



ООО "Профи Оценка"  
Система менеджмента качества ООО "Профи Оценка"  
соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2015  
Является участником рейтинга РА Эксперт

## ОТЧЕТ № Н-162-22Х

### Об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей объектов недвижимости

Адрес объектов оценки: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5

Дата оценки: 28.03.2022 г.

Дата составления отчета: 31.03.2022 г.

Заказчик: ООО «Рент»

 (4212) 42-32-86     mail@pfgp.ru



Оценка недвижимости, машин и оборудования • Снижение кадастровой стоимости • Рефинансирование любых кредитов • Переоценка основных средств • Оценка бизнеса (ООО, доля в бизнесе, акции) • Оценка наследства для нотариуса • Оценка для МСФО • Оценка НМА, инвестпроектов и стартапов • Судебная экспертиза

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	5
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>11</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>12</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	12
4.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	12
4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
4.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....</b>	<b>13</b>
<b>6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>14</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>15</b>
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ .....	15
<b>8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
8.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	17
8.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	18
<b>9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>21</b>
9.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	21
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
9.3. АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
9.4. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, СУЩЕСТВЕННО ВАЖНЫМИ ДЛЯ ПОЛНОТЫ ОТРАЖЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМОГО ИМ МЕТОДА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КОНКРЕТНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ... 29	29
9.5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОТРАЖЕННЫХ В ОТЧЕТЕ .....	30
9.6. ВЫВОДЫ.....	30
<b>10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>	<b>30</b>
10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	30
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	36
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	43
<i>10.3.1. Общее состояние российского рынка нежилкой недвижимости. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....</i>	<i>43</i>
<i>10.3.2. Обзор рынка нежилкой недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре.....</i>	<i>45</i>
<i>10.3.3. Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости в Хабаровском крае.....</i>	<i>45</i>
<i>10.3.4. Анализ основных ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости объекта оценки, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....</i>	<i>46</i>

10. 4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	52
10. 5. Анализ ликвидности объекта оценки .....	53
<b>11. Анализ наиболее эффективного использования .....</b>	<b>53</b>
11. 1. Концептуальная основа анализа .....	53
11. 2. Анализ земельного участка как условно свободного .....	54
11. 3. Анализ земельного участка как застроенного .....	54
<b>12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов .....</b>	<b>55</b>
12. 1. Обоснование выбора подходов и методов .....	55
12. 2. Определение рыночной стоимости земельного участка – объекта оценки №1 .....	59
12.2.1. Заключение о стоимости земельного участка .....	73
12. 3. Расчет затратным подходом рыночной стоимости производственно-складского здания – объекта оценки №2 .....	73
12.3.1. Заключение о стоимости объекта, полученной на основе затратного подхода .....	86
12. 4. Расчет сравнительным подходом рыночной стоимости зданий производственно-складского назначения – объекта оценки №2 .....	86
12. 5. Расчет доходным подходом рыночной стоимости здания производственно-складского назначения – объекта оценки №2 .....	98
12.5.1. Заключение о стоимости объекта, полученной на основе доходного подхода .....	107
12. 6. Расчет затратным подходом рыночной стоимости зданий бытового назначения (вспомогательного назначения) – объекты оценки №3-№4 .....	108
12.6.1. Заключение о стоимости объекта, полученной на основе затратного подхода .....	125
<b>13. Согласование результатов оценки рыночной стоимости .....</b>	<b>126</b>
13. 1. Определение границ диапазонов результатов оценки, полученных при применении подходов .....	126
13. 2. Проверка существенности расхождения результатов оценки, полученных при применении подходов .....	129
13. 3. Итоговое согласование результатов оценки .....	129
<b>Приложение 1: Документы о профессиональной деятельности Оценщика. ....</b>	<b>131</b>
<b>Приложение 2: Фотоматериалы осмотра объектов оценки. ....</b>	<b>138</b>
<b>Приложение 3: Местоположение объектов оценки на карте. ....</b>	<b>158</b>
<b>Приложение 4: Выкопировки из источников информации, в которых представлены использованные при расчетах данные. ....</b>	<b>159</b>
<b>Приложение 5: Документы на объекты оценки. ....</b>	<b>204</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>1</sup>

<b>Объекты оценки</b>	1. Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:11; 2. Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:237; 3. Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:231; 4. Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:232.
<b>Состав объектов оценки</b>	Объекты оценки не имеют составных частей
<b>Местоположение</b>	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5
<b>Заказчик</b>	ООО «Рент»
<b>Краткая характеристика объектов оценки</b>	
<b>Объект оценки № 1</b>	
<b>Наименование объекта</b>	Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5.
<b>Площадь объекта, кв. м.</b>	6407,8
<b>Кадастровый (условный) номер</b>	27:22:0010501:11
<b>Функциональное назначение (разрешенное использование)</b>	занимаемый базой ВЭМ
<b>Текущее использование объекта</b>	По назначению
<b>Объект оценки № 2</b>	
<b>Наименование объекта</b>	Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5.
<b>Площадь объекта, кв. м.</b>	1600
<b>Кадастровый (условный) номер</b>	27:22:0010501:237
<b>Функциональное назначение (разрешенное использование)</b>	Строение вспомогательного использования
<b>Текущее использование объекта</b>	Производственно-складской объект
<b>Объект оценки № 3</b>	
<b>Наименование объекта</b>	Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5.
<b>Площадь объекта, кв. м.</b>	386,5
<b>Кадастровый (условный) номер</b>	27:22:0010501:231

<sup>1</sup> Подробная информация представлена в соответствующих разделах Отчёта.

Функциональное назначение (разрешенное использование)	Строение вспомогательного использования
Текущее использование объекта	Баня с бассейном и комнатами отдыха
<b>Объект оценки № 4</b>	
<b>Наименование объекта</b>	Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5
Площадь объекта, кв. м.	476
Кадастровый (условный) номер	27:22:0010501:232
Функциональное назначение (разрешенное использование)	Строение вспомогательного использования
Текущее использование объекта	Бытовые помещения
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Субъект права</b>	ООО «Рент» (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Обременения (ограничения)</b>	Ипотека (согласно данным сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> , см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Оцениваемые права</b>	Право собственности
<b>Дата оценки</b>	28.03.2022 г.
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	28.03.2022 г.
<b>Дата составления отчета</b>	31.03.2022 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	27.03.2022 г. – 31.03.2022 г.
<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор № 03X-010 на оказание услуг по оценке от 18.01.2022 г.

