде всего, следует отнести: сравнительно высокий культурный уровень населения; относительно развитая система связи и телекоммуникаций; наличие в пригороде свободных земельных ресурсов и территорий для гражданского строительства; сложившийся центр оптовой торговли; приграничное положение с Китаем, близость стран АТР и прямое воздушное сообщение с рядом из них; развитое высшее и среднее профессиональное образование; разнообразие типов строящегося жилья; наличие высококвалифицированных специалистов и рабочих кадров; сравнительно высокий уровень бюджетной самообеспеченности.

Наконец, важную роль в оценках города играет его туристическая привлекательность. Самобытность, сохранение исторического архитектурного облика, комфортность пребывания, приезда и отъезда являются необходимыми условиями формирования благоприятного мнения о городе.

Город укрепляет экономические и культурные связи с государствами Азиатско-Тихоокеанского региона, поддерживаются тесные дружеские отношения с городами - побратимами: Ниигатой, Портлендом, Викторией, Пучоном, Харбином.

Администрация Хабаровска активно участвует в федеральных программах, в конкурсах. Город трижды становился победителем конкурса «Самый благоустроенный город России». В городе реализуется около 60 целевых программ, охватывающих все сферы жизни краевого центра. В новом десятилетии город прибавит привлекательности: появятся новые микрорайоны, деловые здания, культурные и спортивные объекты, аквапарк, другие новостройки индустрии быта и отдыха.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup>Официальный сайт администрации г. Хабаровска [https://duma.khabarovskadm.ru/khabarovsk/gorod\\_seychas/](https://duma.khabarovskadm.ru/khabarovsk/gorod_seychas/)



### 2.3.3. Развитие социально–экономической ситуации в Хабаровском крае<sup>23</sup>

*О социально-экономическом развитии Хабаровского края по итогам января – сентября 2019 г.*

По итогам 9 месяцев 2019 г. в крае обеспечена положительная динамика в ключевых производственных секторах экономики:

- промышленном производстве (индекс промышленного производства составил 102,1 %);
- транспортно-логистическом комплексе (рост грузооборота – 105,3 %);
- строительном секторе (объем подрядных работ увеличен на 6,6 % к 9 мес. 2018 г.; введено 166,9 тыс. кв. м жилья с ростом на 3,4 %).

Получен рост на потребительском рынке края (оборот розничной торговли составил 102,0 % к 9 мес. 2018 г., оборот общественного питания – 102,0 %).

В связи со сложными природно-климатическими условиями сложилась отрицательная динамика производственных показателей в сельском хозяйстве (86,2 %).

В январе – сентябре 2019 г. драйверами роста промышленного производства стали:

- металлургическое производство (133,6 %): произведено 699,5 тыс. тонн проката (рост в 1,6 раза к январю – сентябрю 2018 г.), с 01 сентября по 31 декабря 2019 г. введены ограничения вывоза с территории Российской Федерации отходов и лома черных металлов (соответствующее постановление Правительства Российской Федерации принято 31 августа 2019 г.);
- нефтепереработка (115,2 %): возросло производство дизельного топлива на 15,4 %, топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки – на 32,2 %, бензина автомобильного – на 3,7 %;
- рыбопереработка (116,9 %): выловлено рыбы и добыто морепродуктов 300,5 тыс. тонн (рост на 12,2 %), переработано 229,9 тыс. тонн рыбы (рост на 18,8 %).

Сокращается отставание в машиностроении. За 9 мес. 2019 г. индекс производства прочих транспортных средств составил 95,3 % (за 3 мес. 2019 г. – 60,7 %): авиастроение – 81,3 %, судостроение – 138,8 %.

Отрицательная динамика среди отраслей промышленного производства сложилась в следующих отраслях:

- добыча угля (85,8 %), что обусловлено повышенным содержанием породы при добыче на открытых и подземных участках, внеплановыми ремонтами горношахтного оборудования;
- добыча металлических руд (99,8 %): при увеличении добычи золота (на 0,8 %) и олова в концентрате (в 1,7 р.) снижена добыча платины на 3,5 %) в связи с выработкой месторождения Кондер;
- производство напитков (94,5 %): снижено производство пива на 5,4 %, водки и ликероводочных изделий – на 12,9 %

<sup>23</sup>По последним данным, опубликованным на Официальном информационном интернет-портале Хабаровского края. Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razvitii-kraya/>



- деревообработка (96,7 %): при увеличении производства топливных гранул (на 8,1 %), снижено производство пиломатериалов (на 3,1 %) и шпона (на 1,3 %);
- электроэнергетика (96,6 %): объем производства электроэнергии составил 94,8 % к январю – сентябрю 2018 г., производство тепловой энергии – 99,5 %, потребность в электрической и тепловой энергии экономики и социальной сферы края обеспечивается в полном объеме.

Рост грузооборота транспорта фиксируется на железнодорожном (на 3,8 %), трубопроводном (на 8,2 %) и воздушном (на 22,8 %) транспорте.

Основное влияние на увеличение грузооборота железнодорожного транспорта (60,4 % в общем грузообороте края) оказал рост объемов отгрузки грузов в адрес Дальневосточной железной дороги с Забайкальской и Восточно-Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино.

Прирост грузооборота трубопроводного транспорта (38,4 % в общем грузообороте края) обусловлен увеличением объемов транспортировки нефти в направлении порта Козьмино.

За 9 мес. 2019 г. по договорам строительного подряда выполнено работ в объеме 47,9 млрд. рублей, или 6,6 % к соответствующему периоду 2018 года в сопоставимых ценах. Основной объем работ осуществляется на объектах:

- ОАО «РЖД» (строительство и реконструкция);
- «Автомобильная дорога обход города Хабаровска 13 – 42 км»;
- торгово-развлекательный центр «Броско Молл»;
- специализированный транспортно-перегрузочный комплекс на мысе «Ая» в бухте Мучке в морском порту Ванино;
- жилой комплекс «Ю-СИТИ».

Положительные итоги в большинстве отраслей специализации края обусловили рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края. За 9 мес. 2019 года налоговые доходы консолидированного бюджета края увеличены на 5,5 млрд. рублей (или на 8,7 % к 9 мес. 2018 г.), в том числе за счет роста поступлений налогов:

- на прибыль организаций – 119,8 %;
- на доходы физических лиц – 107,5 %.

Заметно укрепилась финансовый результаты деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства. По итогам 9 мес. 2019 г. обеспечен рост налоговых поступлений от индивидуальных предпринимателей на 14,9 %.

В январе – августе 2019 г. возросли объемы кредитования:

- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – на 20,2 %;
- физических лиц – на 11,5 %.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в сентябре 2019 г. к декабрю 2018 г. составил 103,5 % (по России – 102,3 %), в т.ч. категориям:

- продовольственные товары – 102,4 % (по России – 101,3 %);
- непродовольственные товары – 102,2 % (по России – 102,2 %);
- услуги – 106,1 % (по России – 103,6 %).



Фиксируется уверенный рост реальной заработной платы населения (102,5 % за 8 мес. 2019 г.). В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 49,0 тыс. рублей, или 107,7 % к 8 мес. 2018 г.

Уровень регистрируемой безработицы на 01 октября 2019 г. составил 0,83 %, численность безработных – 6,0 тыс. человек (на 01 октября 2018 г. – 5,2 тыс. человек).

Таблица 7 - Макроэкономические показатели развития г. Хабаровска и Хабаровского края в январе-сентябре 2019 года<sup>24</sup>

| № пп | Показатели   | Ед. изм.  | г. Хабаровск                             |   | Хабаровский край                    |   |
|------|--|-----------|--|---|-------------------------------------|---|
|      |  |           | Январь-сентябрь 2019 г.                  | Январь-сентябрь 2019 г. к январю-сентябрю 2018 г. в % | Январь-сентябрь 2019 г.             | Январь-сентябрь 2019 г. к январю-сентябрю 2018 г. в % |
| 1.   | Оборот организации, в том числе:   | млрд руб. | 398,8<br>(крупные и средние организации) | 105,8   | 1161,0<br>(полный круг организаций) | 96,4  |
|      | Торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов                                   | -//-      | 156,5                                    | 104,8   | 499,5                               | 82,1  |
|      | Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха                                 | -//-      | 33,5                                     | 90,9  | 53,0                                | 97,6  |
|      | Транспортировка и хранение   | -//-      | 91,8                                     | 105,3   | 134,5                               | 110,5   |
|      | Обрабатывающие производства  | -//-      | 34,9                                     | 113,8   | 138,4                               | 91,3  |
|      | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство   | -//-      | 9,3                                      | 66,5  | 40,0                                | 96,7  |
|      | Строительство  | -//-      | 12,0                                     | 172,2   | 101,7                               | 2,4 р.  |
| 2.   | Объем отгруженных товаров по промышленным видам экономической деятельности                                   | млрд руб. | 66,0<br>(крупные и средние организации)  | 107,0   | 279,0<br>(полный круг организаций)  | 98,0  |
|      | Добыча полезных ископаемых   | млрд руб. | 0,2                                      | 79,0  | 63,2                                | 97,7  |
|      | Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха                                 | млрд руб. | 20,7                                     | 90,8  | 39,5                                | 103,0   |
|      | Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | млрд руб. | 2,8                                      | 110,6   | 5,3                                 | 105,1   |
|      | Обрабатывающие производства, из них:   | -//-      | 42,3                                     | 117,2   | 171,0                               | 96,8  |
|      | – производство пищевых продуктов   | -//-      | 9,4                                      | 152,6   | 23,9                                | 127,6   |
|      | – производство напитков  | -//-      | 4,9                                      | 94,5  | 5,3                                 | 94,9  |
|      | – производство кокса и нефтепродуктов  | -//-      | х  | 108,5   | 39,2                                | 125,9   |
|      | – производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях                           | -//-      | х  | 116,5   | х                                   | 116,5   |
|      | – производство прочей неметаллической минеральной продукции  | -//-      | 4,6                                      | 98,0  | 6,6                                 | 103,0   |

<sup>24</sup> [https://www.khabarovskadm.ru/economics/other/ekonomika/socio-econom\\_situation/2019-god/](https://www.khabarovskadm.ru/economics/other/ekonomika/socio-econom_situation/2019-god/)



| № пп | Показатели   | Ед. изм.  | г. Хабаровск                            |   | Хабаровский край                   |   |
|------|--|-----------|---|---|------------------------------------|---|
|      |  |           | Январь-сентябрь 2019 г.                 | Январь-сентябрь 2019 г. к январю-сентябрю 2018 г. в % | Январь-сентябрь 2019 г.            | Январь-сентябрь 2019 г. к январю-сентябрю 2018 г. в % |
| 3.   | Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям  | млрд руб  | 26,1                                    | 100,0*  | 49,7<br>(январь-июнь)              | 102,9*  |
| 4.   | Ввод в эксплуатацию жилья в т.ч.:  | тыс. кв.м | 113,8                                   | 115,6   | 167,1                              | 103,4   |
|      | – муниципальными застройщиками   |           | 21,1                                    | 94,0  | х                                  | х   |
| 5.   | Грузооборот железнодорожного транспорта (в целом по Хабаровскому краю)                                   | млрд т-км | х                                       | х   | 86,3                               | 103,7   |
| 6.   | Индекс потребительских цен (в целом по Хабаровскому краю)<br>к сентябрю 2018 года<br>к декабрю 2018 года | %         | х                                       | х   | 105,01                             | х   |
|      |  | %         | х                                       | х   | 103,51                             | х   |
| 7.   | Производство работ, услуг предприятий муниципального сектора экономики                                   | млрд руб. | 5,4                                     | 103,8   | х                                  | х   |
| 8.   | Оборот розничной торговли  | млрд руб. | 47,7<br>(крупные и средние организации) | 143,3   | 244,6<br>(полный круг организаций) | 102,0*  |
| 9.   | Оборот общественного питания   | млрд руб. | 2,3<br>(крупные и средние организации)  | 101,5   | 13,8<br>(полный круг организаций)  | 102,0*  |
| 10.  | Численность постоянного населения  | тыс. чел. | 617,5                                   | 99,2  | 1321,5                             | 99,6  |
|      | на 01.01.2019  |           | 612,8                                   | 99,8  | 1316,1                             | 99,5  |
| 11.  | Экономически активное население  | тыс. чел. | 343,4                                   | 99,4  | 690,5<br>(август 2019)             | 96,2  |
| 12.  | Численность зарегистрированных безработных   | тыс. чел. | 1,0                                     | 118,5   | 6,0                                | 110,3   |
| 13.  | Уровень регистрируемой безработицы   | %         | 0,30                                    | + 0,05 п.п.   | 0,85                               | + 0,09 п.п.   |
| 14.  | Средняя начисленная заработная плата (по крупным и средним орг.)   | тыс. руб. | 61,3                                    | 107,2   | 58,7<br>(июль 2019 года)           | 107,2   |
| 15.  | Реальная заработная плата  | %         | 102,2                                   | х   | 102,1                              | х   |
| 16.  | Стоимость минимального набора продуктов питания (% в сравнении с предыдущем месяцем)                     | руб.      | 5590,13                                 | 100,7   | 5578,07                            | 100,74  |
| 17.  | Прожиточный минимум в среднем на душу населения (за II квартал 2019 г. в % к I кварталу 2019 г.)         | руб.      | х                                       | х   | 14369                              | 101,8   |



| № пп | Показатели   | Ед. изм. | г. Хабаровск             |   | Хабаровский край         |   |
|------|--|----------|--------------------------|---|--------------------------|---|
|      |  |          | Январь-сентябрь 2019 г.  | Январь-сентябрь 2019 г. к январю-сентябрю 2018 г. в % | Январь-сентябрь 2019 г.  | Январь-сентябрь 2019 г. к январю-сентябрю 2018 г. в % |
| 18.  | Прожиточный минимум для трудоспособного населения (за II квартал 2019 г. в % к I кварталу 2019 г.) | руб.     | х                        | х   | 15260                    | 101,9   |
| 19.  | Минимальный размер заработной платы в Хабаровском крае**   | руб.     | х                        | х   | 11280,0                  | х   |
| 20.  | Количество субъектов малого и среднего предпринимательства   | ед.      | 32456<br>(на 01.10.2019) | 96,4<br>(к 01.01.2019)                                | 50951<br>(на 01.10.2019) | 96,7<br>(к 01.01.2019)                                |

х нет данных  
\*в сопоставимых ценах  
\*\* с 01.01.2019 в соответствии с федеральным законом от 25 декабря 2018 г. № 481-ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда»

### ***Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Хабаровске на рынок недвижимости***

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка недвижимости Хабаровска, можно условно разбить на пять основных групп: политические, экономические, социально-демографические, технологические и правовые.

#### ***Политические факторы***

Прошедшие в 2018 г. выборы мэра города и губернатора края привели к смене региональных лидеров, поэтому возможны изменения как в отношении политики приватизации государственной недвижимости, налоговой политики и т.д. Учитывая отсутствие весомой поддержки Хабаровска из-за переноса федерального центра во Владивосток, нехватку финансовых ресурсов, не исключено что данное обстоятельство в перспективе негативно повлияет на региональный рынок недвижимости.

#### ***Экономические факторы***

Замедлился рост ВРП, по итогам 2018 гг отмечена отрицательная динамика объемов инвестиций. Отмечается сильная зависимость от рынка заемного кредитования (отрицательный фактор).

#### ***Социально-демографические факторы***

По сравнению с 2009-2013 гг, в 2014-2015 гг. замедлялся темп роста среднемесячной заработной платы. Однако в 2016-2017 гг. положительная динамика увеличилась до 5 и 8% соответственно. Среднемесячная заработная плата (по крупным и средним организациям) на 01.07.2019 г. составила 59,1 тыс.руб, увеличилась на 4,1%. (положительный фактор).

Темпы положительного миграционного прироста снижались, как минимум, 4 последних года (отрицательный фактор).

Доля трудоспособного населения – 63% от общей численности города и сопоставима со среднероссийским показателем (не оказывает значительного влияния).

#### ***Технологические факторы***

Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями. В основном, строительство возможно только в летний период, резкие перепады температур между зимой и летом, а также разнообразный рельеф, особенно в центральной части города, делают сложным поиск инженерных решений, которые в



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

---

условиях ограниченных инфраструктурных мощностей позволяют укладываться в СНиПы и удовлетворять потребителей. Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями; сложный рельеф в центральной части города приводит к удорожанию строительства (отрицательный фактор).

#### *Правовые факторы*

Действующие программы, связанные с льготным приобретением недвижимости, в т.ч. земельных участков, типичны для большинства российских регионов. Существенное влияние не оказывает. Создана первая в РФ территория опережающего социально-экономического развития – ТОСЭР «Хабаровск», за период существования которой резидентами фактически осуществлены инвестиции более 6 млрд. руб, создано более 1000 новых рабочих мест (положительный фактор).

*Исходя из общих тенденций политической и социально-экономической обстановки как в целом в Российской Федерации, так и непосредственно в Хабаровском крае и г. Хабаровске, можно прогнозировать отсутствие роста на рынке недвижимости как коммерческого, так и производственно-складского назначения.*



## 2.3.4. Краткая характеристика рынка недвижимости <sup>25</sup>

Нежилая недвижимость состоит из коммерческой недвижимости; производственной и складской (промышленной) недвижимости; и недвижимости социально-культурного назначения.

**Коммерческую недвижимость** принято укрупненно разделять по назначению на следующие подвиды: офисная, торговая (ритейлинговая), общего (неопределенного) назначения.

К офисной недвижимости относятся помещения для коммерческой деятельности (за исключением производственной), в которую может входить и розничное обслуживание населения, как правило, на основе, не так называемой публичной оферты, а персонально заключаемого договора. К ритейлинговой недвижимости относятся любые имущественные комплексы и отдельные объекты, предназначенные для соответственно лицензированного публичного розничного обеспечения населения товарами и услугами (собственно розничная торговля, общественное питание, развлечения, отдых, гостиничные услуги и т.д.).

*Офисно-торговые объекты свободного назначения* и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (StreetRetail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.д. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг.<sup>26</sup>

**Рынок промышленной недвижимости** представлен производственными, складскими помещениями, гаражами и административно-производственными помещениями, производственными комплексами, в целом, включающими все вышеперечисленные объекты.

**Производственная и складская (промышленная) недвижимость** укрупненно может быть разделена на четыре основные группы: недвижимость производственных предприятий и транспорта, недвижимость производственного сервиса, складская недвижимость и инженерные сооружения.

1) *Недвижимость производственных предприятий и транспорта*: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; технопарки; вокзалы, депо, станции; пристани, порты; другое.

2) *Недвижимость производственного сервиса*: паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство); автозаправки; автомойки; цеха и мастерские; другое.

<sup>25</sup> Научно-практический журнал № 2 (67) 2019 г. «Дальневосточный оценщик», Раздел III «Рынок нежилой недвижимости Хабаровска. II квартал 2019г», выпускаемый Издательским домом «Кредо», 680028, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, 21а, корпус 2.

<sup>26</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», выполненного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2018.



3) *Складская недвижимость*: открытые площадки — склады; неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения; отапливаемые необорудованные складские здания и помещения; отапливаемые оборудованные складские здания и помещения; холодильные и морозильные камеры; другое.

4) *Инженерные сооружения (мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др.)* - строительный объект, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и др.

### **Характеристика рынка нежилкой недвижимости города Хабаровска**

Начиная с конца 2008 года, наблюдалось устойчивое снижение количества предложений как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды нежилкой недвижимости, остановившееся лишь в 2016 г. До середины 2018 г. объем рынка стабильно рос. Если сравнивать текущее состояние с летом 2016 года, количество предложений на рынке купли-продажи выросло в 2,4 раза, объем рынка аренды увеличился более чем в 2,8 раза.



Рисунок 7 – Объем рынка нежилкой недвижимости г. Хабаровска

### **Рынок купли продажи**

Во 2 квартале 2019 года ценовые изменения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости характеризуются преимущественно отрицательной динамикой. Средневзвешенная цена по городу в данном сегменте рынка выросла на 2,04%. В основном, это вызвано ростом предложений в Центральном и Индустриальном районах, в то время как в Железнодорожном районе города, где более бюджетные цены, объем рынка сократился почти в 2 раза по сравнению с предыдущим кварталом.

Таблица 8 - Основные показатели рынка купли-продажи коммерческой недвижимости

| Местоположение      | Средняя цена предложения, руб./кв.м. |              | Изменение за 2 кв. 2019 г. | Объем рынка купли-продажи, кол-во объявлений |            | Изменение за 2 кв. 2019 г. |
|---------------------|--------------------------------------|--------------|----------------------------|--|------------|----------------------------|
|                     | 01.04.2019                           | 01.07.2019   |                            | 01.04.2019                                   | 01.07.2019 |                            |
| Железнодорожный р-н | 61761                                | 58727        | -4,91%                     | 169  | 97         | -43%                       |
| Индустриальный р-н  | 64397                                | 64158        | -0,37%                     | 100  | 120        | 20%                        |
| Кировский р-н       | 65894                                | 54522        | -2,08%                     | 59   | 49         | -17%                       |
| Краснофлотский р-н  | 46272                                | 44668        | -3,46%                     | 46   | 54         | 17%                        |
| Центральный р-н     | 94536                                | 95295        | 0,8%                       | 157  | 186        | 18%                        |
| <i>Всего:</i>       | <i>71065</i>                         | <i>72518</i> | <i>2,04%</i>               | <i>531</i>                                   | <i>506</i> | <i>-5%</i>                 |



### Рынок аренды

Во 2 квартале 2019 г. динамика арендных ставок для офисно-торговых объектов минимальна, средний показатель ставки аренды для коммерческой недвижимости Хабаровска остался, практически без изменений, количество предложений, в среднем по городу, сократилось на 13%.

Таблица 9 - Основные показатели рынка аренды для коммерческой недвижимости

| Местоположение      | Средняя цена предложения, руб./кв.м. |            | Изменение за 2 кв 2019 г. | Объем рынка купли-продажи, кол-во объявлений |            | Изменение за 2 кв 2019 г. |
|---------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------|--|------------|---------------------------|
|                     | 01.04.2019                           | 01.07.2019 |                           | 01.04.2019                                   | 01.07.2019 |                           |
| Железнодорожный р-н | 723                                  | 712        | -1,56%                    | 181  | 178        | -2%                       |
| Индустриальный р-н  | 772                                  | 790        | 2,25%                     | 163  | 178        | 9%                        |
| Кировский р-н       | 720                                  | 738        | 2,43%                     | 96   | 71         | -26%                      |
| Краснофлотский р-н  | 644                                  | 639        | -0,79%                    | 42   | 28         | -33%                      |
| Центральный р-н     | 1046                                 | 1054       | 0,72%                     | 335  | 257        | -23%                      |
| <i>Всего:</i>       | <i>785</i>                           | <i>799</i> | <i>1,76%</i>              | <i>817</i>                                   | <i>712</i> | <i>-13%</i>               |

### Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами нежилой недвижимости Хабаровска

#### Объем рынка купли-продажи

Большинство предложений на региональном рынке купли-продажи – 76,5% - относится к сегменту коммерческой недвижимости. Самым распространенным сегментом коммерческой недвижимости являются площади от 100 до 500 кв.м., доля которых составляет 42,4% в общем объеме коммерческих площадей. Предложения коммерческой недвижимости с площадью более 5 000 кв. м во 2 квартале 2019 не представлены.

Таблица 10 - Объем рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Хабаровска

| Район/площадь, кв.м. | до 50      | 50-100      | 100-500    | 500-1000  | 1000-3000 | 3000-5000 | Более 5000 | Итого      |
|----------------------|------------|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Железнодорожный р-н  | 25         | 15          | 27         | 17        | 10        | 3         | -          | 97         |
| Индустриальный р-н   | 27         | 25          | 46         | 9         | 9         | 4         | -          | 120        |
| Кировский р-н        | 12         | 7           | 20         | 1         | 9         | -         | -          | 49         |
| Краснофлотский р-н   | 7          | 7           | 28         | 6         | 6         | -         | -          | 54         |
| Центральный р-н      | 37         | 36          | 94         | 10        | 9         | -         | -          | 186        |
| <i>Всего:</i>        | <i>108</i> | <i>9027</i> | <i>215</i> | <i>43</i> | <i>43</i> | <i>7</i>  | <i>-</i>   | <i>506</i> |

#### Средние цены предложений на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости

Основным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение, поэтому максимальные цены на коммерческую недвижимость наблюдаются в Центральном районе города.

Наиболее престижными для размещения коммерческой недвижимости принято считать такие улицы Центрального района, как Муравьева-Амурского и Ленина, а также пересекающие их улицы, где стоимость 1 кв.м, может значительно превышать 100 000 рублей. На так называемой «красной линии» Хабаровска, представляющей собой ул. М.-Амурского от набережной Амура до площади им. Ленина, а также в ее ближайшем окружении, коммерческая недвижимость может предлагаться по цене 150 000 руб./кв.м., и выше. Как правило, максимальными ценами характеризуется торговая недвижимость, с выходами на первую линию, с наличием отдельного входа, иногда - с витринным остеклением, так называемый «street-retail». Подобные объекты на ул. Муравьева-Амурского и Ленина предлагаются к продаже по цене от 160 000 до 250 000 руб./кв.м. Цены предложений «street-retail» на прилегающих улицах находятся в диапазоне от 110 000 до 160 000 руб., в зависимости от плотности людского потока в ближайшем окружении.



В то же время, в центре города можно найти предложения и от 40 000 руб./кв. м., расположенные в подвальных или цокольных помещениях жилых домов в отдалении от улиц с активным человеко-поток, нуждающиеся в ремонте и, скорее всего, отягощенные какими-либо обременениями.

Таблица 11 - Средние цены предложений на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в зависимости от площади, руб./кв.м.

| Район / Площадь, кв.м. | до 50        | 50-100       | 100-500      | 500-1000     | 1000-3000    | 3000-5000    | В среднем по району | Диапазон цен |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
| Железнодорожный        | 70056        | 69060        | 61858        | 49870        | 27734        | 37955        | 58727               | 34000-83000  |
| Индустриальный         | 72897        | 80194        | 61607        | 50720        | 36967        | 25697        | 64158               | 39000-90000  |
| Кировский              | 77818        | 75446        | 65843        | 50000        | 36973        | -            | 64522               | 43000-86000  |
| Краснофлотский         | 64609        | 57325        | 41446        | 32622        | 33723        | -            | 44668               | 27000-62000  |
| Центральный            | 103165       | 97717        | 92988        | 89979        | 83247        | -            | 95295               | 68000-123000 |
| <i>Всего</i>           | <i>82619</i> | <i>83200</i> | <i>73127</i> | <i>73127</i> | <i>44055</i> | <i>30950</i> | <i>72518</i>        |              |

В качестве справочной информации приведены результаты выборки в отношении отдельно стоящих зданий административного назначения, характеризующихся, как правило, простой отделкой, удовлетворительным состоянием, годами постройки 1960- 1980 гг. и расположением в отдаленных от центра районах. Подобные объекты, которые принято называть административно-бытовыми корпусами (АБК), представляют из себя отдельный сегмент рынка и отличаются по ценовому уровню от среднерыночных показателей для коммерческой недвижимости, чем и обусловлена необходимость их выделения.

Ценовой уровень административных зданий типа АБК ниже среднего уровня цен в сегменте объектов коммерческой недвижимости на 35-44 %.

Таблица 12 - Средние цены предложений по продаже зданий типа АБК в зависимости от площади

| Показатель/Площадь, кв.м.            | 100-500 | 500-1000 | 1000-3000 | 3000-5000 | Всего |
|--------------------------------------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| Количество объектов в выборке, шт.   | 25      | 26       | 20        | 3         | 74    |
| Средняя цена предложения, руб./кв.м. | 40622   | 36833    | 28711     | 28077     | 33561 |

**Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости в г. Хабаровске**

**Факторы, влияющие на величину спроса:**

**Платежеспособность населения.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в г. Хабаровске в 2009-2013 гг. характеризовалась положительной динамикой в размере 8-19 % в год. В 2015-2016 гг. темпы роста показателя снижались до 5 - 6 % в год, в 2017 - рост составил 8 %, в 2018 - 12 %. На 01.07.19 г. среднемесячная заработная плата зафиксирована в размере 59,5 тыс. руб.

**Уровень миграции, соотношение различных слоев населения и т.д.** В период 2009-2015 гг. отмечен положительный миграционный прирост населения, в то время как естественное превышение рождаемости над смертностью зафиксировано только в последние 2 года. Доля трудоспособного населения (мужчины от 16 до 59 лет, женщины от 16 до 54 лет) составила 63 % от общей численности города, что сопоставимо со среднероссийским показателем.

**Динамика численности населения.** За 2012-2014 гг. зафиксирована положительная динамика численности населения г. Хабаровска в размере 1,2 -1,4% в год, за 2015, 2016 и 2017 гг. рост составил 0,5, 0,8 и 0,3%, соответственно. По итогам 2018 г., численность населения города составила 617,5 тыс. чел, при этом впервые за последние годы произошло снижение показателя на 0,03%. На 01.07.2019 г. показатель снизился еще на 0,1% до 616,9 тыс. чел.



*Доступность и условия финансирования.*

По данным сайта <https://www.banki.ru/products/hypothec/> летом 2019 года основными игроками на ипотечном рынке региона продолжают оставаться Сбербанк и ВТБ-24, где диапазон кредитных ставок составляет от 7,6 до 11,4% и от 9,2 до 10,4% соответственно.

*Предпочтения населения.* Изменения в предпочтениях потребителей - сложно улавливаемый параметр. Определение и прогнозирование вкусов - процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей. В период снижения платежеспособности, как населения, так и предприятий, логичным представляется повышенный спрос на недвижимость меньшей площади.

*Выводы о воздействии факторов на величину спроса:*

Темпы роста среднемесячной заработной платы начинают возвращаться на уровень 2009-2013 гг. однако население тратится, в первую очередь, на неотложные нужды, приобретение недвижимости осуществляется только в случае крайней необходимости.

Активная миграция квалифицированных кадров в другие регионы страны также снижает количество потенциальных покупателей недвижимости. По итогам 2018 г. впервые за последние годы произошло снижение показателя численности

Все вышеперечисленное, безусловно, негативно влияет на спрос на региональном рынке недвижимости.

*Факторы, влияющие на величину предложения:*

*Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов:* В 2009-2013 гг. в Хабаровске наблюдалась преимущественно положительная динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство». По предварительной оценке, за 2018 г. динамика показателя «Строительство» в млрд. руб. составила 103 % по отношению к прошлому году. Затраты на строительство относятся к закрытой информации, не позволяющей сделать вывод о рентабельности строительства местных застройщиков, можно только сказать, что последние 5 лет этот показатель характеризуется стабильной тенденцией к росту.

*Резерв свободных объектов недвижимости*

Несмотря на то, что по результатам 2 квартала текущего года объем предложений на рынке купли-продажи как коммерческой, так и производственно-складской недвижимости снизился, объектов на рынке достаточно. **Скачкообразный рост рынка в середине 2018 года позволил создать такой резерв свободных объектов недвижимости, что в ближайшее время говорить о росте цен точно не придется.**

*Выводы о воздействии факторов на величину предложения:*

Рост объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в 2017-2018 гг. увеличило предложение на региональном рынке. В первом полугодии 2019 г. зафиксирован существенный рост данного показателя. На вторичном рынке купли-продажи по результатам II квартала 2019 г. наблюдается снижение количества предлагаемых объектов. Однако благодаря тому, что в середине прошлого года объем рынка в различных сегментах вырос от 30 до 80 %, в настоящее время свободных объектов на рынке достаточно, поэтому возможна дальнейшая отрицательная коррекция цен.

В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. А спрос сейчас ограничен, в силу снижения платежеспособности большинства субъектов предпринимательской деятельности.

*Фактор несбалансированности рынка*

До кризиса 2008 года наблюдался постоянный рост цен на нежилую недвижимость, при этом темпы роста различались в зависимости от назначения. По итогам 2009 года цены



на коммерческую недвижимость Хабаровска продемонстрировали отрицательную динамику впервые за последние несколько лет. За 2009 год цены предложений коммерческой недвижимости снизились в среднем на 5%, промышленной недвижимости - на 8 %. По итогам 2010 года на рынок недвижимости вернулась положительная динамика в размере 6% в год сохранявшаяся 3 года. В 2013-2014 гг. цены на рынке характеризовались минимальной разнородной динамикой, после чего средние цены предложений на протяжении 3-х лет медленно сползают вниз, в среднем на 3.5 - 4,0 % в год и в начале 2019 года находятся на уровне 2012 г. За 2 квартал 2019 года, средняя цена коммерческой недвижимости увеличилась на 2 %, отрицательная коррекция в сегменте промышленной недвижимости составила -2,1 %.

Рынок аренды нежилой недвижимости г. Хабаровска, в отличие от рынка купли-продажи, характеризовался схожей динамикой. Для коммерческой недвижимости в 2013-2014 гг. отмечался рост, который после падения курса рубля в конце 2014 года сменился устойчивым снижением, продолжающимся до настоящего времени. Общее снижение средней арендной ставки за последние 4 года составило 14,5%. За 2 квартал 2019 года средняя ставка аренды для коммерческой недвижимости выросла в цене на 1,7 %.

На рынке аренды промышленной недвижимости также наблюдался всплеск активности в конце 2014 г., сменившийся продолжающимся спадом. Общее снижение средней арендной ставки за последние 4 года составило 12,6%, по итогам 2 квартала 2019 г. зафиксировано снижение в 2,2%.

Отношение цен промышленной недвижимости по отношению к коммерческой на рынке находится в диапазоне от 0,27 до 0,33.

Поэтому необходимо отметить тот фактор, что объекты коммерческого и промышленного назначения подвержены факторам несбалансированности рынка.



Рисунок 8 – Фактор несбалансированности рынка для коммерческой недвижимости г. Хабаровска

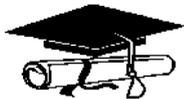
Следовательно, при расчете рыночной стоимости можно производить выборку потенциальных аналогов в пределах одного квартала, то есть 3, максимум - 4 месяцев без корректировки на дату. При формировании выборки за промежуток времени, превышающий 3, максимум - 4 месяца от даты оценки предпочтительнее проведение корректировки на дату предложения / сделки.

### **Основные факторы, влияющие на цену объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

#### **Коммерческая недвижимость**

Основным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости и при продаже, и при аренде, является местоположение, которое складывается из нескольких составляющих:

- расположение в зонах с различной плотностью человеко-потока;



- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего, удаленность от остановок общественного транспорта); окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно-деловая зона; промышленная зона и др.) и т.д.
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно-деловая зона; промышленная зона).

*В качестве второстепенных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости можно выделить следующие факторы:*

- рыночные условия (дата продажи/предложения);
- конструктивные особенности объекта, в т.ч.:
  - площадь объекта;
  - наличие отдельного входа у объекта;
  - планировка объекта;
  - группа капитальности здания;
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- прочие факторы, в том числе:
  - наличие парковки;
  - наличие охраны;
  - инфраструктура объекта;
  - экологический фактор и др.

При этом с точки зрения существенного влияния на стоимость, выделяют такие факторы, как местоположение объекта условия продажи, техническое состояние и площадь, при наличии существенной динамики на рынке - рыночные условия (время прода-жа/предложения). Остальные вышеперечисленные факторы, как правило, оказывают меньшее влияние.

*Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости коммерческого назначения в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», выполненным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 год», являются:*

- Условия продажи (скидка на торг);
- Рыночные условия (время продажи);
- Корректировка на условия финансирования, в том числе для арендных ставок - структура коммунальных платежей в арендной ставке;
  - Местоположение;
  - Размер площади помещения (фактор масштаба);
  - Расположение относительно красной линии;
  - Физическое состояние, включающее состояние отделки;
  - Этаж;
  - Наличие отдельного входа;
  - Ограниченность доступа к объекту;
  - Материал стен;
  - Назначение площади.



Таблица 13 – Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

| Фактор                           | Характеристика фактора  | Наиболее вероятный интервал значений фактора   |
|----------------------------------|---|--|
| Местоположение                   | Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости наблюдаются для центральной части Хабаровска. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка.   | Для отдаленных районов г. Хабаровска, цены объектов коммерческой недвижимости в среднем, на 30-60 % ниже по отношению к его центральной части. В то же время, для локальных центров деловой активности в отдаленных районах (например, р-н Первого кольца в Южном микрорайоне) возможна разница менее 30 %.  |
| Условия продажи (скидка на торг) | Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.  | В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), составленном в результате экспертного опроса, для торговой недвижимости скидка на торг в г. Хабаровске:<br>- при продаже на активном рынке находятся в расширенном интервале от 7,3 % до 12,6 %, среднее значение – 10,0 %.  |
| Рыночные условия (время продажи) | Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной тому могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.   | На хабаровском рынке коммерческой недвижимости как положительная, так и отрицательная коррекция цен, как правило, не превышает 5 % в квартал.<br>В 2018 году зафиксирована положительная динамика, в среднем, 1,0 % в квартал.   |
| Техническое состояние            | Как правило, объекты коммерческой недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений коммерческой недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение. | В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения:<br>- при продаже объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 14-30 %, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 21-37 %,<br>- при аренде объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 12-28 %, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 20-36 %. |
| Размер площади                   | Стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости по всем районам города, кроме Центрального, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости. Стоимость коммерческой недвижимости Центрального района с увеличением площади, снижается незначительно.  | При продаже снижение цены коммерческой недвижимости Центрального района, с увеличением площади объекта недвижимости, в большинстве случаев составляет не более 10 %. В остальных районах города при наличии существенной разницы в площади снижение может составить до 30 %.<br>При аренде коммерческой недвижимости при наличии разницы площади, разница в цене, в среднем, составляет от 5 до 15 %.  |



Продолжение таблицы 13

| Фактор                                  | Характеристика фактора  | Наиболее вероятный интервал значений фактора  |
|---|---|---|
| Этажность                               | Как правило, наиболее высокие цены для коммерческой недвижимости отмечаются на первых этажах, что можно объяснить, в первую очередь, наличием максимального людского потока.<br>В свою очередь, объекты, находящиеся в подвале, продаются значительно дешевле, что может быть обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в помещение, находящиеся ниже уровня земли и т.д.  | Цены коммерческой недвижимости Хабаровска на первых этажах, в среднем, на 10-15 % выше, чем для остальных этажей. В настоящее время, разница между остальными этажами незначительна и может составлять до 20% по отношению к первому этажу.<br>Объекты коммерческой недвижимости, находящиеся в подвале, в среднем на 15-30 % дешевле объектов, расположенных на первом этаже.                                      |
| Наличие отдельного входа                | Объекты коммерческой недвижимости, характеризующиеся наличием отдельного входа, обычно дороже аналогичных объектов, у которых отдельный вход отсутствует, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На хабаровском рынке определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие отдельного входа часто используется экспертное мнение. | В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения:<br>- при продаже объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 10-21 %;<br>- при аренде объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 9-22 %. |
| Ограниченность доступа к объекту        | Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории, ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым ограничен.  | В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), отношение удельной арендной ставки объекта на закрытой территории к удельной ставке такого же объекта со свободным доступом находится в диапазоне 0,78-0,81, со средним значением 0,80.   |
| Расположение относительно красной линии | Как правило, объекты, расположенные на красной линии, имеют повышенный спрос со стороны потребителя, поэтому значения стоимости 1 кв.м. для таких объектов выше, чем значение стоимости 1 кв.м. для объектов, находящихся внутри квартала.  | В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), отношение цены объекта внутри квартала к цене такого же объекта на красной линии для г. Хабаровска находится в диапазоне 0,76 – 0,87, со средним значением диапазона – 0,82.  |

**Основные выводы относительно рынка недвижимости г. Хабаровска**

Основным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение, поэтому максимальные цены на коммерческую недвижимость наблюдаются в Центральном районе города. Наиболее престижными для размещения коммерческой недвижимости принято считать такие улицы Центрального района, как Муравьева-Амурского и Ленина, а также пересекающие их улицы, где стоимость 1 кв.м, может значительно превышать 100 000 рублей. На так называемой «красной линии» Хабаровска, представляющей собой ул. М.-Амурского от набережной Амура до площади им. Ленина, а также в ее ближайшем окружении, коммерческая недвижимость может предлагаться по цене 150 000 руб./кв.м., и выше. Как правило, максимальными ценами характеризуется торговая недвижимость, с выходами на первую линию, с наличием отдельного входа, иногда - с



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

витринным остеклением, так называемый «street-retail». Подобные объекты на ул. Муравьева-Амурского и Ленина предлагаются к продаже по цене от 160 000 до 250 000 руб./кв.м. Цены предложений «street-retail» на прилегающих улицах находятся в диапазоне от 110 000 до 160 000 руб., в зависимости от плотности людского потока в ближайшем окружении.