1. 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода к оценке, руб. с НДС		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:11	Обоснованно не применялся	4 927 500	Обоснованно не применялся
2	Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:237	18 692 414	16 690 746	18 407 601

3	Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:231	14 872 649	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
4	Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:232	10 553 858	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

### 1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании выполненных расчетов, предоставленной и проанализированной информации в данном отчете, Оценщик пришел к заключению, что **итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 28.03.2022 года, составляет округленно:**

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость объектов оценки
1	Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:11	4 927 500 (четыре миллиона девятьсот двадцать семь тысяч пятьсот) рублей НДС не облагается
2	Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:237	17 987 000 (семнадцать миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей с НДС
		14 989 167 (четырнадцать миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей без НДС
3	Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:231	14 873 000 (четырнадцать миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) рублей с НДС
		12 394 167 (двенадцать миллионов триста девяносто четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей без НДС
4	Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:232	10 534 000 (десять миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи) рублей с НДС
		8 778 333 (восемь миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля без НДС
5	<b>Итого</b>	<b>48 321 500 (сорок восемь миллионов триста двадцать одна тысяча пятьсот) рублей с НДС</b>
		<b>41 089 167 (сорок один миллион восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей без НДС</b>

#### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**


Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в целях реализации имущества предприятия-банкрота и никаким другим образом.

*Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для совершения сделки в течение девяти месяцев с даты составления Отчета.*

Настоящий отчет составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции, с учетом требований Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7), утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г., № 611 от 25 сентября 2014 г., а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «ЭС» (в действующей редакции), с использованием общепринятых подходов и методов определения стоимости.

Характеристика объектов оценки, анализ исходной информации и рыночных данных представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщик,  
действительный член Ассоциации «СРОО «ЭС»

 /Вражевская А.И./

Отчёт утвердил директор  
ООО «Профи Оценка»

 /Фрадний А.М./



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объекты оценки<sup>2</sup></b>	1. Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:11; 2. Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:237; 3. Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:231; 4. Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:232.
<b>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)</b>	Объекты оценки не имеют составленных частей
<b>Краткая характеристика объектов оценки</b>	
<b>Объект оценки № 1</b>	
<b>Наименование объекта</b>	Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5.
Площадь объекта, кв. м.	6407,8
Кадастровый (условный) номер	27:22:0010501:11
Функциональное назначение (разрешенное использование)	занимаемый базой ВЭМ
Текущее использование объекта	По назначению
<b>Объект оценки № 2</b>	
<b>Наименование объекта</b>	Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5.
Площадь объекта, кв. м.	1600
Кадастровый (условный) номер	27:22:0010501:237
Функциональное назначение (разрешенное использование)	Строение вспомогательного использования
Текущее использование объекта	Производственно-складской объект
<b>Объект оценки № 3</b>	
<b>Наименование объекта</b>	Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5.
Площадь объекта, кв. м.	386,5
Кадастровый (условный) номер	27:22:0010501:231
Функциональное назначение (разрешенное использование)	Строение вспомогательного использования
Текущее использование объекта	Баня с бассейном и комнатами отдыха

<sup>2</sup> Характеристики объектов оценки содержатся в предоставленных Заказчиком документах (копии данных документов представлены в Приложении 5 к Отчету).  
 Порядковые номера объектов оценки, указанные в задании на оценку, используются далее в отчете для краткого обозначения объектов оценки.



<b>Объект оценки № 4</b>	
<b>Наименование объекта</b>	Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5
Площадь объекта, кв. м.	476
Кадастровый (условный) номер	27:22:0010501:232
Функциональное назначение (разрешенное использование)	Строение вспомогательного использования
Текущее использование объекта	Бытовые помещения
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Субъект права</b>	ООО «Рент» (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Ипотека (согласно данным сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> , см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки</b>	Право собственности, без ограничений (обременений)
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с целью реализации имущества юридического лица, признанного банкротом
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки может быть использован исключительно для реализации имущества юридического лица, признанного банкротом и никаким другим образом
<b>Срок экспозиции объектов оценки</b>	9 месяцев
<b>Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов</b>	Информация отсутствует
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	28.03.2022 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	27.03.2022 г. – 31.03.2022 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценщик исходит из достоверности правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты, а выводы о правах на оцениваемую собственность будут сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов;</li> <li>2. При проведении оценки будут использоваться дополнительные источники информации из банка данных оценщика;</li> <li>3. 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 оценщика;</li> <li>4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, на оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов;</li> <li>5. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем предусмотрено договором об оценке;</li> <li>6. Все прогнозы, которые будут сделаны в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации, однако, эти предположения могут измениться с течением времени;</li> </ol>


	<p><b>7.</b> Мнение оценщика относительно стоимости 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 оцениваемого объекта;</p> <p><b>8.</b> Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет иметь на свободном рынке цену, равной стоимости объекта, указанной в отчете.</p> <p><b>9.</b> Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объектов оценки, в отчете об оценке не приводится.</p>
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b>	<p>Осмотр проведен представителем Оценщика.</p>
<b>Заказчик предоставляет копии технической документации на объект оценки, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов при заключении Договора на оказание услуг по оценке.</b>	<p>Заказчик предоставляет копии технической документации на объект оценки, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов при заключении Договора на оказание услуг по оценке.</p>
<b>Необходимость привлечения отраслевых специалистов</b>	<p>Отсутствует</p>
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	<p>Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объектов оценки, в Отчете об оценке не приводится.</p>

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. изложенные в данном отчете факты правильны и, на его взгляд, соответствуют действительности;
2. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнением и выводом;
3. оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
4. вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
5. задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
6. ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику;
7. при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
8. расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;
9. квалификация оценщика соответствует профессиональным критериям.
10. анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции, с учетом требований Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7), утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г., № 611 от 25 сентября 2014 г., а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «ЭС» (в действующей редакции).
11. защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Полис страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2000SB40R5362, выдан 25.11.2020 г., срок действия с 06.03.2021 г. по 05.03.2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, выдан САО «ВСК».