Диапазон средней цены предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в Центральном районе (местоположение объекта оценки) составляет 68 000 – 123 000 руб./кв. м. Максимальными ценами характеризуется торговая недвижимость, с выходами на первую линию, с наличием отдельного входа, иногда - с витринным остеклением, так называемый «street-retail». Подобные объекты на ул. Муравьева-Амурского и Ленина предлагаются к продаже по цене от 160 000 до 250 000 руб./кв.м.

*Стоит отметить, что величина данного диапазона может отличаться от итоговой величины исходя из особенностей объекта оценки, а именно: площади, места расположения, технического состояния, этажности и т.д.*



### 3 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

#### 3.1. Затратный подход

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: *«Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».*

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

Затратный метод исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение равноценного свободного от застройки земельного участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению, объему и качеству здания в приемлемый период времени. Данный метод приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный метод дает оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, за вычетом износа. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточная детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Строительство отдельно взятого функционального помещения – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительство на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведет к большой погрешности в вычислениях. Затратный подход предполагает определение рыночной стоимости земельного участка и расположенного на нем объекта. Следовательно, для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости необходима полная и достоверная информация о площади и назначении земельного участка, а также информация о строительном объеме улучшения земельного участка.

Поскольку объект оценки представляет собой функциональное помещение, которое не может возводиться (строиться) отдельно от здания, в котором оно расположено, расчет стоимости строительства отдельного помещения будет некорректен.

***На основании вышеизложенного затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода.***



### 3.2. Доходный подход

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: *«Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».*

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

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

***Описание существующих методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода***

Ст. 16 ФСО-1 определено, что *«В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».*

В зависимости от технического состояния объекта оценки расчеты могут выполняться либо *методом прямой капитализации*, либо *методом дисконтированных денежных потоков*.

*Метод прямой капитализации* основан на допущениях о том, что будущий доход будет поступать в виде регулярных одинаковых платежей в течение бесконечного периода времени. При этом настоящая стоимость бесконечного потока доходов рассчитывается делением величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

*Метод капитализации по норме отдачи* (иначе называется *метод дисконтированных денежных потоков*) предполагает полный учет всех денежных потоков, поступающих от объекта оценки в течение определенного периода. Настоящая стоимость будущих денежных потоков определяется путем дисконтирования каждого потока соответствующей нормой дисконтирования. Формализуется данный метод в виде анализа дисконтированных денежных потоков или путем применения расчетных моделей капитализации по норме отдачи. Данный метод рекомендован для тех случаев, когда потоки доходов не равномерны во времени — объект оценки находится в стадии строительства, реконструкции или эксплуатируется не на полную мощность.

***Предварительный выбор метода оценки рыночной стоимости объекта оценки***

Объект оценки находится в физическом состоянии, позволяющем его немедленную эксплуатацию. Следовательно, в рамках оценки доходным подходом должен рассматриваться *метод прямой капитализации*.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R}$$



где:

V – стоимость оцениваемого имущества;

I – чистый операционный доход, приносимый объектом оценки (ЧОД);

R – коэффициент капитализации для оцениваемого имущества.

Исходя из предварительного выбора метода, можно определить следующий алгоритм действий Оценщика.

I этап – Определение Потенциального валового дохода (ПВД), в том числе сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок;

II этап – Определение Действительного валового дохода (ДВД), в том числе обоснование величины потерь от недозагрузки помещений (к примеру пустующих помещений, если речь идет о сдаче имущества в аренду);

III этап – Определение Чистого операционного дохода (ЧОД), в том числе обоснование величины операционных расходов.

IV этап – Определение величины ставки капитализации;

V этап – Определение рыночной стоимости объекта оценки;

**I этап – Определение Потенциального валового дохода (ПВД), в том числе сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок;**

Базой для выполнения расчетов служат сведения о величинах арендных ставок на аналогичное имущество, которые рассматриваются в качестве аналогов.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611, *«при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику 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».*

Следовательно, можно определить следующий алгоритм действий Оценщика:

I этап – Обзор доступных оценщику источников информации для поиска аналогов и выбор источников;

II этап – Определение критериев отбора потенциальных аналогов;

III этап – Формирование базы объявлений с учетом критериев отбора;

IV этап – Проверка каждого из отобранных объявлений на соответствие объекту оценки.

V этап – Формирование массива данных для расчетов;

VI этап – Выбор метода оценки рыночной стоимости;

VII этап – Проведение расчетов выбранным методом;

VIII этап – Определение рыночной стоимости объекта оценки;

IX этап – Проверка полученного результата на соответствие рыночным данным.

***I этап - Обзор доступных оценщику источников получения информации для поиска аналогов на территории города Хабаровска***

На дату составления отчета Оценщику доступны следующие источники информации:



*Источник 1* - Информация о предложениях к аренде или информация о заключенных договорах аренды, опубликованная на официальном сайте КГКУ «Краевой имущественный комплекс» (<https://kik27.ru/>).

Информация о предложениях к продаже или информация о состоявшихся сделках по продаже помещений, опубликованная на официальном сайте Администрации города Хабаровска (<https://dms.khabarovskadm.ru/>).

*Источник 2* - Результаты проведения аукционов на право заключения договоров аренды объектов федеральной, краевой и муниципальной собственности, опубликованные на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (г. Хабаровск).

*Источник 3* – Информационные порталы объявлений от частных лиц и компаний: «Фарпост. Хабаровск» <https://www.farpost.ru/khabarovsk/>, «Авито» <https://www.avito.ru/>.

*Источник 4* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года. Доступны на бумажных носителях, с 2016 года в виде электронного средства массовой информации.

### ***Выбор источников информации для поиска аналогов<sup>17</sup>***

Критерии выбора источника информации:

1. Информация, приведенная в источнике, должна быть максимально близкой по времени к дате оценки. Типичный срок экспозиции для объектов коммерческого назначения составляет 3 месяца, однако период поиска сокращен до 1 месяца. Тогда период поиска аналогов должен быть ограничен периодом с 05.10.2019 года по 05.11.2019 года. Это позволяет свести к минимуму ошибку при выполнении корректировки на разницу между датой продажи (или оферты) аналога и датой оценки.

2. Информация должна быть ретроспективной по отношению к дате оценки.

### ***II этап – Определение критериев отбора потенциальных аналогов;***

1. Объекты, предлагаемые к аренде (либо объекты состоявшихся сделок по аренде), должны быть коммерческого назначения (офисное назначение) и должны находиться в городе Хабаровске, в Центральном районе города.

2. Информация, приведенная в публикациях должна быть полной, отражать все ценоформирующие факторы, не допускать неоднозначного толкования (объявления, в которые отсутствует информация о площади и тп. не рассматриваются).

3. При анализе источников №№ 1, 2 информация о несостоявшихся сделках не рассматривается, так как невозможно однозначно спрогнозировать изменение цены права аренды в ходе проведения торгов.

*Далее была проанализирована информация, представленная в источниках информации с учетом критериев отбора.*

*Источник 1.* На официальном сайте КГКУ «Краевой имущественный комплекс» (<https://kik27.ru/>) за анализируемый период не выявлено ни одной сделки по продаже права аренды помещений офисного назначения, удовлетворяющего условиям поиска. На официальном сайте Администрации города Хабаровска (<https://dms.khabarovskadm.ru/>) за анализируемый период не выявлено ни одной сделки по продаже права аренды помещений офисного назначения, удовлетворяющего условиям поиска.

*Вывод:* источник бесполезен для поиска аналогов.

<sup>17</sup> Подробная информация приведена в Приложении 3.



*Источник 2.* С начала 2011 года официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) определен официальным источником для размещения информации о торгах при передаче госимущества в аренду. Существенное расширение перечня торгов, информация о которых подлежит размещению на [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), произошло с 1 января 2012 года и 1 января 2013 года:

В ходе анализа данных сайта было установлено, что за исследуемый период отсутствуют сделки по продаже права аренды помещений офисного назначения в пределах выделенных критериев.

*Вывод:* источник бесполезен для поиска аналогов.

*Источник 3.* На сайтах «Фарпост. Хабаровск» <https://www.farpost.ru/khabarovsk/>, «Авито» <https://www.avito.ru/>, имеется информация о предложениях к аренде офисных помещений, однако, публикации в пределах анализируемого периода не отвечают принципам однозначности, так как в публикациях отсутствуют данные о составе арендной платы (наличие / отсутствии в составе платы коммунальных платежей).

*Вывод:* источник бесполезен для поиска аналогов.

*Источник 4.* Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года.

К сожалению, информация о сделках с недвижимостью, приведенная в данном источнике информации, очень часто копирует информацию из источников 1, 2, но в урезанном виде. В ходе анализа данных было установлено, что имеется повторное указание (дублирование) информации о потенциальных аналогах, во избежание двойного учета потенциальных аналогов, Оценщиком принято решение данный источник информации не использовать для проведения оценки.

Таким образом, было установлено, что отсутствуют аналоги для проведения расчётов доходным подходом.

*Вывод:* Оценщик вынужден отказаться от выполнения расчетов методами доходного подхода.

***Доходный подход не будет использован для оценки объектов в силу невыполнения условий применения данного подхода.***



### 3.3. Сравнительный подход

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)», утвержденными Приказом Министерства экономического Развития и торговли Российской от 20 мая 2015 г. № 297: *«Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.*

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

Сущность сравнительного подхода состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

*Элементы и единицы сравнения.* Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

#### ***Описание существующих методов расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода***

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

*Метод прямого сравнения.* Базируется на информации о недавно ценах предложений или сделок с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке по объектам недвижимости, схожими с объектом оценки. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене для оцениваемого объекта.

*Метод статистического моделирования стоимости.* По статистическим данным о стоимости и параметрах совокупности аналогичных объектов, методом регрессионного



анализа разрабатывают модель стоимости. С помощью модели рассчитывается стоимость оцениваемого объекта с внесением поправок. Ограничения метода - объем выборки, необходимый для установления тенденций изменения фактора (в данном случае – количество подобранных объектов) должен быть не менее, чем в 3-5 раз больше числа факторов («Основные статистические показатели, имеющие значение для экономических приложений», таблица 1.1, авторы А.Г. Барлиани, С.А. Вдовин, А.Ю. Гридасов, Сибирская Государственная Геодезическая Академия<sup>18</sup>).

### ***Предварительный выбор метода оценки рыночной стоимости объекта оценки***

Выбор конкретного метода оценки может быть осуществлен только после анализа информации о сделках купли-продажи (или оферты), позволяющей выяснить – каким количеством аналогов может располагать оценщик для выполнения расчетов и что из себя представляют эти аналоги – насколько они схожи с объектом оценки. Количество и качество исходной информации позволят выбрать для выполнения расчетов оптимальные методы.

Выбор метода возможен только после того как будет сформирован массив исходных данных.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611, *«при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику 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»*.

Следовательно, можно определить следующий алгоритм действий Оценщика:

- I этап – Обзор доступных оценщику источников информации для поиска аналогов и выбор источников;
- II этап – Определение критериев отбора потенциальных аналогов;
- III этап – Формирование базы объявлений с учетом критериев отбора;
- IV этап – Проверка каждого из отобранных объявлений на соответствие объекту оценки;
- V этап – Формирование массива данных для расчетов;
- VI этап – Выбор метода оценки рыночной стоимости;
- VII этап – Проведение расчетов выбранным методом;
- VIII этап – Определение рыночной стоимости объекта оценки;
- IX этап – Проверка полученного результата на соответствие рыночным данным.

### ***I этап – Обзор доступных оценщику источников получения информации для поиска аналогов***

На дату составления отчета Оценщику доступны следующие источники информации<sup>19</sup>:

*Источник 1* - Информация о предложениях к продаже или информация о состоявшихся сделках по продаже имущества, опубликованная на официальном сайте КГКУ «Краевой имущественный комплекс» (<https://kik27.ru/>). Информация о предложениях к продаже или информация о состоявшихся сделках по продаже помещений,

<sup>18</sup>[http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1\\_2.html](http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1_2.html)

<sup>19</sup> Подробная информация о поиске и отборе потенциальных аналогов приведена в Приложении 3 к настоящему отчету.



опубликованная на официальном сайте Администрации города Хабаровска (<https://dms.khabarovskadm.ru/>).

*Источник 2* - Результаты проведения аукционов по продаже объектов федеральной, краевой и муниципальной собственности, опубликованные на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (г. Хабаровск).

*Источник 3* – Информационные порталы объявлений от частных лиц и компаний: «Фарпост. Хабаровск» <https://www.farpost.ru/khabarovsk/>, «Авито» <https://www.avito.ru/>.

*Источник 4* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года. Доступны на бумажных носителях, с 2016 года в виде электронного средства массовой информации.

### **Выбор источников информации для поиска аналогов для оценки объектов**

Критерии выбора источника информации:

1. Информация, приведенная в источнике должна быть максимально близкой по времени к дате оценки. Так типичный срок экспозиции для объектов коммерческого назначения составляет около 3х месяцев, следовательно, и глубина выборки должна составлять максимум 3 месяца. Чтобы свести к минимуму ошибку при выполнении корректировки на разницу между датой продажи (или оферты) аналога и датой оценки, период поиска аналогов должен быть сведен к минимуму и ограничен периодом с 05.10.2019 года по 05.11.2019 года.
2. Информация должна быть ретроспективной по отношению к дате оценки.
3. Выбираются предложения к продаже объектов офисного назначения, расположенные в Центральном районе г. Хабаровска.

*Источник 1.* На официальном сайте КГКУ «Краевой имущественный комплекс» <https://kik27.ru/> за период с 05.10.2019 года по 05.11.2019 года отсутствует информация о состоявшихся сделках по продаже объектов в пределах выделенных критериев. Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.

На официальном сайте Администрации города Хабаровска (<https://dms.khabarovskadm.ru/>) за период с 05.10.2019 года по 05.11.2019 года информация о состоявшихся сделках по продаже имущества в пределах выделенных критериев отсутствует. Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.

*Вывод: источники не могут использоваться для отбора потенциальных аналогов<sup>20</sup>.*

*Источник 2.* С начала 2011 года официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) определен официальным источником для размещения информации о торгах при продаже госимущества.

В ходе анализа данных сайта было установлено, что в ближайшее к дате оценки время (за период с 05.10.2019 года по 05.11.2019 года) в городе Хабаровске отсутствует информация о состоявшихся сделках по продаже имущества в пределах выделенных критериев.

*Вывод: источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.*

<sup>20</sup>Копия страницы с результатом поиска представлена в Приложении 3.



*Источник 3* – Информационные порталы объявлений от частных лиц и компаний: «Фарпост. Хабаровск» <https://www.farpost.ru/khabarovsk/>, «Авито» <https://www.avito.ru/>

По городу Хабаровску имеется достаточное количество предложений к продаже помещений офисного назначения в пределах выделенных критериев за период с 05.10.2019 года по 05.11.2019 года.

*Вывод: источники могут использоваться для отбора потенциальных аналогов.*

*Источник 4* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года.

Данный источник повторяет информацию источников 1 – 3, поэтому источник принято решение не использовать.

*Вывод: источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.*

По результатам анализа информации, опубликованной в доступных для оценщика источниках информации, было установлено, что аналоги присутствуют.

**ВЫВОД:** Таким образом, в качестве основного источника информации для поиска и подбора аналогов оценщиком принято решение использовать *Источник 3* - интернет сайты, специализирующие на размещение объявлений о продаже коммерческой недвижимости: информационные порталы объявлений от частных лиц и компаний «Авито» <https://www.avito.ru/>, т.к. на Фарпосте объявления дублируются.

### ***II этап – Определение критериев отбора потенциальных аналогов***

В процессе анализа и формирования перечня аналогов *не рассматривалась* информация по следующим публикациям:

1. Объекты, имеющие иное целевое назначение.
2. Предложения, содержащие неоднозначную информацию относительно ценообразующих факторов объекта-аналога, в том числе не содержащие информацию относительно площади объекта, местоположения объекта, этажа и т.п.

### ***III этап – Формирование базы объявлений с учетом критериев отбора***

В соответствии с установленными критериями отбора потенциальных аналогов оценщиком были отобраны объекты-аналоги, приведенные в Приложении 3.

Принято решение использовать все выбранные аналоги.

### ***IV этап – Проверка каждого из отобранных публикаций на соответствие объекту оценки.***

Далее проводим проверку на соответствие объекту оценки. Потенциальные аналоги, не соответствующие объекту оценки (не сопоставимые с объектом оценки), исключаются из дальнейшей проверки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7) «для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. местоположение объекта;
5. вид использования;
6. физические характеристики объекта.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Ранее при формировании критериев отбора потенциальных аналогов элементы сравнения *«передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав»* и *«условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)»* были учтены при формировании выборки, в связи с чем дополнительная проверка по этим элементам сравнения не требуется.

Проверка по элементу сравнения *«условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)»* была проведена путем сопоставления рыночных диапазонов цен, приведённых в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» и информации о цене сделки, представленной в публикациях на этапе отбора аналогов и анализа информации о них.

Проверка по элементу *«вид использования»* проводится путем сопоставления разрешенных видов использования объекта оценки и потенциальных аналогов. На этапе отбора потенциальных аналогов Оценщиком были отобраны исключительно объекты, имеющие схожее с объектом оценки целевое назначение, проведение дополнительной проверки не требуется.

Проверка по элементу сравнения *«местоположение объекта»* проведена на этапе отбора аналогов. Далее будет проведена корректировка на местоположение, чтобы подвести стоимость аналогов к стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения *«физические характеристики объекта»* достаточно многогранен. Далее будет проведена корректировка на различие в физических характеристиках, чтобы подвести стоимость аналогов к стоимости объекта оценки.

Таким образом, при отборе потенциальных аналогов была проведена проверка по всем ценоформирующим параметрам. Основным критериям отбора соответствуют все потенциальные аналоги. Проведение дополнительных проверок не требуется.

***Таким образом, при анализе данных, приведенных в объявлениях, было установлено, что в качестве потенциальных аналогов может быть использована информация по всем отобраным объектам аналогам, чего достаточно для проведения расчетов.***

#### ***V этап – Формирование массива данных для расчетов***

Таким образом, можно сформировать перечень потенциальных аналогов, которые будут участвовать в дальнейших расчетах. Информация о потенциальных аналогах приведена в таблице.



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
 г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
 тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Таблица 14 - Основные данные по аналогам сравнения

| Показатель                                | Значение                            |                              |                               |                                     |                                     |                                     |                                 |  |
|---|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--|
|   | Объект оценки                       | Аналог 1                     | Аналог 2                      | Аналог 3                            | Аналог 4                            | Аналог 5                            | Аналог 6                        | Аналог 7                               |
| Объект оценки                             | Функциональное помещение            | Функциональное помещение     | Функциональное помещение      | Функциональное помещение            | Функциональное помещение            | Функциональное помещение            | Функциональное помещение        | Функциональное помещение               |
| Назначение                                | офис                                | офис                         | офис                          | офис                                | офис                                | офис                                | офис                            | офис                                   |
| Адрес                                     | г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, 12 | г. Хабаровск, ул. Войкова, 8 | г. Хабаровск, ул. Пушкина, 25 | г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, 15 | г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, 12 | г. Хабаровск, ул. Комсомольская, 74 | г. Хабаровск, ул. Тургенева, 78 | г. Хабаровск, ул. Лейтенанта Шмидта, 4 |
| Источник информации                       |                                     | www.avito.ru                 | www.avito.ru                  | www.avito.ru                        | www.avito.ru                        | www.avito.ru                        | www.avito.ru                    | www.avito.ru                           |
| Дата предложения                          | 05.11.2019                          | 05.11.2019                   | 03.11.2019                    | 28.10.2019                          | 28.10.2019                          | 27.10.2019                          | 26.10.2019                      | 15.10.2019                             |
| Цена предложения, руб.                    |                                     | 11 000 000                   | 13 200 000                    | 29 000 000                          | 39 577 000                          | 13 850 000                          | 31 000 000                      | 17 400 000                             |
| Цена предложения, руб./кв.м.              |                                     | 100 917                      | 178 378                       | 126 638                             | 95 000                              | 104 924                             | 136 564                         | 100 000                                |
| Продавец                                  |                                     | ФЛ                           | ФЛ                            | ФЛ (через агентство)                | ЗАО Солид Банк                      | ФЛ (через агентство)                | ФЛ                              | ФЛ (через агентство)                   |
| Условия финансирования                    | Типичные для рынка                  | Типичные для рынка           | Типичные для рынка            | Типичные для рынка                  | Типичные для рынка                  | Типичные для рынка                  | Типичные для рынка              | Типичные для рынка                     |
| Условия продажи                           | Типичные для рынка                  | Типичные для рынка           | Типичные для рынка            | Типичные для рынка                  | Типичные для рынка                  | Типичные для рынка                  | Типичные для рынка              | Типичные для рынка                     |
| Площадь, м <sup>2</sup>                   | 204,6                               | 109                          | 74                            | 229                                 | 416,6                               | 132                                 | 227                             | 174                                    |
| Местоположение (оценочная зона)           | 29                                  | 29                           | 28                            | 28                                  | 29                                  | 28                                  | 28                              | 29                                     |
| Тип недвижимости                          | помещение                           | помещение                    | помещение                     | помещение                           | помещение                           | помещение                           | помещение                       | помещение                              |
| Этаж                                      | 7                                   | 1                            | 1                             | 2                                   | 3                                   | 2                                   | 1                               | 1                                      |
| Наличие отдельного входа                  | нет                                 | есть                         | есть                          | нет                                 | нет                                 | нет                                 | есть                            | есть                                   |
| Доступ к объекту                          | свободный                           | свободный                    | свободный                     | свободный                           | свободный                           | свободный                           | свободный                       | свободный                              |
| Материал стен здания                      | капитальное                         | капитальное                  | капитальное                   | капитальное                         | капитальное                         | капитальное                         | капитальное                     | капитальное                            |
| Состояние                                 | отличное                            | отличное                     | отличное                      | отличное                            | отличное                            | отличное                            | отличное                        | отличное                               |
| Расположение относительно «красной линии» | на красной линии                    | внутри квартала              | на красной линии              | на красной линии                    | на красной линии                    | на красной линии                    | на красной линии                | внутри квартала                        |



### ***VI этап – Выбор метода оценки рыночной стоимости***

Исходя из выбранных аналогов оценщиком были отобраны два метода, возможных для дальнейшего использования:

- Метод прямого сравнения;
- Метод статистического моделирования стоимости.

Имеются несколько ценообразующих факторов: площадь, физическое состояние, местоположение, наличие отдельного входа, красная линия. Следовательно, использование метода статистического моделирования невозможно, так как объем выборки, необходимый для установления тенденций изменения фактора (в данном случае – количество подобранных объектов) должен быть не менее чем в 3-5 раз больше числа ценоформирующих факторов, то есть минимально допустимое число аналогов должно быть равно 20 (5 факторов × 4). Данное условие не выполняется, следовательно, *использование метода статистического моделирования стоимости невозможно.*

Таким образом, в распоряжении оценщика остается только метод прямого сравнения.

### ***VII этап – Проведение расчетов выбранным методом***

*Определение рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> объекта оценки методом прямого сравнения*

Метод прямого сравнения включает в себя следующие этапы:

1 этап. Оценка поправок по элементам сравнения и расчет скорректированной стоимости единицы сравнения.

2 этап Расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения стоимости единицы сравнения на площадь объекта.

На первом этапе сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

В рамках настоящей оценки применяется *единица измерения 1 м<sup>2</sup>*, как наиболее соответствующая разрешенному виду использования и позволяет сравнивать помещения различной площади

*Элементами сравнения* являются:

- переданные имущественные права;
- условия финансирования сделки. Могут иметь место различные варианты, например, финансирование сделки продавцом при предоставлении последним ипотечного кредита;
- условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- время продажи. Оно служит одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на время продажи необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени;
- местоположение;
- физические характеристики объекта недвижимости. Они включают размеры, конструктивные элементы, внешний вид и т.д.

На втором этапе метода используются поправки.



«*Поправками*» называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

Объектом корректировки является *стоимость 1 кв.м. сопоставимого объекта недвижимости*. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка; если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

### **Расчет и внесение корректировок**

Основными ценоформирующими факторами для объектов недвижимости коммерческого назначения в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», выполненный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 год, являются:

- Условия продажи (скидка на торг);
- Рыночные условия (время продажи);
- Корректировка на условия финансирования;
- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Размер площади помещения (фактор масштаба);
- Физическое состояние, включающее состояние отделки;
- Этаж;
- Наличие отдельного входа.

При сопоставлении объекта оценки и объектов-аналогов выявлены различия в отдельных характеристиках, которые требуют внесения поправок.

#### ***1. Корректировка на рыночные условия (время продажи)***

Дата оценки 05.11.2019 года, даты предложения аналогов в промежутке с 15 октября по 5 ноября 2019 года, что составляет период менее 1 месяца. Корректировка не требуется, так как информация максимально приближена к дате оценки. Выборка аналогов приведена в пределах определенного срока экспозиции.

#### ***2. Корректировка на условия финансирования***

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится без учета НДС (20%), так как в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.

В объявлениях с предложениями по продаже объектов аналогов, где указано, что продавец частное лицо или риэлтерское агентство, то в цене НДС не учтен, т.к. физическое лицо не является плательщиком НДС. Если продавец юридическое лицо (например, банк), оценщиком принимается допущение, что в цене предложения учет НДС.

#### ***3. Корректировка на условия продажи (скидка на торг)***

Поскольку в качестве исходной информации нами использовались не цены сделок, а цены предложения (оферты), то для получения наиболее вероятной величины рыночной стоимости недвижимости необходимо предусмотреть скидку «на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.



Величина поправки определялась по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.

Для города Хабаровска среднее значение скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке для высококлассной офисной недвижимости составило 10,4 %, эта величина принята в качестве поправки на торг.

Формула для расчета корректировки имеет вид:

$$K = 1 - Cm/100\% \quad (15)$$

где  $K$  – корректировка на торг;

$Cm$  – величина скидки на торг для объекта-аналога в соответствии со Справочником оценщика недвижимости.

Оценщик считает целесообразным учесть корректировку на уторговывание по отношению к тем объектам-аналогам, по которым имеется цена предложения (оферта).  
Корректировка составит  $(1 - 10,4\%/100\%) = 0,896$ .

#### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 171

| Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) |                 |                  |                      |       |
|---|-----------------|------------------|----------------------|-------|
| №   | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1   | Барнаул         | 10,5%            | 7,2%                 | 13,9% |
| 2   | Тамбов          | 11,5%            | 7,9%                 | 15,1% |
| 3   | Москва          | 10,0%            | 7,2%                 | 12,8% |
| 4   | Нижний Новгород | 10,0%            | 7,1%                 | 12,9% |
| 5   | Хабаровск       | 10,4%            | 7,4%                 | 13,3% |
| 6   | Нальчик         | 9,7%             | 7,6%                 | 11,8% |
| 7   | Ижевск          | 10,0%            | 6,6%                 | 13,4% |
| 8   | Воронеж         | 9,0%             | 6,3%                 | 11,6% |
| 9   | Краснодар       | 9,4%             | 6,0%                 | 12,8% |

Рисунок 9 – Значения скидки на торг

#### 4. Корректировка «на масштаб»

Размер поправки на площадь (масштаб) определялся на основании Научно-практического журнала «Дальневосточный оценщик» № 2(67) 2019 г., раздел III «Аналитика. Рынок нежилой недвижимости Хабаровска. II квартал 2019 г.».

Поправка на масштаб для коммерческой недвижимости в центре города может быть определена по следующей формуле:

$$K_{кор} = (S_o / S_a)^{-0,051} \quad (1)$$

где  $K_{кор}$  – коэффициент корректировки «на масштаб»;

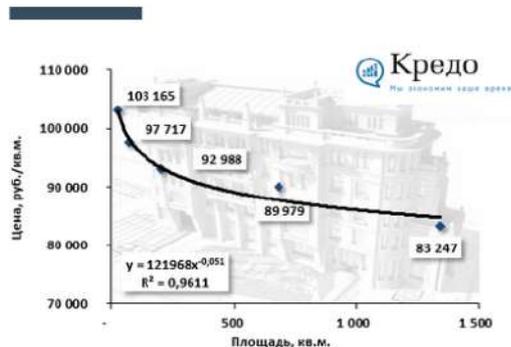
$S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

$S_a$  – площадь аналога, кв.м.

Копия источника информации для расчета поправки на масштаб приведена ниже.



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.  
РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ (ЦЕНТР ГОРОДА)



Для расчета величины поправки была обработана информация о 186 коммерческих объектах в центре Хабаровска на рынке купли-продажи с разделением их на 5 интервалов.

Учитывая, что наиболее точная достоверность аппроксимации обнаружена для степенной и логарифмической зависимости, поправка на масштаб для коммерческой недвижимости может быть определена по следующей формуле:

$$K_{кор} = (S_0 / S_a)^{-0,051}$$

где:

$K_{кор}$  - коэффициент корректировки;  
 $S_0$  - площадь оцениваемого объекта,  
 $S_a$  - площадь аналога

Рисунок 10 – Информация для расчета поправки на масштаб

Расчет поправки приведен в таблице.

Таблица 15 – Расчет поправки на масштаб

| Объект        | Площадь, кв. м | Размер корректировки |
|---------------|----------------|----------------------|
| Объект оценки | 204,6          |                      |
| Аналог 1      | 109,0          | 0,97                 |
| Аналог 2      | 74,0           | 0,95                 |
| Аналог 3      | 229,0          | 1,01                 |
| Аналог 4      | 416,6          | 1,04                 |
| Аналог 5      | 132,0          | 0,98                 |
| Аналог 6      | 227,0          | 1,01                 |
| Аналог 7      | 174,0          | 0,99                 |

### 5. Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение может быть выполнена *Методом соотношения ставок аренды за пользование земельными участками*. Суть метода – сопоставляя ставки аренды за пользование земельными участками, мы можем получить коэффициент корректировки на местоположение. Базой для выполнения расчетов служат данные:

- Решения Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам».
- Постановления администрации города Хабаровска от 24.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017, 2018 и 2019 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности» (с изменениями на 26 октября 2018 года)<sup>21</sup>;

Формула для расчета корректировки имеет вид:

$$K = \frac{AP_{оо}}{AP_a} \quad (2)$$

где  $K$  – поправка на местоположение;

$AP_{оо}$  - Базовая ставка арендной платы за пользование земельным участком для оценочной зоны места расположения объекта оценки;

<sup>21</sup> Документ с изменениями, внесенными: Постановлением Администрации города Хабаровска от 26 октября 2018 года № 3777. Наименование в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года Постановлением Администрации города Хабаровска от 26 октября 2018 года № 3777.



АПа - Базовая ставка арендной платы за пользование земельным участком для оценочной зоны места расположения аналога.

Таблица 16 – Определение поправки на местоположение

| Объект        | Местоположение (оценочная зона) | Базовая ставка арендной платы, руб. за 1 м <sup>2</sup> | Размер корректировки |
|---------------|---------------------------------|---|----------------------|
| Объект оценки | 29                              | 152,53  | -                    |
| Аналог 1      | 29                              | 152,53  | 1,00                 |
| Аналог 2      | 28                              | 164,23  | 0,93                 |
| Аналог 3      | 28                              | 164,23  | 0,93                 |
| Аналог 4      | 29                              | 152,53  | 1,00                 |
| Аналог 5      | 28                              | 164,23  | 0,93                 |
| Аналог 6      | 28                              | 164,23  | 0,93                 |
| Аналог 7      | 29                              | 152,53  | 1,00                 |

### 6. Корректировка на тип недвижимости

Объектом оценки, также как и объекты аналоги, являются функциональными помещениями. Проведение корректировки не требуется.

### 7. Корректировка на этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, тоже предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., 2018 год, коэффициенты, применяемые к стоимости в зависимости от этажа для объектов коммерческого назначения составляют:

| города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел.<br>(цены/арендные ставки) |               |        |               |        |        |
|--|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| Этаж расположения  |               | аналог |               |        |        |
|  |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки  | 1 этаж        | 1,00   | 1,12          | 1,26   | 1,44   |
|  | 2 этаж и выше | 0,89   | 1,00          | 1,12   | 1,28   |
|  | цоколь        | 0,79   | 0,89          | 1,00   | 1,14   |
|  | подвал        | 0,70   | 0,78          | 0,88   | 1,00   |

Рисунок 11 – Корректировка на этаж расположения



Таблица 17 – Определение поправки на этаж

| Объект        | Этаж | Размер корректировки |
|---------------|------|----------------------|
| Объект оценки | 7    | -                    |
| Аналог 1      | 1    | 0,89                 |
| Аналог 2      | 1    | 0,89                 |
| Аналог 3      | 2    | 1,00                 |
| Аналог 4      | 3    | 1,00                 |
| Аналог 5      | 2    | 1,00                 |
| Аналог 6      | 1    | 0,89                 |
| Аналог 7      | 1    | 0,89                 |

#### 8. Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов коммерческого назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Объект оценки не имеет отдельного входа, т.к. расположен на 7 этаже, поэтому необходимо внести понижающую корректировку для тех аналогов, которые имеют отдельный вход.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., 2018 год, величина корректировка для г. Хабаровка составит:

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 119

| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом |                 |                  |                      |      |
|---|-----------------|------------------|----------------------|------|
| №   | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1   | Барнаул         | 0,85             | 0,81                 | 0,89 |
| 2   | Тамбов          | 0,85             | 0,81                 | 0,90 |
| 3   | Москва          | 0,87             | 0,82                 | 0,91 |
| 4   | Нижний Новгород | 0,85             | 0,80                 | 0,90 |
| 5   | Хабаровск       | 0,85             | 0,80                 | 0,89 |
| 6   | Нальчик         | 0,86             | 0,84                 | 0,88 |
| 7   | Ижевск          | 0,85             | 0,80                 | 0,90 |
| 8   | Воронеж         | 0,85             | 0,81                 | 0,89 |
| 9   | Краснодар       | 0,84             | 0,78                 | 0,89 |

Рисунок 12 – Корректировка на наличие входа

Таблица 18 – Определение поправки на наличие отдельного входа

| Объект        | Отдельный вход | Размер корректировки |
|---------------|----------------|----------------------|
| Объект оценки | нет            | -                    |
| Аналог 1      | есть           | 0,85                 |
| Аналог 2      | есть           | 0,85                 |
| Аналог 3      | нет            | 1,00                 |
| Аналог 4      | нет            | 1,00                 |
| Аналог 5      | нет            | 1,00                 |
| Аналог 6      | есть           | 0,85                 |
| Аналог 7      | есть           | 0,85                 |



### 9. *Корректировка на физическое состояние (состояние отделки)*

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположены объекты аналоги и объект оценки не проводится, поскольку все объекты расположены в зданиях, пригодных к использованию по функциональному назначению.

Осмотр показал, что оцениваемые помещения пригодны к использованию по функциональному назначению, не имеют дефектов. Общее техническое состояние *отличное*. Помещения пригодны к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.

В первоисточниках и по информации продавцов состояние отделки объектов аналогов находится в отличном состоянии. Корректировка не требуется.

### 10. *Корректировка на расположение относительно красной линии*

Стоимость объектов недвижимости коммерческого назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутри квартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии», но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.) *отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии* для г. Хабаровска составляет: 0,82 (среднее значение).

Для объектов аналогов, расположенных внутри квартала, вводится повышающая корректировка в размере 1,22 (1/0,82), т.к. объект оценки расположен на красной линии.