Оценщик,  
действительный член Ассоциации «СРОО «ЭС»

 Бражневская А.И./

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

##### 4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

<b>Фамилия имя отчество оценщика</b>	<i>Зражевская Алена Игоревна</i>
<b>Место нахождения</b>	680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 46, оф. 112
<b>Номер контактного телефона</b>	(4212) 423-286
<b>Почтовый адрес</b>	680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 46, оф. 112
<b>Адрес электронной почты</b>	ocenka@pfgr.ru
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», зарегистрированной Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 28.10.2010 г., регистрационный № 0011. Включена в реестр Ассоциации «СРОО «ЭС» 01.04.2019 года, регистрационный номер № 2668.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке Зражевской А.И., серия ПП-I № 983618 от 26.06.2013 г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 029540-1 от 10.09.2021 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2100SB40R5828, дата выдачи 10.12.2021 г., страховщик – САО «ВСК», срок действия – с 06.03.2022 г. по 05.03.2023 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	с 01 ноября 2013 года
<b>Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено

##### 4.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Профи Оценка»
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «Профи Оценка»
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	№ 1062721020251, дата присвоения 17.02.2006 г.
<b>Юридический адрес</b>	680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 46, оф. 112
<b>Почтовый адрес</b>	680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 46, оф. 112
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 2100SB40R5829, выдан 10.12.2021 г., страховщик – САО «ВСК», срок действия – с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено

#### 4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<b>Организации</b>	Не привлекались
<b>Специалисты физические лица</b>	Не привлекались

#### 4.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Рент»
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «Рент»
<b>Юридический адрес</b>	681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, 7
<b>Почтовый адрес</b>	681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, 7
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1032700032540, Дата присвоения ОГРН: 29.01.2003
<b>ИНН / КПП</b>	2703012324/270301001
<b>Представитель</b>	Конкурсный управляющий: Карлсон Екатерина Эдуардовна

#### 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- 1) Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика;
- 2) Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки, выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- 3) Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций;
- 4) Все иллюстративные и схематичные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия;
- 5) Оценщик не несет ответственности за вопросы юридического характера, определяющие права собственности на оцениваемый актив. Оценщик не выносит никакого суждения относительно состояния оцениваемых прав, с точки зрения наличия каких-либо претензий и ограничений;
- 6) Отчет об оценке представляет собой мнение Оценщика в отношении стоимости имущественных прав без каких-либо гарантий, что оцениваемые имущественные права, полностью или частично, будут переданы потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением;
- 7) Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации;
- 8) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по

- фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета;
- 9) Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей и задач. Использование отчета для других целей и задач может привести к неверным выводам;
  - 10) Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иначе;
  - 11) Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки;
  - 12) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
  - 13) Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий после даты подготовки настоящего отчета и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается;
  - 14) Результат оценки достоверен только для указанного в Отчете предполагаемого использования, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
  - 15) Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки (или даты предоставления публичной оферты) прошло не более 6 месяцев.
  - 16) Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объектов оценки, в отчете об оценке не приводится.
  - 17) Объекты оценки имеют ограничение (обременение) права: ипотека. Для целей оценки, по согласованию с заказчиком и банком, на основании заключенного договора, в рамках данного Отчета, расчет рыночной стоимости осуществляется без учета влияния данного ограничения, так как исходя из целей оценки, данное ограничение не повлияет на стоимость объектов оценки.
  - 18) Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».
  - 19) Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности и утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) №№ 297-299 от 20 мая 2015 г., № 611 от 25 сентября 2014 г., № 327 от 01 июня 2015 г. и № 721 от 17 ноября 2016 г.</b>	
<b>ФСО 1</b>	«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
<b>ФСО 2</b>	«Цель оценки и виды стоимости»
<b>ФСО 3</b>	«Требования к отчету об оценке»
<b>ФСО 7</b>	«Оценка недвижимости»
<b>Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика</b>	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные 31.08.2010 г., в ред. от 24.05.2017 г.	

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Наименование	Источник
<b>Политические, экономические, социальные и экологические, а также прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки</b>	<a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>
	<a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>
	<a href="http://ru.wikipedia.org">http://ru.wikipedia.org</a>
	<a href="http://rosreestr.ru">http://rosreestr.ru</a>
	<a href="http://economy.gov.ru/">http://economy.gov.ru/</a>
	<a href="https://corp.wtcmoscow.ru/">https://corp.wtcmoscow.ru/</a>
	<a href="https://minec.khabkrai.ru/">https://minec.khabkrai.ru/</a>
<b>Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки</b>	<a href="http://27.mchs.gov.ru/">http://27.mchs.gov.ru/</a>
	<a href="https://www.farpost.ru/">https://www.farpost.ru/</a>
	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
<b>Вид местоположения объекта оценки</b>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/">https://habarovsk.cian.ru/</a>
	<a href="http://www.2gis.ru">http://www.2gis.ru</a>

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

1. Копия технического паспорта Здание производственное от 01.06.2015 г.
2. Копия технического паспорта Строение вспомогательного использования от 01.06.2015 г.
3. Копия технического паспорта Строение вспомогательного использования от 01.06.2015 г.
4. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 05.07.2011 №2722/211/11-0851
5. Копия кадастрового паспорта на здание от 22 апреля 2015 г. №2700/301/15-114902
6. Копия кадастрового паспорта на здание от 13 марта 2014 г. №2700/301/14-49416
7. Копия Кадастрового паспорта на здание от 22 апреля 2015 г. №2700/301/15-114643
8. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №652579 от 01.06.2012 г.;
9. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №919688 от 01.07.2014 г.;
10. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №939343 от 24.01.2014 г.;
11. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №939342 от 24.01.2014 г.;
12. Копия соглашения об оплате стоимость работ по проведению независимой оценки объектов недвижимости принадлежащих ООО «Рент» №ОО-34/Д-380 от 27.12.2021 г.
13. Выкопировки со страниц сайта <https://lk.rosreestr.ru/>, содержащих информацию об объектах оценки.