#### **Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

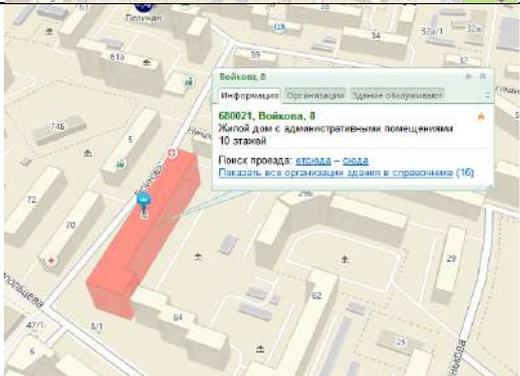
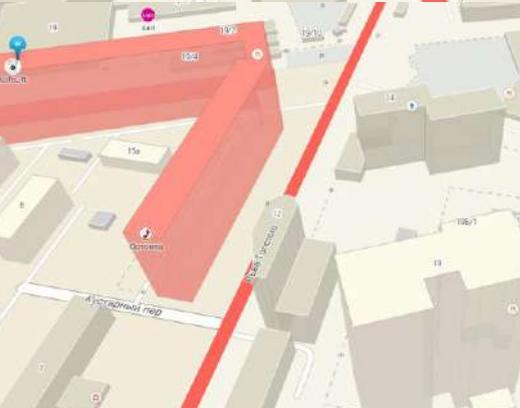
Таблица 61

| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии |                 |                  |                      |      |
|---|-----------------|------------------|----------------------|------|
| №   | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1   | Барнаул         | 0,80             | 0,75                 | 0,86 |
| 2   | Тамбов          | 0,79             | 0,74                 | 0,84 |
| 3   | Москва          | 0,80             | 0,75                 | 0,85 |
| 4   | Нижний Новгород | 0,80             | 0,74                 | 0,86 |
| 5   | Хабаровск       | 0,82             | 0,76                 | 0,87 |
| 6   | Нальчик         | 0,86             | 0,77                 | 0,83 |
| 7   | Ижевск          | 0,79             | 0,73                 | 0,85 |
| 8   | Воронеж         | 0,80             | 0,76                 | 0,85 |
| 9   | Краснодар       | 0,79             | 0,73                 | 0,85 |

Рисунок 13 – Корректировка на «красную линию»

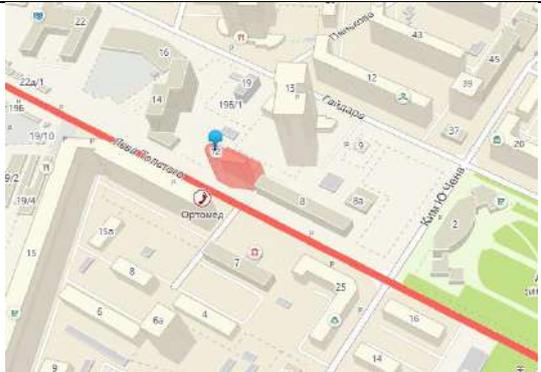


Таблица 19 – Определение поправки на «красную линию»

| Объект        | Проходимость                | Размер корректировки | Местоположение на карте  |
|---------------|-----------------------------|----------------------|--|
| Объект оценки | расположен на красной линии | —                    |    |
| Аналог 1      | внутри квартала             | 1,22                 |   |
| Аналог 2      | на красной линии            | 1,00                 |  |
| Аналог 3      | на красной линии            | 1,00                 |  |



продолжение таблицы 19

| Объект   | Проходимость     | Размер корректировки | Местоположение на карте  |
|----------|------------------|----------------------|--|
| Аналог 4 | на красной линии | 1,00                 |    |
| Аналог 5 | на красной линии | 1,00                 |   |
| Аналог 6 | на красной линии | 1,00                 |  |
| Аналог 7 | внутри квартала  | 1,22                 |  |



### VIII этап – Определение рыночной стоимости объекта оценки

После получения скорректированной стоимости по всем аналогам выполняется проверка вариации. Для этих целей рассчитывается коэффициент вариации – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс. Вариация – отклонение значения по конкретному аналогу от среднего значения по всем аналогам. Исчисляется в процентах. Вычисляется только для количественных данных. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. Коэффициент вариации характеризует отклонение признака внутри средней. Самые лучшие значения его до 20%. Если коэффициент вариации не превышает 33%, то совокупность по рассматриваемому признаку можно считать однородной и использовать для проведения расчетов<sup>22</sup>. Формула для расчета величины коэффициента вариации имеет вид:

$$K_v = \left| \left( \frac{C_a - C_{cp}}{C_{cp}} \right) \right|, \quad (3)$$

где  $K_v$  – коэффициент вариации (в долях или %);

$C_a$  – скорректированная стоимость по конкретному аналогу;

$C_{cp}$  – среднее значение скорректированной стоимости по всем аналогам, участвующим в расчете.

Критерий проверки – величина коэффициента вариации должна находиться в диапазоне до 20%. Исключение – допускается более широкая граница диапазона вариации только при выполнении оценки в регионе с депрессивным рынком и при условии крайней ограниченности в подборе аналогов и только при условии не превышения границы в 33%. В том случае, если значение вариации по одному или нескольким аналогам значительно превышает допустимые величины, целесообразно провести поэтапное удаление аналогов, имеющих максимальное значение вариации. Процедура проводится до тех пор, пока значение вариации по потенциальным аналогам не будут находиться в допустимом диапазоне.

После проверки вариации на заключительной стадии для повышения точности расчетов, скорректированные значения стоимости 1 м<sup>2</sup> по аналогам при определении наиболее вероятного значения для объекта оценки взвешиваются с использованием весового коэффициента достоверности результата, который определяется по формуле:

$$UB = \left( \frac{1 - \frac{\Delta_{ан}}{\sum \Delta}}{N - 1} \right) \quad (4)$$

где  $\Delta_{ан}$  – суммарное отклонение скорректированной стоимости по аналогу от первоначального значения (берется по абсолютной величине);

$\sum \Delta$  – сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения;

$N$  – количество аналогов сравнения.

Использование весового коэффициента достоверности результата позволяет значительно уменьшить влияние ошибки, возникающей при выполнении корректировок, т.к. при таком способе расчета максимальный удельный вес будет у аналога,  $\Delta_{ан}$  по которому будет минимальна.

Проверка вариации и расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен далее.

<sup>22</sup>Кривенкова Л. Н., Юзбашев М. М. Область существования показателей вариации и ее применение. Вестник статистики. 1991. №6. С. 66-70. Адамов В.Е. Факторный индексный анализ. Методология и проблемы.–М: Статистика, 1977.



Таблица 20 - Расчет итогового значения рыночной стоимости объекта оценки «Нежилое помещение VII (2, 14, 16), общей площадью 204,6 кв.м., 7 этаж, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. ул. Льва Толстого, д. 12»

| Показатель  | Значение                            |                              |                               |                                     |                                     |                                     |                                 |  |
|---|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--|
|   | Объект оценки                       | Аналог 1                     | Аналог 2                      | Аналог 3                            | Аналог 4                            | Аналог 5                            | Аналог 6                        | Аналог 7                               |
| Объект оценки                                       | функциональное помещение            | функциональное помещение     | функциональное помещение      | функциональное помещение            | функциональное помещение            | функциональное помещение            | функциональное помещение        | функциональное помещение               |
| Назначение  | офис                                | офис                         | офис                          | офис                                | офис                                | офис                                | офис                            | офис                                   |
| Адрес   | г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, 12 | г. Хабаровск, ул. Войкова, 8 | г. Хабаровск, ул. Пушкина, 25 | г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, 15 | г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, 12 | г. Хабаровск, ул. Комсомольская, 74 | г. Хабаровск, ул. Тургенева, 78 | г. Хабаровск, ул. Лейтенанта Шмидта, 4 |
| Источник информации                                 |                                     | www.avito.ru                 | www.avito.ru                  | www.avito.ru                        | www.avito.ru                        | www.avito.ru                        | www.avito.ru                    | www.avito.ru                           |
| Дата предложения                                    | 05.11.2019                          | 05.11.2019                   | 03.11.2019                    | 28.10.2019                          | 28.10.2019                          | 27.10.2019                          | 26.10.2019                      | 15.10.2019                             |
| Поправка на дату сделки                             |                                     | 1                            | 1                             | 1                                   | 1                                   | 1                                   | 1                               | 1                                      |
| Стоимость предложения руб                           |                                     | 11 000 000,00                | 13 200 000,00                 | 29 000 000,00                       | 39 577 000,00                       | 13 850 000,00                       | 31 000 000,00                   | 17 400 000,00                          |
| Площадь, м <sup>2</sup>                             |                                     | 109,00                       | 74,00                         | 229,00                              | 416,60                              | 132,00                              | 227,00                          | 174,00                                 |
| Стоимость 1 кв.м, руб                               |                                     | 100 917,00                   | 178 378,00                    | 126 638,00                          | 95 000,00                           | 104 924,00                          | 136 564,00                      | 100 000,00                             |
| Наличие НДС в цене                                  | без НДС                             | без НДС (продавец ФЛ)        | без НДС (продавец ФЛ)         | без НДС (продавец ФЛ)               | с НДС (продавец ЗАО Солид Банк)     | без НДС (продавец ФЛ)               | без НДС (продавец ФЛ)           | без НДС (продавец ФЛ)                  |
| Поправка на наличие НДС (20%)                       |                                     | 1,00                         | 1,00                          | 1,00                                | ÷1,2                                | 1,00                                | 1,00                            | 1,00                                   |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС |                                     | 100 917,00                   | 178 378,00                    | 126 638,00                          | 79 167,00                           | 104 924,00                          | 136 564,00                      | 100 000,00                             |
| Вид цены  |                                     | оферта                       | оферта                        | оферта                              | оферта                              | оферта                              | оферта                          | оферта                                 |
| Поправка на торг                                    | 10,4%                               | 0,896                        | 0,896                         | 0,896                               | 0,896                               | 0,896                               | 0,896                           | 0,896                                  |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС |                                     | 90 422,00                    | 159 827,00                    | 113 468,00                          | 70 934,00                           | 94 012,00                           | 122 361,00                      | 89 600,00                              |
| Площадь, м <sup>2</sup>                             | 204,6                               | 109,0                        | 74,0                          | 229,0                               | 416,6                               | 132,0                               | 227,0                           | 174,0                                  |
| Поправка на масштаб                                 |                                     | 0,97                         | 0,95                          | 1,01                                | 1,04                                | 0,98                                | 1,01                            | 0,99                                   |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС |                                     | 87 709,00                    | 151 836,00                    | 114 603,00                          | 73 771,00                           | 92 132,00                           | 123 585,00                      | 88 704,00                              |
| Местоположение (оценочная зона)                     | 29                                  | 29                           | 28                            | 28                                  | 29                                  | 28                                  | 28                              | 29                                     |



продолжение Таблицы 20

| Показатель  | Значение         |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                 |
|---|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
|   | Объект оценки    | Аналог 1        | Аналог 2         | Аналог 3         | Аналог 4         | Аналог 5         | Аналог 6         | Аналог 7        |
| Базовая ставка арендной платы, руб. за 1 м <sup>2</sup> | 152,53           | 152,53          | 164,23           | 164,23           | 152,53           | 164,23           | 164,23           | 152,53          |
| <i>Поправка на местоположение</i>                       |                  | 1,00            | 0,93             | 0,93             | 1,00             | 0,93             | 0,93             | 1,00            |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС     |                  | 87 709,00       | 141 207,00       | 106 581,00       | 73 771,00        | 85 683,00        | 114 934,00       | 88 704,00       |
| Тип недвижимости  | помещение        | помещение       | помещение        | помещение        | помещение        | помещение        | помещение        | помещение       |
| <i>Поправка на тип недвижимости</i>                     |                  | 1               | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1               |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС     |                  | 87 709,00       | 141 207,00       | 106 581,00       | 73 771,00        | 85 683,00        | 114 934,00       | 88 704,00       |
| Этаж  | 7                | 1               | 1                | 2                | 3                | 2                | 1                | 1               |
| <i>Поправка на этаж</i>                                 |                  | 0,89            | 0,89             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 0,89             | 0,89            |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС     |                  | 78 061,00       | 125 674,00       | 106 581,00       | 73 771,00        | 85 683,00        | 102 291,00       | 78 947,00       |
| Наличие отдельного входа                                | нет              | есть            | есть             | нет              | нет              | нет              | есть             | есть            |
| <i>Поправка на наличие отдельного входа</i>             |                  | 0,85            | 0,85             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 0,85             | 0,85            |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС     |                  | 66 352,00       | 106 823,00       | 106 581,00       | 73 771,00        | 85 683,00        | 86 947,00        | 67 105,00       |
| Состояние   | отличное         | отличное        | отличное         | отличное         | отличное         | отличное         | отличное         | отличное        |
| <i>Поправка на физическое состояние</i>                 |                  | 1,00            | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00            |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС     |                  | 66 352,00       | 106 823,00       | 106 581,00       | 73 771,00        | 85 683,00        | 86 947,00        | 67 105,00       |
| Расположение относительно красной линии                 | на красной линии | внутри квартала | на красной линии | внутри квартала |
| <i>Поправка на наличие красных линий</i>                |                  | 1,22            | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,22            |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС     |                  | 80 949,44       | 106 823,00       | 106 581,00       | 73 771,00        | 85 683,00        | 86 947,00        | 81 868,00       |



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

---

продолжение Таблицы 20

| Показатель  | Значение      |           |            |            |           |           |           |           |
|---|---------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   | Объект оценки | Аналог 1  | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4  | Аналог 5  | Аналог 6  | Аналог 7  |
| <i>Проверка вариации</i>  |               |           |            |            |           |           |           |           |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС                           |               | 80 949,44 | 106 823,00 | 106 581,00 | 73 771,00 | 85 683,00 | 86 947,00 | 81 868,00 |
| Среднее значение скорректированной цены, руб./м <sup>2</sup>                  |               | 88 946,06 |            |            |           |           |           |           |
| Вариация, %   |               | 9%        | 20%        | 20%        | 17%       | 4%        | 2%        | 8%        |
| Вывод   |               | норма     | норма      | норма      | норма     | норма     | норма     | норма     |
| <i>Расчет удельного веса достоверности оценки</i>                             |               |           |            |            |           |           |           |           |
| Цена предложения 1 кв.м, руб  |               | 100 917   | 178 378    | 126 638    | 95 000    | 104 924   | 136 564   | 100 000   |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС                           |               | 80 949    | 106 823    | 106 581    | 73 771    | 85 683    | 86 947    | 81 868    |
| Суммарное отклонение по каждому аналогу, %                                    |               | 19,79%    | 40,11%     | 15,84%     | 22,35%    | 18,34%    | 36,33%    | 18,13%    |
| Общее суммарное отклонение, %   |               | 170,89%   |            |            |           |           |           |           |
| Удельный вес, %   |               | 14,74%    | 12,75%     | 15,12%     | 14,49%    | 14,88%    | 13,12%    | 14,90%    |
| <i>Расчет стоимости 1 м<sup>2</sup> для объекта оценки</i>                    |               |           |            |            |           |           |           |           |
| Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС                           |               | 80 949    | 106 823    | 106 581    | 73 771    | 85 683    | 86 947    | 81 868    |
| Удельный вес, %   |               | 14,74%    | 12,75%     | 15,12%     | 14,49%    | 14,88%    | 13,12%    | 14,90%    |
| Удельный вес, руб.  |               | 11 932    | 13 620     | 16 115     | 10 689    | 12 750    | 11 407    | 12 198    |
| Наиболее вероятное значение рыночной стоимости, руб./м <sup>2</sup> , без НДС | 88 711        |           |            |            |           |           |           |           |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС                               | 18 150 271    |           |            |            |           |           |           |           |

Диапазон средней цены предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в Центральном районе (местоположение объекта оценки) составляет 68 000 – 123 000 руб./кв. м. Полученное значение (88 711 руб./кв.м.) находится в рамках диапазона и может считаться рыночным.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки «Залоговое имущество: нежилое помещение VII (2, 14, 16), общей площадью 204,6 кв.м., 7 этаж, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. ул. Льва Толстого, д. 12», полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 05.11.2019 составит 18 150 271 рублей без учета НДС.



### 3.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

В соответствии с требованиями пункта 8 «к» ФСО № 3 в отчете об оценке должно быть «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».

Для согласования стоимости, полученной различными методами или подходами, обычно применяются следующие методы:

*Метод усреднения полученных результатов.* Применяется в том случае, когда результаты расчетов, полученные различными подходами или методами очень близки друг к другу (разброс от среднего значения не превышает 3-5%). При этом, оценщик должен быть уверен, что достоверность результатов, полученных различными подходами или методами, одинакова;

*Метод весовых коэффициентов.* Наиболее часто используется в оценке, особенно на нестабильных рынках. Суть метода – результату расчетов каждым из подходов или методом присваивается соответствующий удельный вес достоверности результата. Весовые коэффициенты могут определяться методом бальной оценки или методом анализа иерархий. Метод бальной оценки более прост в применении, но требует дополнительного обоснования выбранных оценщиком баллов. Метод анализа иерархий более сложен в применении, но уже более 100 лет используется в любых отраслях науки, где требуется согласование результатов при взаимном влиянии друг на друга различных методов (способов) расчета и отлично себя зарекомендовал. Дополнительная проверка матриц на согласованность полностью исключает вероятность возникновения ошибки и практически исключает влияние субъективного фактора на итоговый результат. Поэтому дополнительного обоснования выбранных баллов не требуется.

Поскольку расчеты выполнялись с использованием одного подхода (сравнительного), то полученный в результате расчетов результат в дополнительном согласовании не нуждается. Рыночная стоимость имущества будет равна результату расчетов, полученному с применением этого подхода. Результат определения рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления приведен в таблице.

Таблица 21 — Результат расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (без учета НДС)

| Объект оценки   | Рыночная стоимость, руб. |
|---|--------------------------|
| Залоговое имущество: нежилое помещение VII (2, 14, 16), общей площадью 204,6 кв.м., 7 этаж, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. ул. Льва Толстого, д. 12 | 18 150 000               |



#### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки - залоговое имущество: нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16), была определена по состоянию на 05.11.2019 года с использованием применяемых подходов (сравнительный) к оценке.

На основании анализа всей доступной информации и выполненных расчетов оценщик ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» пришел к выводу, что:

*рыночная стоимость объекта оценки - залоговое имущество: нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 27:23:0030108:813, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16), по состоянию на 05.11.2019 года составляет (без НДС<sup>23</sup>):*

| Объект оценки   | Рыночная стоимость, руб. |
|---|--------------------------|
| Залоговое имущество: нежилое помещение VII (2, 14, 16), общей площадью 204,6 кв.м., 7 этаж, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. ул. Льва Толстого, д. 12 | 18 150 000               |

Директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»

Ю.А. Демьяненко

Оценщик

Ю.А. Демьяненко

<sup>23</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.



## Приложение 1

### Копии предоставленных заказчиком документов <sup>1</sup>

#### СОДЕРЖАНИЕ

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект права: «Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2,14,16)», серия 27-АГ № 075244, выданное 23.12.2014 г. (копия) | 80 |
| 2 | Выписка из ЕГРН № 27-00-4001/5001/2019-6718 от 03.07.2019 г (копия)   | 81 |
| 3 | Технический паспорт на функциональное помещение VII(1-17), в том числе VII (2,14,16), адрес: г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, составленный по состоянию на 06.11.2015 г. (копия)   | 85 |
| 4 | Кадастровый паспорт помещения, от 07.11.2014 г. № 2700/301/14-269343  | 89 |

<sup>1</sup> В настоящем Приложении приведены копии документов, что предусмотрено п.12 ФСО № 3, который гласит «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прилагаются их копии». Таким образом, так как Оценщику были предоставлены оригиналы документов, то к отчету прилагаются **КОПИИ**. Требования об обязательном заверении оригиналов и / или прилагаемых копий с оригиналов в действующем законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, отсутствуют.



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Хабаровскому краю

Дата выдачи: "23" декабря 2014 года

Документы-основания: • Соглашение о передаче имущественных прав в счет погашения  
задолженности от 17.09.2008г., дата регистрации 16.10.2008г., №27-27-01/099/2008-265

• Договор о расторжении "Соглашения о передаче имущественных прав в счет погашения  
задолженности от 17.09.2008" от 02.08.2010, дата регистрации 16.08.2010, №27-27-01/112/2010-  
028

• Договор участия в долевом строительстве №9И от 26.02.2008г., дата регистрации  
07.07.2008г., №27-27-01/034/2008-283

• Дополнительное соглашение к договору долевого участия в строительстве объекта от  
15.01.2009 №1, дата регистрации 30.04.2009, №27-27-01/027/2009-958

• Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 12.09.2011

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.07.2011 №РУ-27301000-22/11, выдавший  
орган: Департамент архитектуры, строительства и землепользования Администрации  
г.Хабаровска

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью  
"Энергостройинвест", ИНН: 2725060040, ОГРН: 1062722035111, дата гос.регистрации:  
08.12.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы №6б по Хабаровскому краю, КПП: 272501001, адрес (место нахождения)  
постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск,  
ул. Тихоокеанская, д.217

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение нежилое, общая площадь 204,6 кв.м, этаж 7, адрес  
(местонахождение) объекта: край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом.  
VIII(2.14.16)

Кадастровый (или условный) номер: 27:23:0030108:813

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"  
декабря 2014 года сделана запись регистрации № 27-27-01/495/2014-070

КОПИЯ  
ВЕРНА

Регистратор

Сытшкова А.К.