### 7.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

1. Гражданский кодекс РФ в действующей редакции;
2. Налоговый кодекс РФ в действующей редакции;
3. Земельный кодекс РФ в действующей редакции;
4. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ в действующей редакции;
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции;
6. Письмо Минстроя России № 8556-ИФ/09 от 04.03.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года»
7. Письмо Минстроя России № 4153-ИФ/09 от 07.02.2022 г «Индексы изменения сметной

- стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года»
8. Письмо Минстроя России №41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2016 года»
  9. СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений»;
  10. Решение Комсомольск-на-Амуре городской думы № 130 от 15.11.2017 Об утверждении внесения изменений в Генеральный план городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре»
  11. Положение о территориальном планировании /<https://www.kmscity.ru/activity/city/land-use/genplan/>
  12. Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года»
  13. Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В ценах 01.01.2017 года»
  14. Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. / Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».– 2020;
  15. Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» / Лейфер Л.А. / Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».– 2020;
  16. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. / Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».– 2020;
  17. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» / Лейфер Л.А. / Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».– 2020;
  18. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. / Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».– 2017;
  19. Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть I» / Лейфер Л.А. / Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».– 2020;
  20. Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть II» / Лейфер Л.А. / Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».– 2020;
  21. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // srosovnet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovnet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>;
  22. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovnet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: [http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf).
  23. Данные аналитического исследования СтатРиелт <https://statrielt.ru>



## 8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

**Объект оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

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

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

*Кроме того, в настоящем Отчете используются также следующие понятия:*

**Недвижимое имущество** (согласно п. 1, ст. 130 ГК РФ) – К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

## 8. 2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- 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.

## 8. 3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно Федеральным стандартам оценки («ФСО №1», «ФСО №2» и «ФСО №3»), утверждённым приказами Минэкономразвития России №297, №298 и №299 от 20.05.2015 г., при определении рыночной стоимости обязательны к применению подходы:

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устареваний.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Далее проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### ***Сравнительный подход***

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи или ценами предложений, схожих по своим характеристикам объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Условия применения сравнительного подхода:

- Объект не должен быть уникальным.
- Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
- Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основными этапами сравнительного подхода к оценке недвижимости являются:

1. Изучение рынка. Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта, предлагаемых на продажу или недавно проданных.
2. Выбор единиц и элементов, по которым будут сравниваться объект оценки и его

аналог.

3. Сравнительный анализ объекта и всех аналогов по элементам сравнения.
4. Корректировка значения единиц сравнения для всех элементов сравнения объекта-аналога с обоснованием корректировочной шкалы.
5. Согласованием полученных результатов корректировки для дальнейшего установление цены объекта оценки.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
- Цена продажи включает изменение финансовых условий и инфляцию;
- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

### ***Доходный подход***

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Основными этапами доходного подхода к оценке недвижимости являются:

1. Расчёт суммы всевозможных поступлений от оцениваемого объекта;
2. Расчёт действительного валового дохода;
3. Расчёт доходов, которые связаны с объектом оценки (условно-постоянные, условно-переменные и резервы);
4. Определение величины чистого операционного дохода;
5. Преобразование ожидаемого от объекта дохода в текущую стоимость путём прямой капитализации или капитализации доходов по норме отдачи на капитал (дисконтирование денежных потоков; капитализация по расчётным моделям).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов: прямой капитализации доходов и дисконтированных денежных потоков.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки метода определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную

положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Основные проблемы данного метода

1. Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

2. В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, - «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

### ***Затратный подход***

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма предварительной стоимости вещных прав на земельный участок и восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений за вычетом накопленного износа.

Под восстановительной стоимостью оцениваемого объекта понимается стоимость воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точной копии объекта оценки.

Под стоимостью замещения понимаются минимальные затраты на строительство аналогичного, нового объекта эквивалентной полезности, максимально близкого и не худшего по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам и созданного с использованием прогрессивных материалов, технологии и оборудования в современном архитектурном стиле.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Преимущества затратного подхода:

- При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
- Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:
  - технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
  - обоснование необходимости обновления действующего объекта;
  - оценка зданий специального назначения;
  - при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
  - анализ эффективности использования земли;
  - решение задач страхования объекта;
  - решение задач налогообложения;
  - при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

- Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
- Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
- Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
- Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
- Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
- Отдельная оценка земельного участка от строений.
- Проблематичность оценки земельных участков в России.

## 9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки. При определении стоимости имущества Оценщик исходил из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

Проведенный анализ документов, представленных Заказчиком, позволяет сделать следующие выводы о фактическом объеме и качестве прав на объекты оценки.

**Таблица 1 – Анализ имущественных прав на объекты оценки**

<b>Вид имущества</b>	<b>Земельный участок площадью 6407,8 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.</b>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)
Обременения	Ипотека (согласно данным сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> , см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Вид имущества</b>	<b>Здание нежилое, площадью 1600 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.</b>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)
Обременения	Ипотека (согласно данным сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> , см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Вид имущества</b>	<b>Здание нежилое, площадью 386,5 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.</b>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)
Обременения	Ипотека (согласно данным сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> , см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Вид имущества</b>	<b>Здание нежилое, площадью 476 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.</b>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)
Обременения	Ипотека (согласно данным сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> , см. Приложение 5 к Отчёту)
<b>Оцениваемые права</b>	Право собственности, без ограничений (обременений)
<b>Собственник оцениваемых прав</b>	ООО «Рент» (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 5 к Отчёту)

**Таблица 2 – Сведения о юридическом лице, которому принадлежат объекты оценки**

<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Рент»
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «Рент»
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1032700032540, Дата присвоения ОГРН: 29.01.2003

**9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
**Таблица 3 – Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки № 1**

Наименование	Описание	Источник информации
Наименование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый базой ВЭМ,	Свидетельство о государственной регистрации права
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5	
Кадастровый номер	27:22:0010501:11	
Разрешенное использование	занимаемый базой ВЭМ	
Текущее использование	Соответствует разрешенному	Визуальный осмотр объекта оценки Оценщиком
Балансовая стоимость объекта	Сведения Заказчиком не предоставлены	-
<b>Физические свойства и прочие характеристики объекта оценки</b>		
Площадь, кв. м	15 722,6	Свидетельство о государственной регистрации права
Форма участка	Многоугольник, но большая часть участка имеет прямоугольную форму, пригодной для строения	Кадастровый план земельного участка
Рельеф	Ровный	Визуальный осмотр объекта оценки
Улучшение на участке	Производственное здание, строения вспомогательного использования (бытовые помещения и баня с бассейном – для работников базы ВЭМ – не для коммерческого использования на промплощадке)	
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и канализация, отопление	Технические паспорта на здания производственного и строения вспомогательного использования, визуальный осмотр объектов оценки