(подпись)

27-АГ 075244



2019-16411

эно государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 03.07.2019 № 27-00-4001/5001/2019-6718

На основании запроса от 01.07.2019, поступившего на рассмотрение 01.07.2019, сообщаем, что правообладателю

ООО " Энергостройинвест"; ИНН: 2725060040; ОГРН: 1062722035111; адрес местонахождения: к Хабаровский, г. Хабаровск, д. 12. , за период с 01.01.2016 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 1.1.1. | Вид объекта недвижимости:                             | Земельный участок   |
|        | Кадастровый номер:                                    | 65:01:0316004:15  |
|        | Назначение объекта недвижимости:                      | данные отсутствуют  |
|        | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Под здание слесарной мастерской   |
|        | Адрес:  | Местоположение установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Бумажная, д. 26.   |
|        | Площадь:  | 2007.00 кв. м.  |
| 1.2.   | Вид права, доля в праве:                              | Собственность   |
|        | дата государственной регистрации:                     | 17.04.2017  |
|        | номер государственной регистрации:                    | 65:01:0316004:15-65/001/2017-2  |
|        | основание государственной регистрации:                | Дополнительное соглашение к договору купли-продажи нежилого здания с рассрочкой платежа №1 от 11.12.2014, № выдан 04.03.2017;<br>Договор купли-продажи нежилого здания с рассрочкой платежа, № 1, выдан 11.12.2014                                  |
|        | дата государственной регистрации прекращения права:   | 14.12.2017  |
| 1.3.   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |
| 2.2.1. | Вид объекта недвижимости:                             | Помещение   |
|        | Кадастровый номер:                                    | 27:23:0030108:739   |
|        | Назначение объекта недвижимости:                      | Нежилое помещение   |
|        | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
|        | Адрес:  | Хабаровский край, г. Хабаровск, Центральный, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VIII(2-12, 14-18)   |
|        | Площадь:  | 522.80 кв. м.   |
| 2.2.   | Вид права, доля в праве:                              | Общая долевая собственность, доля в праве 1/2   |
|        | дата государственной регистрации:                     | 18.12.2014  |
|        | номер государственной регистрации:                    | 27-27-01/258/2014-388   |
|        | основание государственной регистрации:                | Постановление судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Центральному району г.Хабаровска о проведении государственной регистрации на взыскателя права собственности на имущество (имущественного права должника, выдан 10.11.2014 |

Документ подписан  
С помощью квалифицированной  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат:  
305058701205384109187415147740670032403  
Выдан: Регистр



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

|        |   |   |
|--------|---|---|
|        | дата государственной регистрации прекращения права:   | 22.12.2016  |
| 2.3.   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |
| 3.3.1. | Вид объекта недвижимости:                             | Помещение   |
|        | Кадастровый номер:                                    | 27:23:0030108:813   |
|        | Назначение объекта недвижимости:                      | Нежилое помещение   |
|        | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
|        | Адрес:  | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, 1 VII (2, 14, 16)   |
|        | Площадь:  | 204.60 кв. м.   |
| 3.2.   | Вид права, доля в праве:                              | Собственность   |
|        | дата государственной регистрации:                     | 23.12.2014  |
|        | номер государственной регистрации:                    | 27-27-01/495/2014-070   |
|        | основание государственной регистрации:                | Договор участия в долевом строительстве, № 9И, выд. 26.02.2008;<br>Соглашение о передаче имущественных прав в счет погашения задолженности, выдан 17.09.2008;<br>Дополнительное соглашение к договору долевого участия в строительстве объекта, № 1, выдан 15.01.2009;<br>Договор о расторжении "Соглашения о передаче имущественных прав в счет погашения задолженности 17.09.2008", выдан 02.08.2010;<br>Акт приема-передачи объекта долевого строительства, выд. 12.09.2011;<br>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 273010 22/11, выдан 29.07.2011 |
| 3.3.   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |
| 3.3.1. | вид:  | Ипотека   |
|        | номер государственной регистрации:                    | 27-27/001-27/001/216/2016-2317/1  |
| 3.3.2. | вид:  | Ипотека   |
|        | номер государственной регистрации:                    | 27-27/001-27/001/215/2016-8905/1  |
| 3.3.3. | вид:  | Аренда  |
|        | номер государственной регистрации:                    | 27-27/001-27/074/206/2015-1239/2  |
| 3.3.4. | вид:  | Аренда  |
|        | номер государственной регистрации:                    | 27-27/001-27/074/202/2015-1765/2  |
| 4.4.1. | Вид объекта недвижимости:                             | Помещение   |
|        | Кадастровый номер:                                    | 27:23:0030108:841   |
|        | Назначение объекта недвижимости:                      | Нежилое помещение   |
|        | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
|        | Адрес:  | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, п/ц (9)   |



|         |   |   |                |
|---------|---|---|----------------|
|         | Площадь:  | 112.80 кв. м.   | 2017.10.21(12) |
| 4.2.    | Вид права, доля в праве:                              | Собственность   |                |
|         | дата государственной регистрации:                     | 22.12.2016  |                |
|         | номер государственной регистрации:                    | 27-27/001-27/010/211/2016-1131/1  |                |
|         | основание государственной регистрации:                | Постановление судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Центральному району г.Хабаровска о проведении государственной регистрации на взыскателя права собственности на имущество (имущественного права должника, выдан 10.11.2014; Соглашение, выдан 01.09.2016 |                |
|         | дата государственной регистрации прекращения права:   | 16.08.2017  |                |
| 4.3.    | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |                |
| 5. 5.1. | Вид объекта недвижимости:                             | Помещение   |                |
|         | Кадастровый номер:                                    | 27:23:0030108:842   |                |
|         | Назначение объекта недвижимости:                      | Нежилое помещение   |                |
|         | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |                |
|         | Адрес:  | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VIII(10)   |                |
|         | Площадь:  | 53.70 кв. м.  |                |
| 5.2.    | Вид права, доля в праве:                              | Собственность   |                |
|         | дата государственной регистрации:                     | 22.12.2016  |                |
|         | номер государственной регистрации:                    | 27-27/001-27/010/211/2016-1130/1  |                |
|         | основание государственной регистрации:                | Постановление судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Центральному району г.Хабаровска о проведении государственной регистрации на взыскателя права собственности на имущество (имущественного права должника, выдан 10.11.2014; Соглашение, выдан 01.09.2016 |                |
|         | дата государственной регистрации прекращения права:   | 31.01.2017  |                |
| 5.3.    | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |                |
| 6. 6.1. | Вид объекта недвижимости:                             | Помещение   |                |
|         | Кадастровый номер:                                    | 27:23:0030108:843   |                |
|         | Назначение объекта недвижимости:                      | Нежилое помещение   |                |
|         | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |                |
|         | Адрес:  | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VIII(3-8, 12, 16-18)   |                |
|         | Площадь:  | 103.50 кв. м.   |                |
| 6.2.    | Вид права, доля в праве:                              | Общая долевая собственность, доля в праве 1/2   |                |
|         | дата государственной регистрации:                     | 22.12.2016  |                |
|         | номер государственной регистрации:                    | 27-27/001-27/010/211/2016-1137/1  |                |
|         | основание государственной регистрации:                | Постановление судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Центральному району г.Хабаровска о проведении государственной регистрации на взыскателя права   |                |



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

|      |   |  |
|------|---|--|
|      |   | собственности на имущество (имущественного пр должника, выдан 10.11.2014;<br>Соглашение, выдан 01.09.2016  |
| 6.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано  |
| 7.   | 7.1.  | Вид объекта недвижимости: Помещение  |
|      | Кадастровый номер:                                    | 27:23:0030108:845  |
|      | Назначение объекта недвижимости:                      | Нежилое помещение  |
|      | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют   |
|      | Адрес:  | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, п VIII(11)   |
|      | Площадь:  | 51.10 кв. м.   |
| 7.2. | Вид права, доля в праве:                              | Собственность  |
|      | дата государственной регистрации:                     | 22.12.2016   |
|      | номер государственной регистрации:                    | 27-27/001-27/010/211/2016-1133/1   |
|      | основание государственной регистрации:                | Постановление судебного пристава-исполнителя отде судебных приставов по Центральному району г.Хабаровски проведении государственной регистрации на взыскателя при собственности на имущество (имущественного пра должника, выдан 10.11.2014;<br>Соглашение, выдан 01.09.2016 |
|      | дата государственной регистрации прекращения права:   | 25.12.2017   |
| 7.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано  |
| 8.   | 8.1.  | Вид объекта недвижимости: Здание   |
|      | Кадастровый номер:                                    | 65:01:0316004:330  |
|      | Назначение объекта недвижимости:                      | Нежилое  |
|      | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют   |
|      | Адрес:  | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Бумажная, 26/1   |
|      | Площадь:  | 365.60 кв. м.  |
| 8.2. | Вид права, доля в праве:                              | Собственность  |
|      | дата государственной регистрации:                     | 17.04.2017   |
|      | номер государственной регистрации:                    | 65:01:0316004:330-65/001/2017-5  |
|      | основание государственной регистрации:                | Дополнительное соглашение к договору купли-прода нежилого здания с рассрочкой платежа №1 от 11.12.2014, № выдан 04.03.2017;<br>Договор купли-продажи нежилого здания с рассрочк платежа, № 1, выдан 11.12.2014   |
|      | дата государственной регистрации прекращения права:   | 14.12.2017   |
| 8.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано  |
| 9.   | Получатель выписки:                                   | Карлсон Екатерина Эдуардовна   |



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

№

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Федеральное государственное унитарное предприятие,  
основанное на праве хозяйственного ведения,  
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости-  
Федеральное БТИ"  
филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"  
по Хабаровскому краю

## Технический паспорт

На \_\_\_\_\_  
**Функциональное помещение**  
(вид и наименование объекта учёта)

**Адрес (местоположение) объекта учёта:**

|                                      |   |                   |
|--------------------------------------|---|-------------------|
| Субъект Российской Федерации         | Хабаровский край                        |                   |
| Район                                |   |                   |
| Муниципальное образование            | тип                                     | городской округ   |
|                                      | наименование                            | "город Хабаровск" |
| Населённый пункт                     | тип                                     | город             |
|                                      | наименование                            | Хабаровск         |
| Улица (проспект, переулок<br>и т.д.) | тип                                     | улица             |
|                                      | наименование                            | Льва Толстого     |
| Номер дома                           | 12                                      |                   |
| Номер корпуса                        |   |                   |
| Номер строения                       |   |                   |
| Литера                               | А                                       |                   |
| Номер помещения (квартиры)           | VII (1-17), в том числе VII (2, 14, 16) |                   |
| Иное описание местоположения         |   |                   |

*Сведения о ранее произведённой постановке на учёт в ОТИ*

|                   |      |
|-------------------|------|
| Инвентарный номер | 1711 |
| Кадастровый номер |      |

*Штамп органа государственного технического учёта о внесении сведений  
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Наименование учётного органа    |  |
| Инвентарный номер               |  |
| Кадастровый номер               |  |
| Дата внесения сведений в ЕГРОКС |  |

Паспорт составлен по состоянию на: "06" ноября 2015 г.



М.П.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

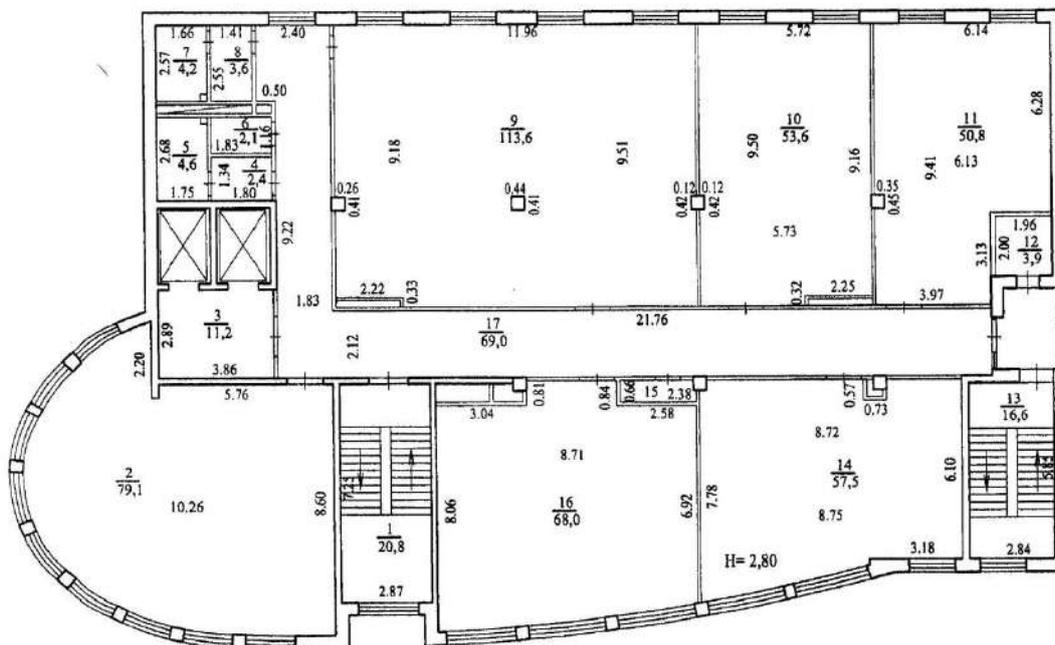
(подпись)

(Заряева И. Г.)  
(фамилия)



План функционального помещения  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1:200



КОПИЯ  
ВЕРНА



*Директор*  
*[Signature]*  
*М.М.Мочалов*



| № п/п | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество по паспорту; для юридических лиц - наименование по Уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Доля (часть литеры) |
|-------|---|--|---------------------|
| 1     | 2   | 3  | 4                   |
|       |   |  |                     |
|       |   |  |                     |

**II. Экспликация площади помещений**

| Этажи, литеры | № помещения | Назначение помещения                                  | Формула подсчёта площадей помещения | Площадь помещения в кв. м. |                  |                 |              |                 | Внутренняя высота помещения | перепланируемая площадь | Примечание |
|---------------|-------------|---|-------------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|------------|
|               |             |   |                                     | общая площадь              | административное |                 | основная     | вспомогательная |                             |                         |            |
|               |             |   |                                     |                            | основная         | вспомогательная |              |                 |                             |                         |            |
| 1             | 2           | 3   | 4                                   | 5                          | 6                | 7               | 8            | 9               | 10                          | 11                      | 12         |
| A / 7         | 1           | лестничная клетка                                     |                                     |                            |                  | 20,8            |              |                 | 2,80                        |                         |            |
|               | 2           | кабинет   |                                     |                            | 79,1             |                 |              |                 |                             |                         |            |
|               | 3           | холл  |                                     |                            |                  | 11,2            |              |                 |                             |                         |            |
|               | 4           | умывальник  |                                     |                            |                  | 2,4             |              |                 |                             |                         |            |
|               | 5           | туалет  |                                     |                            |                  | 4,6             |              |                 |                             |                         |            |
|               | 6           | подсобная   |                                     |                            |                  | 2,1             |              |                 |                             |                         |            |
|               | 7           | туалет  |                                     |                            |                  | 4,2             |              |                 |                             |                         |            |
|               | 8           | умывальник  |                                     |                            |                  | 3,6             |              |                 |                             |                         |            |
|               | 9           | кабинет   |                                     |                            |                  | 113,6           |              |                 |                             |                         |            |
|               | 10          | кабинет   |                                     |                            |                  | 53,6            |              |                 |                             |                         |            |
|               | 11          | кабинет   |                                     |                            |                  | 50,8            |              |                 |                             |                         |            |
|               | 12          | электрощитовая  |                                     |                            |                  |                 | 3,9          |                 |                             |                         |            |
|               | 13          | лестничная клетка                                     |                                     |                            |                  |                 | 16,6         |                 |                             |                         |            |
|               | 14          | кабинет   |                                     |                            |                  | 57,5            |              |                 |                             |                         |            |
|               | 15          | сантехниша  |                                     |                            |                  |                 | 1,6          |                 |                             |                         |            |
|               | 16          | кабинет   |                                     |                            |                  | 68,0            |              |                 |                             |                         |            |
|               | 17          | коридор   |                                     |                            |                  |                 | 69,0         |                 |                             |                         |            |
|               |             | <b>Итого по функциональному помещению VII (1-17):</b> |                                     |                            | <b>562,6</b>     | <b>422,6</b>    | <b>140,0</b> |                 |                             |                         |            |
|               |             | <b>в том числе: VII (2,14,16) :</b>                   |                                     |                            | <b>204,6</b>     | <b>204,6</b>    |              |                 |                             |                         |            |

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



*Духов*     *В. М. Мобиль*



**III. Техническое описание помещения**

Год постройки \_\_\_\_\_ 2009 Этажность 15 Физический износ \_\_\_\_\_ 0 %

| Наименование конструктивного элемента | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)                |
|---------------------------------------|---|
| 1                                     | 2   |
| 1. Наружные стены (материал)          | монолитные железобетонные, с заполнением простенков туфобетонными блоками с утеплителем |
| 2. Перегородки (материал)             | кирпичные   |
| 3. Перекрытия (материал)              | монолитное железобетонное   |
| 4. Полы:                              | бетонные, кафель, линолеум  |
| 5. Проремы                            | оконные   |
|                                       | дверные   |
| 6. Отделка стен:                      | пластиковые стеклопакеты  |
|                                       | пластиковые стеклопакеты, деревянные филленчатые  |
| 7. Отделка потолков:                  | штукатурка, обои, плитка  |
| 8. Вид отопления:                     | подвесной, амстронг   |
| 9. Наличие:                           | централизованное  |
| а) водоснабжения                      | скрытая электропроводка   |
| б) электроснабжения (тип проводки)    |   |
| в) канализации                        | централизованная  |
| г) горячего водоснабжения             | централизованное  |
| д) ванн или душа, сауны или бассейна  |   |
| е) лоджии или/и балконов              | лоджия S=7,2 кв. м.   |
| ж) телефона                           |   |
| з) радио                              |   |
| и) лифта                              | да  |
| к) вентиляция                         | да  |

**VI. Стоимость помещения**

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.  
 Остаточная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах \_\_\_\_\_ 1969 г. \_\_\_\_\_ 58234 руб.  
 \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

*Директор И. Широкова*

" 12 " 11 2015 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_ (Широкова Л. Г.)  
 Начальник ТО \_\_\_\_\_ (Заряева И. Г.)



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|   |  |
|---|--|
| "07" ноября 2014 г. № 2700/301/14-269343  |  |
| Кадастровый номер:  | 27:23:0030108:813  |
| Номер кадастрового квартала:  | 27:23:0030108  |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): | Сведения о помещении носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 07.11.2019 |

Описание объекта недвижимого имущества:

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1  | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:                    | 27:23:0030108:72  |
| 2  | Этаж (этажи), на котором расположено помещение:  | Этаж № 7  |
| 3  | Общая площадь помещения:   | 204.6   |
| 4  | Местоположение: Хабаровский край, г Хабаровск, ул Льва Толстого, д 12, пом VII (2, 14, 16) |   |
| 5  | Назначение:  | Нежилое<br>(жилое, нежилое)   |
| 6  | Вид жилого помещения в многоквартирном доме:   | —<br>(комната, квартира)  |
| 7  | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:                                 | —   |
| 8  | Кадастровая стоимость (руб.):  | 4585781.64  |
| 9  | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:                    | 27:23:0030108:766, 30431, 27-27-01/160/2011-290, 2, 14, 16  |
| 10 | Особые отметки:  |   |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета:  | Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Начальник отдела предоставления сведений №2<br>(полное наименование должности) |  | Л. А. Швецова<br>(подпись)<br>(инициалы, фамилия) |
|--|--|---|

М.П.

КОПИЯ  
ВЕРНА





«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

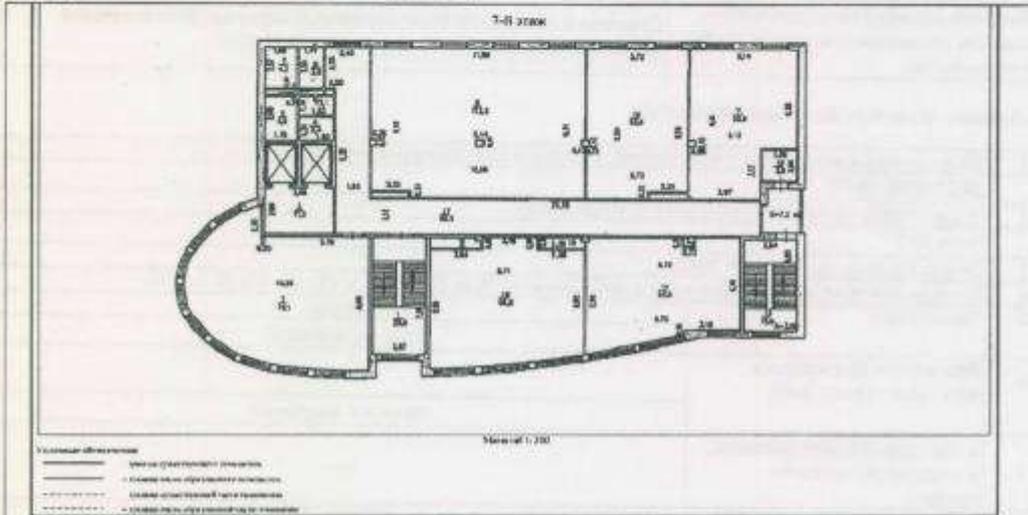
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |
|--|
| "07" ноября 2014 г. № 2700/301/14-269343 |
| Кадастровый номер: 27:23:0030108:813     |

План расположения помещения на этаже Этаж № 7:



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

*Директор*



*Земцова В.А.*

Масштаб 1: \_\_\_\_\_

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Начальник отдела предоставления сведений №2 | Л. А. Швецова                 |
| (полное наименование должности)             | (подпись) (инициалы, фамилия) |

М.П.



Приложение 2  
Фотоматериалы



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вход в здание



Вход в помещения на 7 этаже



Лифт



**«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

*Нежилое помещение, общая площадь 204,6 кв.м., этаж 7, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16)*



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Вход в помещение



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Вход в помещение



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Вход в помещение



Общий вид помещения



**«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:[demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)



Общий вид помещения



Вход в помещения



Вход в помещения



Вход в помещения



Общий вид помещения



Общий вид помещения



**«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»**  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Общий вид помещения



Вход в помещение



## Приложение 3

### Копии документов и источников внешней информации

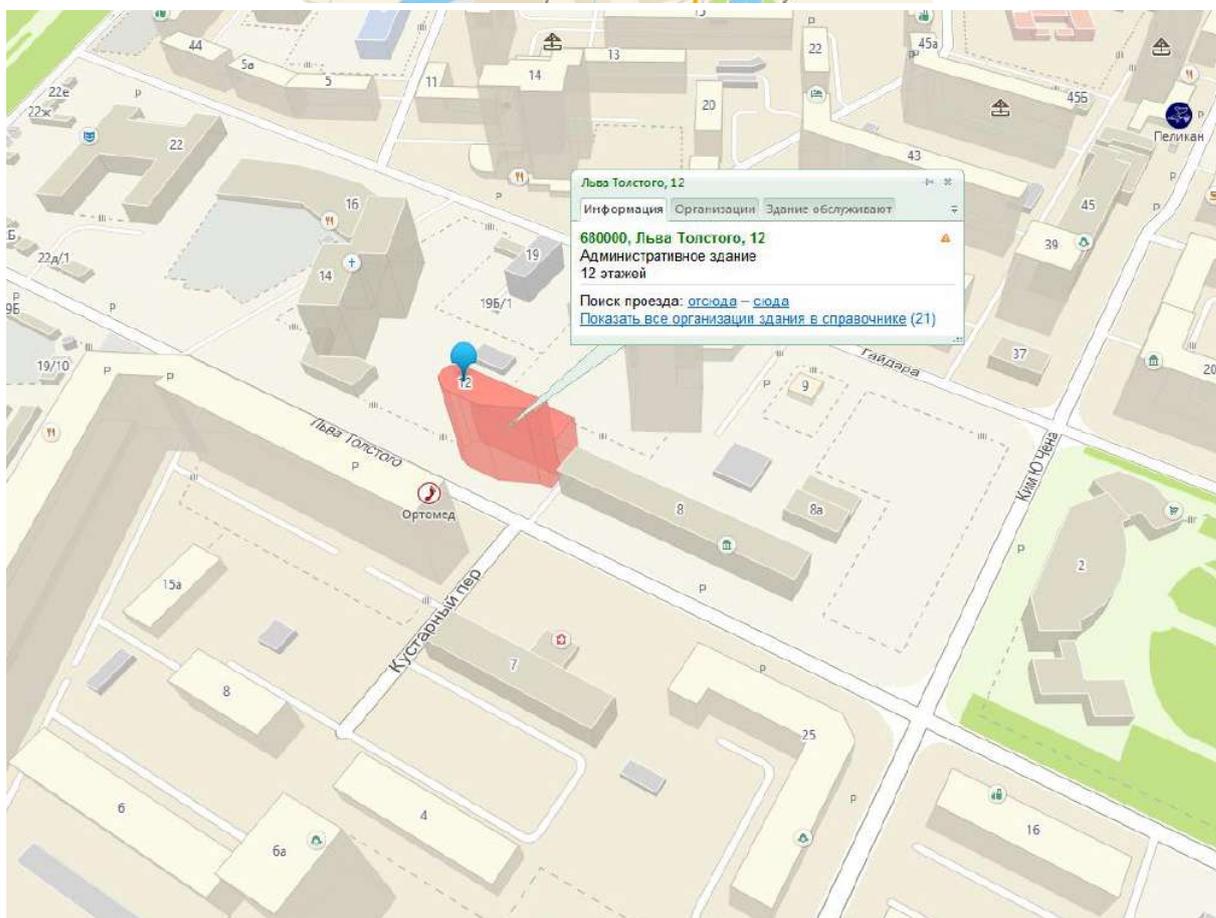
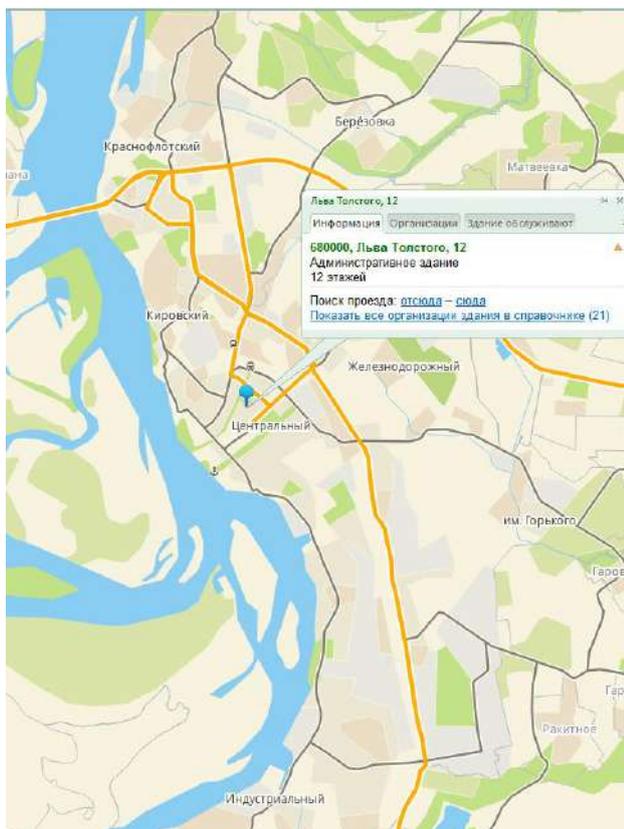
#### СОДЕРЖАНИЕ

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| 1   | Информация об объекте оценки  | 97  |
| 1.1 | Нахождение объекта оценки на карте г. Хабаровска 2.Гис  | 97  |
| 1.2 | Карта градостроительного планирования города Хабаровска   | 98  |
| 1.3 | Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online,<br>по данным Росреестра   | 99  |
| 2   | Информация об источниках информации и потенциальных аналогах, использо-<br>ванных при расчетах сравнительным подходом   | 100 |
| 2.1 | Копии интернет страниц информации о предложениях к продаже офисных по-<br>мещений, опубликованные на информационном портале объявлений от частных<br>лиц и компаний « «Авито. Хабаровск», <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>                           | 100 |
| 3   | Копии страниц Научно-практического журнала № 4 (65) 2018 г. «Дальнево-<br>сточный оценщик», выпускаемого Издательским домом «Кредо», 680028, г. Ха-<br>баровск, ул. Дзержинского, 21а, корпус 2   | 106 |
| 4   | Копии страниц Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Корректирую-<br>щие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», выполненного При-<br>волжским центром методического и информационного обеспечения оценки,<br>под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018. | 107 |

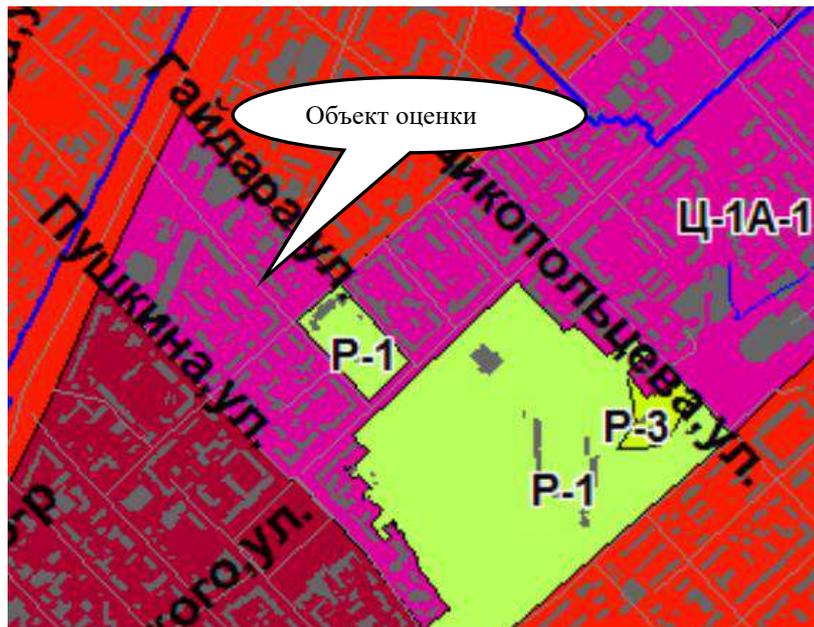


**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:[demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

### Информация об объекте оценки



Нахождение объекта оценки на карте г. Хабаровска 2.Гис



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**Общественно-деловые зоны**

- Ц-10И - зона общественного ядра исторического центра города
- Ц-1А (подзоны Ц-1А-1, Ц-1А-2) - зона делового ядра центра города
- Ц-1 (подзоны Ц-1-1, Ц-1-2) - зона центра деловой, общественной и коммерческой активности
- Ц-1И - зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
- Ц-2 (подзоны Ц-2-1, Ц-2-2) - зона центра обслуживания и коммерческой активности районного уровня
- ЦТ - зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах
- ЦО (подзоны ЦО-1, ЦО-2) - зона центра обслуживания и коммерческой активности на территориях, попадающих под действие ограничений
- ЦО-В - зона центра обслуживания и коммерческой активности на предназначенных для развития территориях, попадающих под действие ограничений
- ЦК - зона коммерческой активности

**Жилые зоны**

- Ж-1 - зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки
- Ж-2 - зона малоэтажной смешанной жилой застройки
- Ж-3 - зона смешанной жилой застройки
- Ж-4 - зона многоэтажной жилой застройки
- Ж-5 - зона многоэтажной жилой застройки при центрах обслуживания и деловой, общественной, коммерческой активности
- Ж-6 - зона ведения садоводства
- КР - зона ведения садоводства на территориях, предусмотренных генеральным планом городского округа «Город Хабаровск» для комплексного перспективного развития

**Специальные зоны**

- С-1 - зона объектов здравоохранения
- С-2 - зона объектов образования
- С-3 - зона спортивно-зрелищных объектов
- С-4 - зона кладбищ
- Т - зона земель транспорта

Карта градостроительного планирования города Хабаровска



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\_ib\_portal\_services/online\_request/ut/p/z1/pVFNT-swEPwtHhQ13FLQ2-moAlwQMKNLEjImSoMSOHPv18e-xmyBA4uNA5MvOzuzMbkhKNR

Я Яндекс Авиабилеты Оценщик ру На Дома Хабаровска Хабаровский край... УПРС Мониторинг «РФ» ПРАВИЛА ЗЕМЛЕП... Хаб РОО 103 Ж

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 27-23:0030108:813  
Статус объекта: Учтенный  
Дата постановления на кадастровый учет: 06.11.2014  
Этаж: 7  
Площадь ОКС'а: 204,6  
Единица измерения (код): Квадратный метр  
Кадастровая стоимость: 2488091,5  
Дата внесения стоимости: 30.11.2016  
Дата утверждения стоимости: 08.01.2013  
Дата определения стоимости: 30.11.2016  
Адрес (местоположение): Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, д. 12, пом. VII (2, 14, 16)  
(ОКС) Тип: Нежилое помещение, помещение  
Дата основания информации: 12.07.2019

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 30431  
Условный номер: 27-27-01/160/2011-290

#### Форма собственности:

#### Права и ограничения

| Право  | Ограничение  |
|--|--|
| № 27-27-01/495/2014-070 от 23.12.2014<br>(Собственность) | № 27-23:0030108:813-27/055/2018-2 от 08.09.2018 (Запрещение регистрации)           |
|  | № 27-27/001-27/074/202/2015-1765/2 от 24.06.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) |
|  | № 27-27/001-27/074/206/2015-1239/2 от 18.01.2016 (Аренда (в том числе, субаренда)) |
|  | № 27-27/001-27/001/215/2016-8905/1 от 05.05.2016 (Ипотека)                         |
|  | № 27-27/001-27/001/216/2016-2317/1 от 14.08.2016 (Ипотека)                         |

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/)



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Информация об источниках информации и потенциальных аналогах, использованных при расчетах сравнительным подходом

### Аналог № 1

www.avito.ru Продан офис с отдельным входом в центре - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — объявления на сайте Avito

в Интернете Визуальные закладки Сообщество My Opera OZON.ru Mail.Ru Wikipedia Почта Яндекс

**Продан офис с отдельным входом в центре** 11 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 13:29

05.11.2019

8 914 544-15-51

Написать сообщение

КомФил  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2018  
Завершено 9 объявлений

2 объявления пользователя

№ 1812438985, 451 (+15)



Площадь: 109 м²

Хабаровский край, Хабаровск, ул. Войкова, 8  
р-н Центральный [Показать карту](#)

Продан офисное помещение в центре города. Отдельных вход, установлена современная система рециркуляции воздуха, много окон, выделяющаяся фасадная группа. Центральные коммуникации есть парковка.

[https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofis\\_s\\_otdelnym\\_vhodom\\_v\\_tsentre\\_1812438985](https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_s_otdelnym_vhodom_v_tsentre_1812438985)



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

## Аналог № 2

www.avito.ru - Офисное помещение, 74 м² - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Авито

в Интернете - Визуальные закладки - Сообщество My Opera - OZON.ru - Mail.Ru - Wikipedia - Почта - Яндекс

Офисное помещение, 74 м²

13 200 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 ноября в 12:13



8 914 192-95-00

Написать сообщение

евгений

Активность  
На Авито с октября 2014



Контактное лицо  
Евгений

№ 1472356689, 1930 (+4)



Площадь: 74 м², Класс здания: а

Хабаровский край, Хабаровск, ул. Пушкина, 25  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Пешком от Площади Им. Ленина идти одну минуту. Имеется собственное крыльцо с выходом на улицу Пушкина. Первый этаж. Окна выходят на улицу Пушкина. Отличная проходимость. Удобный подъезд. Также имеется вход с двора.

Сделан ремонт. Есть санузел. Стоят счетчики на воду и свет. Офис разделен на два кабинета. Установлена пожарно-охранная сигнализация.

На придомовой территории, огороженной и оснащенной шлагбаумом, есть возможность оставить автомобили.

Помещение в личной собственности. Ремонт готовый.

[https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_74\\_m\\_1472356689](https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_74_m_1472356689)



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

### Аналог № 3

www.avito.ru Офисное помещение, 229 м² - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

в Интернете Визуальные закладки Сообщество My Opera OZON.ru Mail.Ru Wikipedia Почта Яндекс

## Офисное помещение, 229 м²

29 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 28 октября в 10:33



8 962 501-01-36

Написать сообщение

В сети

Агентство недвижимости "OSD GROUP"  
Агентство  
На Avito с сентября 2012

Контактное лицо  
Вероника

№ 1505409548, 3063 (+4)

Площадь: 229 м²

Хабаровский край, Хабаровск, ул. Льва Толстого, 15  
р-н Центральный [Показать карту](#)

Продам помещение 229 м2 на 2-ом этаже в центре города. Идеально подходит под офис. Парковка. В радиусе 500 м. центральный рынок, площадь Ленина, дворец профсоюзов, множество магазинов, офисов банков, напротив бизнес-центр.

000006

[https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_229\\_m\\_1585409548](https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_229_m_1585409548)

### Аналог № 4

www.avito.ru Офисное помещение, 416.6 м² - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

в Интернете Визуальные закладки Сообщество My Opera OZON.ru Mail.Ru Wikipedia Почта Яндекс

## Офисное помещение, 416.6 м²

95 000 ₽ за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 28 октября в 09:29



8 909 804-15-55

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ЗАО Солид Банк  
Агентство  
На Avito с ноября 2014  
Завершено 15 объявлений

3

63 объявления пользователя

Контактное лицо  
Иван

№ 1802867867, 438 (+6)

Площадь: 416.6 м²

Хабаровский край, Хабаровск, ул. Льва Толстого, 12  
р-н Центральный [Показать карту](#)

Продам Функциональное нежилое помещение 416,6 кв м. 3 этаж, г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, 12, 27-23-0030100-777, возможна продажа в рассрочку, кредит на льготных условиях. 10 кабинетов различной площади. 14, 18, 19, 25, 33, 52, 57 кв. м. Возможна продажа частями, кабинетами.