**Таблица 4– Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки № 2**

Наименование	Описание	Источник информации
Наименование	Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м,	Свидетельство о государственной регистрации права
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5	
Кадастровый (условный) номер	27:22:0010501:237	
Назначение	Строение вспомогательного использования	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>
	Производственное здание	Технический паспорт на здание
Текущее использование	Производственно-складской объект	Визуальный осмотр объекта оценки
Балансовая стоимость объекта	Сведения Заказчиком не предоставлены	-
<b>Физические свойства и прочие характеристики объекта оценки</b>		
Год постройки здания	2011	Технический паспорт на здание
Год проведения реконструкции	-	

Наименование	Описание	Источник информации
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м., в том числе:	1600	
- помещения производственного назначения	1600	
- помещения конторского (административного) назначения	-	
- помещения торгового назначения	-	
Объем, куб. м	12781,57	
Этажность здания	1, в том числе антрисоль	
Высота этажа, м	1 этаж 3,2-7,0 м Антрисоль – 2,8-3,96 м.	Визуальный осмотр объекта оценки
Группа капитальности	I	
Состояние внутренней отделки	Отделка Эконом	
Подъездные пути	Грунтовая подъездная дорога, на закрытой территории промбазы, внутриквартальное расположение	
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	

#### Информация об износе и устареваниях

Физический износ	21% на июнь 2015 год, на 28.03.2022 г. – 52,5%	Технический паспорт на здание расчет физического износа на дату оценки представлен в п. 12.3
	Удовлетворительное состояние: Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	
Функциональное устаревание	Не обнаружено	
Экономическое устаревание	10% для производственно-складского объекта (расчет представлен в п. 12.3)	

**Таблица 3 – Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки № 3**

Наименование	Описание	Источник информации
Наименование	Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5	
Кадастровый (условный) номер	27:22:0010501:231	<a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a>
Назначение	Строение вспомогательного использования	Технический паспорт на здание
Текущее использование	Баня с бассейном и комнатами отдыха	Визуальный осмотр объекта оценки
Балансовая стоимость объекта	Сведения Заказчиком не предоставлены	-
<b>Физические свойства и прочие характеристики объекта оценки</b>		
Год постройки здания	2012	Технический паспорт на здание
Год проведения реконструкции	-	

Наименование	Описание	Источник информации
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м., в том числе:	386,5	
- помещения прочего назначения	386,5	
- помещения торгового назначения	-	
- помещения административного назначения	-	
Объем, куб. м	1472	
Этажность здания	2 (площадь 1-го этажа 126,0 кв.м., площадь 2-го этажа – 133,4 кв.м.); площадь подвала -127,1 кв.м.	
Высота этажа, м	От 2,4 до 3,0	
Группа капитальности	I	
Конструктивные элементы здания:		
• Фундамент	Железобетонный блочный ленточный	
• Каркас	-	
• Стены	1 этаж – кирпичные, ж/б панели, 2-ой этаж – панели типы «сендвич»	
• Перегородки	Кирпичные, деревянные	
• Перекрытие и покрытие	ж/б плиты	
• Кровли	Крыша-односкатная, покрытие-панели типа «сендвич»	
• Проемы	Окна – пластиковые со стеклопанелями, двери – металлические, деревянные заводского изготовления	
• Полы	1 этаж – керамогранитная плитка, дощатные, линолеум, последующие этажи – керамогранитная плитка	
• Отделка	Внутренняя - дощатная обшивка, керамическая плитка, окраска	
• Инженерное оборудование	Отопление - от центрального от ТЭЦ, электроснабжение - скрытая проводка и в кабельных каналах, водоснабжение и канализация – от городской сети, вентиляция, - естественная	
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Визуальный осмотр объекта оценки
Подъездные пути	Грунтовая подъездная дорога, на закрытой территории промбазы, внутриквартальное расположение	
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	
<b>Информация об износе и устареваниях</b>		
Физический износ	Нет данных	Технический паспорт на здание
	11%	По данным Оценщика (см. п. 12.6 Отчета)
Функциональное устаревание	Не обнаружено	
Экономическое устаревание	52,43% (расчет представлен в п. 12.6)	



**Таблица 6 – Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки № 4**

Наименование	Описание	Источник информации	
Наименование	Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права	
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5		
Кадастровый (условный) номер	27:22:0010501:232	<a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a>	
Назначение	Строение вспомогательного использования	Технический паспорт на здание	
Текущее использование	Бытовые помещения	Визуальный осмотр объекта оценки	
Балансовая стоимость объекта	Сведения Заказчиком не предоставлены	-	
<b>Физические свойства и прочие характеристики объекта оценки</b>			
Год постройки здания	2012	Технический паспорт на здание	
Год проведения реконструкции	-		
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м., в том числе:	476		
	- помещения прочего назначения		476
	- помещения торгового назначения		-
	- помещения административного назначения		-
Объем, куб. м	1819		
Этажность здания	1 и мансарда (площадь 1-го этажа 222,3 кв.м, площадь мансардный этаж – 253,7 кв.м).		
Высота этажа, м	От 2,06 до 3,10		
Группа капитальности	I		
Конструктивные элементы здания:			
• Фундамент	Железобетонный блочный ленточный		
• Каркас	-		
• Стены	1 этаж – кирпичные, мансардный этаж – панели типы «сендвич»		
• Перегородки	Кирпичные, ГВЛ по металлическому каркасу		
• Перекрытие и покрытие	ж/б плиты		
• Кровли	Крыша-двухскатная, покрытие-панели типа «сендвич»		
• Проемы	Окна – пластиковые со стеклопанелями, двери – металлические, деревянные заводского изготовления		
• Полы	1 этаж – керамогранитная плитка, линолеум, бетонные, последующие этажи – керамогранитная плитка, линолеум		
• Отделка	Внутренняя - керамическая плитка, окраска, обои		

Наименование	Описание	Источник информации
• Инженерное оборудование	Отопление - от центрального от ТЭЦ, электроснабжение - скрытая проводка и в кабельных каналах, водоснабжение и канализация – от городской сети, вентиляция, - естественная	
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Визуальный осмотр объекта оценки
Подъездные пути	Грунтовая подъездная дорога, на закрытой территории промбазы, внутриквартальное расположение	
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	
<b>Информация об износе и устареваниях</b>		
Физический износ	Нет данных	Технический паспорт на здание
	10%	По данным Оценщика (расчет представлен в п. 12.6))
Функциональное устаревание	Не обнаружено	
Экономическое устаревание	52,43% (расчет представлен в п. 12.6)	

### 9. 3. АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием локальной инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование объекта недвижимости.

Объекты оценки расположены в г. Комсомольск-на-Амуре Хабаровского края.

#### *Хабаровский край<sup>3</sup>*

Хабаровский край образован 20 октября 1938 года. Хабаровский край входит в число крупнейших по размерам административно-территориальных образований РФ, расположен в центральной части российского Дальнего Востока. Территория края простирается с юга на север 1 800 км, с запада на восток - на 125-750 км.

Административный центр Хабаровского края – г. Хабаровск

Расстояние от административного центра края до Москвы по железной дороге - 8 533 км, а по воздуху - 6 075 км.

Площадь края составляет 4,6% территории России, или 787,6 тыс. кв. км.

Северная точка края отстает всего на 430 км от полярного круга, а южная находится на параллели, проходящей севернее острова Хоккайдо, американского города Портленда и немного южнее Ростова-на-Дону.

Государственно-правовой статус Хабаровского края определяется Конституцией Российской Федерации и Уставом Хабаровского края.

Хабаровский край входит в число крупнейших по размерам административно-территориальных образований Российской Федерации, расположен в центральной части российского Дальнего Востока. Граничит с регионами Дальневосточного Федерального округа, а также с КНР.

Климатические условия меняются как с севера на юг, так и в зависимости от близости к морю. На них влияет характер рельефа. Зима - продолжительная, малоснежная, суровая.

Средняя температура января от -22 градусов на юге и до -40 градусов на севере, на побережье от -18 градусов до -24. Абсолютный минимум температуры даже на юге края достигает -50 градусов. Лето жаркое и влажное. Средняя температура июля на юге +20, на

<sup>3</sup> <http://27.mchs.gov.ru/folder/696041>, [https://ru.wikipedia.org/wiki/Население\\_Хабаровского\\_края](https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Хабаровского_края)

севере +15 градусов.

Годовая сумма осадков 400-600 мм на севере и 600-800 мм на равнинах и восточных склонах хребтов. На юге края до 90% осадков выпадает с апреля по октябрь, особенно много их в июле и августе.

Численность населения края на 01.01.2022 г. по данным Росстата составляет 1 298 233 чел.<sup>4</sup>

## **г. Комсомольск-на-Амуре<sup>5</sup>**

### **Общие сведения**

Комсомольск-на-Амуре – город в Хабаровском крае России. Административный центр Комсомольского муниципального района. Образует муниципальное образование город Комсомольск-на-Амуре со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Крупнейший промышленный центр дальневосточного региона. Градообразующие предприятия: судостроительный, авиазавод, нефтеперерабатывающий и металлургический заводы. Нефтепровод и газопровод с Сахалина. Транспортный узел на Байкало-Амурской магистрали и автодорогах федерального и регионального значения; речной порт. Действуют технический и педагогический университеты.

Численность населения на 01.01.2021 г. – 263 906 чел.

Площадь города — 325,10 кв. км.

Географическое положение

Второй по величине город Хабаровского края и четвёртый на Дальнем Востоке России. Расположен на левом берегу Амура, в 404 км к северо-востоку от Хабаровска (по автодороге). Расстояние от Москвы по автодорогам составляет 8 700 км.

### **Административное деление**

Комсомольск-на-Амуре исторически включает две части: центр или «город», где расположено основное предприятие судостроительный завод, и Дзёмги – район, сформировавшийся при строительстве авиационного завода (нынешний КНААЗ). Каждая из частей представляет собой отдельный населённый пункт. Единого центра как такового в городе нет.

Административно город разделён на 2 округа (ранее районы), совпадающие с историческими частями: Ленинский (Дзёмги) и Центральный.

### **Экономика**

Комсомольск-на-Амуре – один из самых крупных индустриальных центров сосредоточения производств ВПК на Дальнем Востоке, в частности, Хабаровского края и один из экономических центров России. Центр промышленной агломерации, включающей кроме Комсомольска-на-Амуре, город-спутник Амурск, а также более десяти населённых пунктов городского и сельского типов. Производственный потенциал города сосредоточен в высокотехнологичных отраслях машиностроения (авиастроение, судостроение, производство подъёмно-транспортного и литейного оборудования), чёрной металлургии, нефтеперерабатывающей промышленности, электро- и теплоэнергетики. Отличительной особенностью промышленности является высокий удельный вес обрабатывающих отраслей и оборонных производств.

В советское время особенностью города являлась его замкнутость, а также наличие большинства видов промышленности. Практически каждое крупное промышленное

<sup>4</sup> <https://habstat.gks.ru/news/document/151540>

<sup>5</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Комсомольск-на-Амуре>

<https://population-hub.com/ru/ru/population-of-komsomolsk-on-amur-2301.html#:~:text=%D0%A7%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B5%20%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%2D%D0%BD%D0%B0%2D%D0%90%D0%BC%D1%83%D1%80%D0%B5,%D0%BF%D0%BE%20%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B2%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8>

предприятие в бытность СССР имело в своём составе непрофильные производства:

- КНААЗ — выпуск велосипедов («Космос»), мебели, малых речных судов (катера «Амур»), дельтапланы;
- АСЗ — мебель, стиральные машины;
- а также дома культуры, гостиницы, базы отдыха, совхозы, спортивные учреждения, летние оздоровительные лагеря.

### **Промышленность**

Экономика характеризуется развитой промышленностью. Ведущие отрасли: нефтегазопереработка, машиностроение, чёрная металлургия, деревообработка, пищевая промышленность.

На территории города располагаются три теплоэлектроцентрали: ТЭЦ-1, ТЭЦ-2 (старейшая, бывший цех Амурского судостроительного завода), ТЭЦ-3.

Нефтегазоперерабатывающая промышленность представлена Комсомольским нефтеперерабатывающим заводом компании «Роснефть» мощностью 8,0 млн тонн в год. Это крупнейший нефтеперерабатывающий комплекс на Дальнем Востоке, нефть поступает из западной Сибири по железной дороге и с острова Сахалин по нефтепроводу из города Охи.