[https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_416.6\\_m\\_1802867867](https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_416.6_m_1802867867)



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

### Аналог № 5

www.avito.ru Купите офис 132 м² в отличном состоянии в центре - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Интернете Визуальные закладки Сообщество My Opera OZON.ru Mail.Ru Wikipedia Почта Яндекс

Купите офис 132 м² в отличном состоянии в центре

13 850 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 27 октября в 21:43



Площадь: 132 м²

Хабаровск, Комсомольская улица, 74  
р-н Центральный

Показать карту

Показать телефон  
8 (421) XXX-XX-XX

Написать сообщение

DATN

Агентство

Контактное лицо  
Болотин Артем

№ 1793587713, @ 481 (+5)

DATN

«Дальняя Осток» агентство торговли недвижимостью сегодня — это одно из крупнейших и надежных агентств недвижимости города Хабаровска.



200 объявлений агентства

www.avito.ru Купите офис 132 м² в отличном состоянии в центре - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

к в Интернете Визуальные закладки Сообщество My Opera OZON.ru Mail.Ru Wikipedia Почта Яндекс

Купите офис 132 м² в отличном состоянии в центре - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Болотин Артем

Показать телефон

Написать

Площадь: 132 м²

Хабаровск, Комсомольская улица, 74  
р-н Центральный

Показать карту

Купите отличное помещение свободного назначения в современном офисном здании в историческом центре города рядом с улицей Муравьева-Амурского! Не требует НИКАКИХ вложений!

- на данный момент в помещении есть арендатор
- идеально подойдет под офис, магазин, шоу-рум, салон красоты, стоматологию, косметологию и многое другое
- В помещении сделан отличный ремонт
- Звоните сейчас, оперативно организуем показ

#### Характеристики

- 2/3 этаж
- открытая планировка, возможность установить перегородки (5 окон)
- высокие потолки
- проведены канализация и водопровод
- свой санузел в помещении и общий на этаже
- все коммуникации центральные

#### Инфраструктура

- возможность бесплатной/платной парковки
- в шаговой доступности множество кафе
- вокруг исторический центр города
- в шаговой доступности несколько автобусных остановок
- подъёмник для инвалидов на 2 этаж
- рядом проходят улицы: Муравьева-Амурского, Истомина, Уссурийский бульвар.

[https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kupite\\_ofis\\_132\\_m\\_v\\_otlichnom\\_sostoyanii\\_v\\_tsentre\\_1793587713](https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kupite_ofis_132_m_v_otlichnom_sostoyanii_v_tsentre_1793587713)



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

### Аналог № 6

www.avito.ru Офисное помещение, 227 м² - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

в Интернете · Визуальные закладки · Сообщество My Oregg · OZON.ru · Mail.Ru · Wikipedia · Почта · Яндекс

## Офисное помещение, 227 м²

31 000 000 ₽

Добавить в избранное  Добавить заметку 26 октября в 14:29



8 924 218-08-80

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Ne@vigmst\_dv**

Частное лицо  
На Avito с 20 августа 2019  
Завершено 11 объявлений



15 объявлений пользователя

№ 1808022303, (+6)



Площадь: 227 м²

Хабаровский край, Хабаровск, ул. Тургенева, 78  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Помещение находится в исторической части города по улице Тургенева 78, в границах улиц Муравьева-Амурского, и Шевченко, рядом улица Комсомольская, Уссурийский бульвар. В настоящий момент в помещении "кабинетная" планировка, но практически нет несущих стен, что даёт возможность использовать Помещение как торговое или под ресторанный бизнес

выход на улицу Тургенева, Помещение оборудовано Санузлом, все коммуникации центральные

Есть возможность паркинга

в пешей доступности Комсомольская площадь, бизнес-центры, торговые центры, предприятия общественного питания

автобусные остановки

[https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_227\\_m\\_1808022303](https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_227_m_1808022303)



**«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail:[demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

### Аналог № 7

www.avito.ru Офисное помещение, 174 м² - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

в Интернете Визуальные закладки Сообщество My Opera OZON.ru Mail.Ru Wikipedia Почта Яндекс

## Офисное помещение, 174 м²

17 400 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 12:48



8 4212 74-94-84

Новый Атлант  
Агентство

Контактное лицо  
Новый Атлант

№ 1797279929, ☎ 625 (+10)

Новый Атлант

Огромный выбор квартир, домов,  
коттеджей, земельных участков и  
коммерческой недвижимости.



202 объявления агентства



Площадь: 174 м²

www.avito.ru Офисное помещение, 174 м² - купить, продать, сдать или снять в Хабаровском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

в Интернете Визуальные закладки Сообщество My Opera OZON.ru Mail.Ru Wikipedia Почта Яндекс

Офисное помещение, 174 м² 17 400 000 ₽



Площадь: 174 м²

Хабаровск, улица Лейтенанта Шмидта, 4  
р-н Кировский

[Показать карту](#)

Предлагаю к продаже офисное помещение общей площадью 174 кв. м по ул. Шмидта д. 4, которое расположено на 1-м этаже в административной части жилого дома. Состояние отличное, сделан современный качественный ремонт, есть отдельный вход. Помещение состоит из 5-ти помещений, в том числе кухня и холл, отдельный санузел. Просторная огороженная парковка во дворе дома. Удачно расположенный офис в районе центрального рынка и в шаговой доступности от ул. Серышева и Амурского бульвара!

[https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_174\\_m\\_1797279929](https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_174_m_1797279929)



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Копии страниц Научно-практического журнала  
«Дальневосточный оценщик»



Издательский дом «КРЕДО»

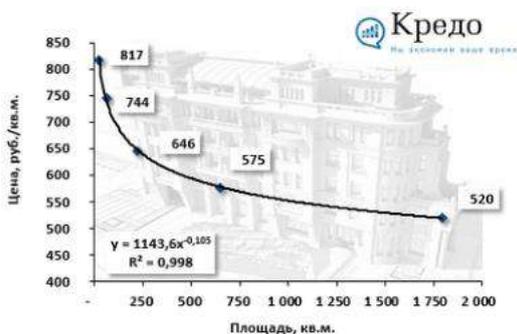


51

78

Кредо  
На экономич. выигр. рынке

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.  
РЫНОК АРЕНДЫ (ИСКЛЮЧАЯ ЦЕНТР ГОРОДА)



Для расчета величины поправки была обработана информация о 455 коммерческих объектах Хабаровска на рынке аренды с разделением их на 5 интервалов. Учитывая, что наиболее точная достоверность аппроксимации обнаружена для степенной и логарифмической зависимости, поправка на масштаб для коммерческой недвижимости может быть определена по следующей формуле:

$$K_{кор} = (S_0 / S_a)^{-0,105}$$

где:

$K_{кор}$  - коэффициент корректировки;

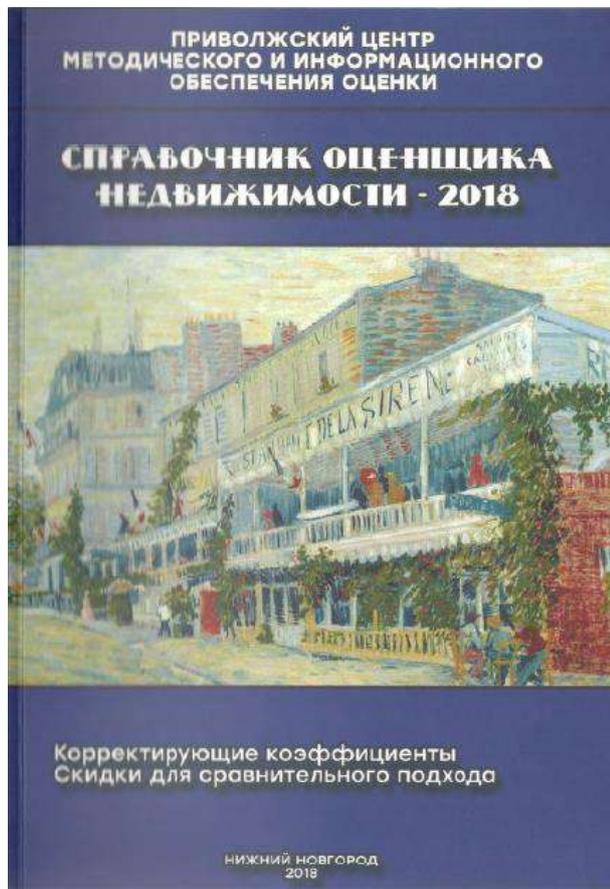
$S_0$  - площадь оцениваемого объекта,

$S_a$  - площадь аналога



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Копии страниц Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»



**1. Профессиональные оценщики и судебные эксперты из 53 населенных пунктов Российской Федерации**

Список населенных пунктов, оценщики из которых участвовали в опросе

Таблица 2

| Наименование города |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Москва              | Ярославль   | Коломна     |
| Пермь               | Мурманск    | Пенза       |
| Самара              | Великий     | Тверь       |
| Воронеж             | Новгород    | Красногорск |
| Екатеринбург        | Ижевск      | Владивосток |
| Челябинск           | Смоленск    | Химки       |
| Санкт-Петербург     | Казань      | Курск       |
| Иркутск             | Мытищи      | Ухта        |
| Иваново             | Псков       | Вологда     |
| Уфа                 | Киров       | Белгород    |
| Саратов             | Архангельск | Нижний      |
| Хабаровск           | Чехов       | Новгород    |



**Значения скидки на торг в конкретных городах и  
границы интервалов**

Таблица 171

| Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В) |                 |                  |                      |       |
|---|-----------------|------------------|----------------------|-------|
| №   | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1   | Барнаул         | 10,5%            | 7,2%                 | 13,9% |
| 2   | Тамбов          | 11,5%            | 7,9%                 | 15,1% |
| 3   | Москва          | 10,0%            | 7,2%                 | 12,8% |
| 4   | Нижний Новгород | 10,0%            | 7,1%                 | 12,9% |
| 5   | Хабаровск       | 10,4%            | 7,4%                 | 13,3% |
| 6   | Нальчик         | 9,7%             | 7,6%                 | 11,8% |
| 7   | Ижевск          | 10,0%            | 6,6%                 | 13,4% |
| 8   | Воронеж         | 9,0%             | 6,3%                 | 11,6% |
| 9   | Краснодар       | 9,4%             | 6,0%                 | 12,8% |

**Значения корректирующих коэффициентов и границы  
интервалов в конкретных городах**

Таблица 119

| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом |                 |                  |                      |      |
|---|-----------------|------------------|----------------------|------|
| №   | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1   | Барнаул         | 0,85             | 0,81                 | 0,89 |
| 2   | Тамбов          | 0,85             | 0,81                 | 0,90 |
| 3   | Москва          | 0,87             | 0,82                 | 0,91 |
| 4   | Нижний Новгород | 0,85             | 0,80                 | 0,90 |
| 5   | Хабаровск       | 0,85             | 0,80                 | 0,89 |
| 6   | Нальчик         | 0,86             | 0,84                 | 0,88 |
| 7   | Ижевск          | 0,85             | 0,80                 | 0,90 |
| 8   | Воронеж         | 0,85             | 0,81                 | 0,89 |
| 9   | Краснодар       | 0,84             | 0,78                 | 0,89 |



**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 61

| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии |                 |                  |                      |      |
|---|-----------------|------------------|----------------------|------|
| №   | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1   | Барнаул         | 0,80             | 0,75                 | 0,86 |
| 2   | Тамбов          | 0,79             | 0,74                 | 0,84 |
| 3   | Москва          | 0,80             | 0,75                 | 0,85 |
| 4   | Нижний Новгород | 0,80             | 0,74                 | 0,86 |
| 5   | Хабаровск       | 0,82             | 0,76                 | 0,87 |
| 6   | Нальчик         | 0,80             | 0,77                 | 0,83 |
| 7   | Ижевск          | 0,79             | 0,73                 | 0,85 |
| 8   | Воронеж         | 0,80             | 0,76                 | 0,85 |
| 9   | Краснодар       | 0,79             | 0,73                 | 0,85 |

Таблица 116

| города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел.<br>(цены/арендные ставки) |               |        |               |        |        |
|--|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| Этаж расположения  |               | аналог |               |        |        |
|  |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки  | 1 этаж        | 1,00   | 1,12          | 1,26   | 1,44   |
|  | 2 этаж и выше | 0,89   | 1,00          | 1,12   | 1,28   |
|  | цоколь        | 0,79   | 0,89          | 1,00   | 1,14   |
|  | подвал        | 0,70   | 0,78          | 0,88   | 1,00   |



## Приложение 4

### Копии документов, подтверждающие право оценщика и исполнителя заниматься оценочной деятельностью

#### СОДЕРЖАНИЕ

|   |   |     |
|---|---|-----|
| 1 | Копия полиса № 2031015-0891671/18 ОО страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 23.11.2018 г. ООО «СК «Согласие». Срок действия с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.  | 111 |
| 2 | Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций, подтверждающей законность деятельности НП СРОО «Экспертный совет»   | 112 |
| 3 | Копия свидетельства о членстве оценщика в Ассоциации СРОО «Экспертный совет» № 1556 от 17.05.2018 года <sup>2</sup>   | 113 |
| 4 | Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 005112-1 от 15.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданного на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен по 15.03.2021г. | 114 |
| 5 | Копия полиса № 2031015-0620171/19 ОО страхования ответственности оценщиков от 19.07.2019 г. ООО «СК «Согласие». Срок действия с 28.07.2019 по 27.07.2020 г. Страховая сумма 3 100 000 руб.  | 116 |

<sup>2</sup> До 11.05.2017 года Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» осуществляла деятельность, имея название Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»



8 800 755 00 01  
8 495 739 01 01

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2031015-0891671/18 ОО**

«23» ноября 2018 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2031015-0891671/18 ОО от «23» ноября 2018 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью "ОЦЕНКА-ПАРТНЕР"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

**3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

**4. Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «01» января 2019 года до 24 часов 00 минут «31» декабря 2019 года.

**5. Остальные условия страхования.**

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

**ОРИГИНАЛ**

Страховщик  
Начальник отдела корпоративного страхования  
Буличенко О.С.  
Ф.И.О.  
(подпись) (СОВ) № 146  
Доверенность № 13758 от 23.11.2018 г.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

19.05.2017 № 07-03101/17

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 17/05-2 17.05.2017

Президенту Ассоциации  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,  
г. Москва, 109028

### ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков

|   |   |
|---|---|
| Полное наименование некоммерческой организации  | Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации   | Ассоциация «СРОО «ЭС»   |
| Место нахождения некоммерческой организации   | 109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1                      |
| Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)  | Президент - Каминский Алексей Владимирович                            |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков | 28.10.2010  |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков                    | 0011  |

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)  
отпечатано в 10 экземплярах  
экз. № 10



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

17.05.2018 г.

№ 1556

**Демьяненко  
Юлия Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 20.01.2015 г.  
Реестровый номер 1556

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.01.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000489

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006910-1 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Демьяненко Юлии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

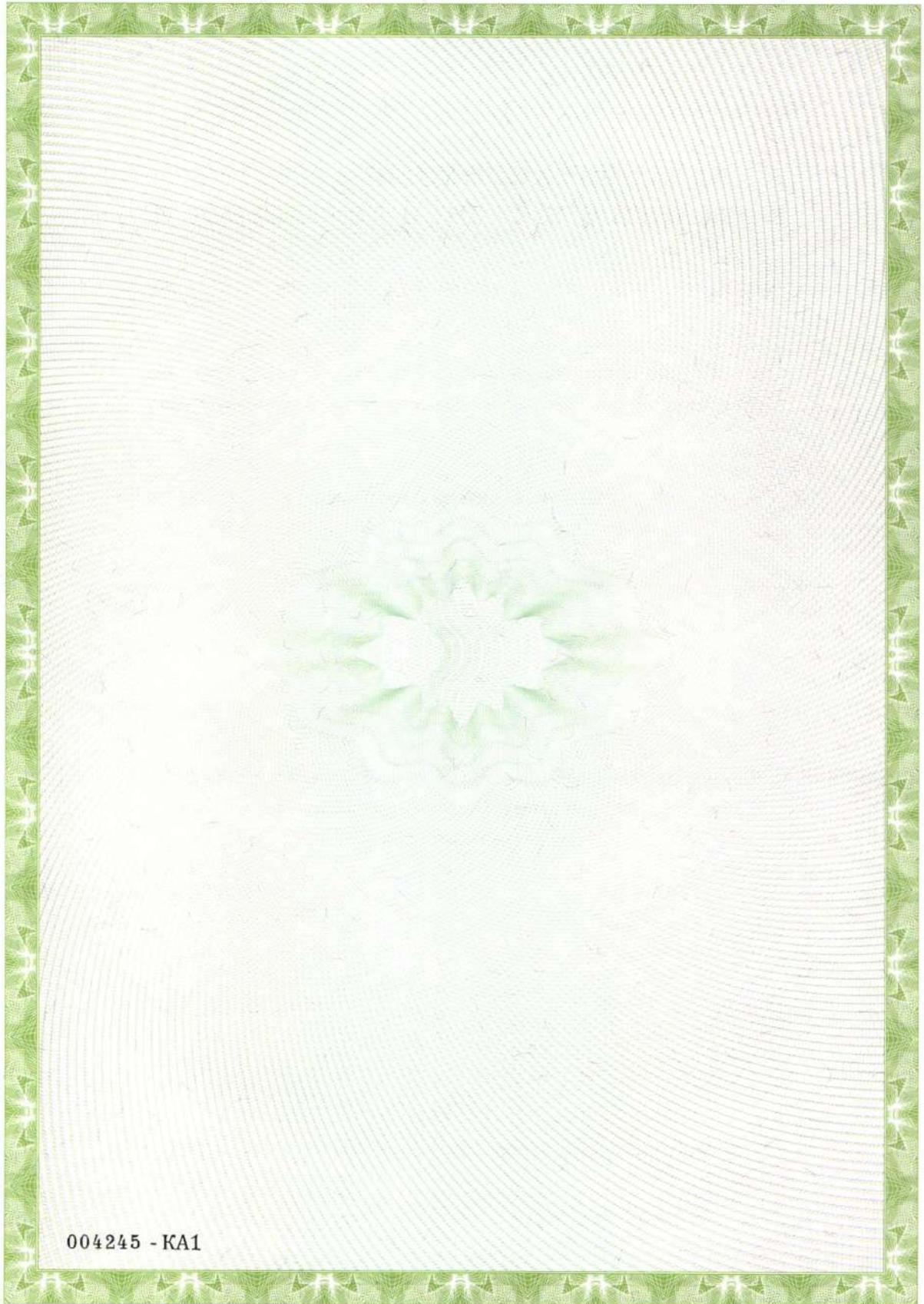
от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г. Хабаровск, ул. Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел. 8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



004245 - KA1



8 800 755 00 01 (звонки по России бесплатные)  
info@soglasie.ru, www.soglasie.ru

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2031015-0620171/19 ОО**

«19» июля 2019 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2031015-0620171/19 ОО от «18» июля 2019 г. (далее – Договор страхования) с **Демьяненко Юлией Александровной**, на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

**3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 100 000,00 (Три миллиона сто тысяч) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай 900 000,00 (Девять сот тысяч) рублей.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

**4. Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «28» июля 2019 года до 24 часов 00 минут «27» июля 2020 года.

**5. Остальные условия страхования.**

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

**Страховщик**

Начальник отдела корпоративного страхования

Буличенко О. С.

Ф.И.О

Доверенность № 037-104-Д/19 от 24.04.2019 г.