Кроме того, в Комсомольске расположены дочерние офисы АО «Газпром газораспределение Дальний Восток» (бывший «Хабаровсккрайгаз»).

В машиностроении значительную долю составляют предприятия военно-промышленного комплекса. Основная продукция: боевые и гражданские самолёты, подводные лодки, буровые установки, корабли каботажного плавания и т.д.

### **Транспорт**

Расположение города на пересечении сухопутных и водных магистралей обеспечивает благоприятные транспортные связи. К Комсомольску-на-Амуре привязаны Нижний Амур и Восточный участок БАМа.

Крупный железнодорожный узел с направлениями на Тынду, Советскую Гавань по БАМу и на Волочаевку-2 по соединительной ветке к Транссибу со станциями Комсомольск-Сортировочный, Комсомольск-на-Амуре (пассажирский вокзал), Дзёмги (нефтеперерабатывающий завод) и Комсомольск-2 на БАМе.

### **Образование**

Комсомольск-на-Амуре — малый научный центр, вся деятельность которого направлена на функционирование и обеспечение деятельности предприятий города. В нём сосредоточены два высших учебных заведения, ведущих разнообразные научные исследования прикладной и фундаментальной тематики. В городе расположен Институт машиноведения и металлургии ДВО РАН. На базе КНААЗ действует суперкомпьютер.

### **Климат**

Климат континентальный с чертами муссонного. Средняя температура января -26 °С, средняя температура июля +20,8 °С.

Среднегодовая температура — +0,4 °С, среднегодовая влажность воздуха: 74%.

При определении стоимости объекта недвижимости стоит обратить внимание на такие качественные характеристики как район, где находится данный объект недвижимости, транспортная доступность, окружение, социальная инфраструктура. Краткая характеристика указанных показателей представлена в таблице.

**Таблица 4 – Характеристика местоположения объектов оценки**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение</b>
<b>Адрес местоположения объекта</b>	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.
<b>Микрорайон</b>	Центральный округ

Наименование показателя	Значение
	<p>К-1 – зона складирования и оптовой торговли</p> <p><b>ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Застройки многоквартирных жилых домов</li> <li> Застройки среднеэтажных жилых домов</li> <li> Застройки малоэтажных жилых домов</li> <li> Застройки индивидуальных жилых домов</li> <li> Общественные здания</li> <li> Производственного назначения</li> <li> Коммунально-складские</li> </ul>
<p>Территориальная зона в соответствии с картой градостроительного зонирования</p>	
<p>Уровень транспортной инфраструктуры (субъективная оценка)</p>	<p>Грунтовая подъездная дорога, на закрытой территории промбазы, внутриквартальное расположение</p>
<p>Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона в радиусе 1000 м, 10-20 минут пешком)</p>	<p>В 10-15 минутх 920 м ходьбы до ближайшей остановки общественного транспорта «Ум-10». Автобусные маршруты №№ 7, 8</p>
<p>Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 3 км</p>	<p>Р. Черная на расстоянии 48 м.</p>
<p>Уровень социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</p>	<p>Ниже среднего</p>
<p>Объекты социальной инфраструктуры района (в пределах 1 км)</p>	<p>Магазины продовольственных товаров, производственные предприятия</p>
<p>Уровень деловой инфраструктуры (субъективная оценка)</p>	<p>Ниже среднего</p>
<p>Преобладающая застройка района расположения объекта оценки</p>	<p>Промышленная застройка</p>
<p>Дополнительная существенная информация</p>	<p>Местоположение объектов оценки на карте города приведено в Приложении 3 к Отчёту.</p>

9. 4. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, СУЩЕСТВЕННО ВАЖНЫМИ ДЛЯ ПОЛНОТЫ ОТРАЖЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМОГО ИМ МЕТОДА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КОНКРЕТНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные сведений, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты

отражения применяемого им метода расчета стоимости объекта оценки, отсутствуют.

#### 9.5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОТРАЖЕННЫХ В ОТЧЕТЕ

Иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отсутствуют.

#### 9.6. ВЫВОДЫ

##### *Достоинства объектов оценки:*

- Достаточно развитая транспортная и социальная инфраструктура в районе расположения объектов оценки;
- Земельный участок под оцениваемыми зданиями обособлен и оформлен в собственность;
- Наличие у объектов оценки всех коммуникаций.

##### *Недостатки объектов оценки:*

- Отдаленность от центра города;
- Объекты оценки № 2-№4 выполнены из стеновых панелей типа «сендвич».

### 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

#### 10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА<sup>6</sup>

##### **Ситуация в российской экономике (Январь-февраль 2022 г.)<sup>7</sup>**

(зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах))

№		2021 г.		Январь 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130796,3	+4,7	
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,7	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	
		2021г.	Февраль 2022г.	
		+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+7,5	
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,9	+1,0	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+3,3	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м	+8,2		
8.	- жилых помещений	+12,7	+82,5	
9.	- нежилых помещений	+10,5		
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6		
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,5	
12.	в том числе: железнодорожного транспорта	+3,4	+4,4	
13.	трубопроводного	+7,4	+4,5	
14.	автомобильного	+5,0	+4,2	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+4,7	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+12,4	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+9,6	
18.	Внешнеторговый оборот (январь-январь 2022), (сальдо положит. 22,5 млрд долл. США)	+39,3	+57,9	
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+69,9	
20.	импорт товаров	+28,8	+38,6	

<sup>6</sup> Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.а) ФСО № 7

<sup>7</sup> <https://statcielt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

(по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>)

21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-январь 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+10,8
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+1,9
24.	Ключевая ставка с 28.02.2022г., %	+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (r/r)	+8,7	9,2

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,6р <small>(з основан на сред. годовых ставок 28-6,4%)</small>	н.д.
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.02.22	+18,8	+1,2
28.	просроченная	5,0 % <small>из кредитных организаций</small>	-5,1
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.03.22	+19,5	+22,4
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.03.22	+5,5	+6,3
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Кредиты физическим лицам на 01.03.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,4
34.	- <b>средневзвешенная ставка</b> в рублях на 01.03.22	7,59% - повышается	8,1% - повышается
35.	- <b>просроченная задолженность</b> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,8%)	-17,4 (0,5%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
	- доходы	+25,9	+36,8
	- расходы	+10,8	+4,0
38.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+910,5
39.	Международные резервы (ЗВР), на 25.03.22г. 604,4 млрд. долл. США	+8,3	+4,6
40.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
41.	Государственный внешний долг, на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

### Положение России в мире <sup>8</sup>

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это

<sup>8</sup> <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/analytics/ekonomika-rossii-2021-itogi-prognozy/>  
<https://statietl.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.



## Социально-экономическое развитие Хабаровского края за январь-декабрь 2021 года<sup>9</sup>

В 2021 году в условиях сохранения эпидемиологического фактора в крае обеспечено устойчивое социально-экономическое развитие. Достигнуты положительные индексы в базовых отраслях экономики края:

- строительство: подрядные работы – 110,4 %, объемы жилищного строительства возросли в 1,5 раза (введено 334,3 тыс. кв. м жилья);
- промышленность – 107,3 %;
- транспорт: темп роста грузооборота транспорта составил 105,0 %;
- торговля: оборот розничной торговли – 102,5 %;
- сельское хозяйство – 101,9 %.

Получены положительные результаты по привлечению инвестиций в основной капитал. За 9 мес. 2021 г. в экономику края поступило свыше 137,8 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 3,1 % превышает итоги 9 мес. 2020 г. в сопоставимых ценах.

Восстановлен сектор малого и среднего бизнеса. Налоговые поступления от малых предприятий выросли в 1,4 раза.

Наибольшее количество малых предприятий сосредоточено в сфере торговли и потребительского рынка, где также фиксируется положительная динамика в отношении розничной торговли – 102,5 % и в наиболее пострадавших секторах (платные услуги населению):

- культура и образование – 155,0 и 100,6 % соответственно;
  - физическая культура и спорт – 129,0 %;
  - услуги гостиниц и туристических агентств – 115,6 и 129,7 % соответственно.
- Отмечен повышенный спрос на медицинские услуги – 110,4 %.

Оборот общественного питания демонстрирует восстановительную динамику – 114,6 % к уровню 2020 года.

Ситуация с безработицей стабильная. Основные показатели рынка труда края в отношении уровня безработицы не превышают допандемийные значения. На конец декабря 2021 г. число безработных граждан в крае составило 5,5 тыс. человек (0,76 %), что в 2,9 раза ниже, чем на конец 2020 года – 16,2 тыс. человек (2,3 %).

Обеспечена положительная динамика номинальной и реальной заработной платы населения (110,4 и 104,8 % за 11 месяцев 2021 г. соответственно). В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 57,9 тыс. рублей.

В целом положительные результаты в экономике края обеспечивают рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 18,6 % (на 17,9 млрд. рублей), в том числе по налогу на прибыль – в 1,5 раза, по НДС – на 8,5 %.

Достижение роста показателя по объему выполненных услуг в строительстве обеспечена большим объемом работ:

- ООО «ССК «Газрегион» и АО «Ленгазспецстрой» работ по строительству участка магистрального газопровода «Сахалин – Хабаровск – Владивосток» Этап 1. Строительство линейной части газопровода на участке км 505 – км 874»;
- строительства и ремонта автодорог, в том числе строительство объекта «Автомобильная дорога «Обход г. Хабаровска км 13 – км 42»;
- осуществления строительства ГОКа на золотомеднопорфировом месторождении Малмыж);
- модернизации железнодорожной инфраструктуры в рамках проектов ОАО «РЖД»;
- строительства и ремонта объектов инженерной и социальной инфраструктуры краевой и муниципальной собственности.

Среди промышленных отраслей положительная динамика достигнута следующими отраслями:

- металлургическое производство (116,9 %): произведено 876,2 тыс. тонн проката (рост в 1,3 раза). Производство драгоценных металлов составило 105,8 %;

<sup>9</sup> <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitii-kraya/>

- добыча угля (137,8 %): объем товарного угля составил 7,5 млн. тонн (147,8 %), обогащенного угля – 7,2 млн. тонн (133,0 %). Высокие темпы роста обеспечивают результаты повышения эффективности добычи угля в условиях планомерной модернизации производственных мощностей АО «Ургалуголь»;

- добыча металлических руд (108,7 %): объем добычи золота составил 26,9 тонны (109,8 %). Увеличены объемы производства олова в концентрате на 14,5 %;

- производство строительных материалов (индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции – 114,4 %): отмечен высокий спрос на внутреннем российском рынке по основным видам строительных материалов, увеличен экспорт теплоизоляционных материалов. Производство изделий из теплоизоляционных материалов возросло в 1,5 р., кирпича керамического – на 15,8 %;

- обработка древесины (114,0 %): обеспечен рост производства пиломатериалов (108,8 %), топливных гранул (140,8 %), фанеры (152,6 %) и шпона (124,1 %) в связи с увеличением спроса и загрузки производственных мощностей;

- нефтепереработка (109,1 %): первичная переработка нефти возросла на 5,8 %;

- машиностроение (104,9 %): Производственным центром филиала ПАО «Корпорация «Иркут» «Региональные самолеты» в г. Комсомольске-на-Амуре увеличен выпуск самолетов гражданской авиации – отгружено 24 региональных самолета «Сухой Суперджет-100» (SSJ-100). Филиалом АО «Компания «Сухой» «КнААЗ имени Ю.А. Гагарина» продолжено исполнение крупных контрактов на поставку военных самолетов. На Амурском судостроительном заводе проведена закладка трех новых корветов «Грозный», «Буйный» и «Бравый». На Хабаровском судостроительном заводе закрыты основные производственные этапы по строительству краболовных судов.

Отрицательная динамика сложилась в следующих отраслях промышленного производства:

- рыбопереработка (94,9 %): переработано 302,9 тыс. тонн рыбы (89,3 %). Всего по краю добыто (выловлено) рыбы и морепродуктов 417,7 тыс. тонн (95,8 %);

- производство лекарств (79,5 %, в условиях высокой базы предыдущего года – 143,8 %).

Основное влияние на увеличение грузооборота транспортного комплекса края оказал рост грузооборота железнодорожного транспорта за счет роста объемов отгрузки грузов в адрес Дальневосточной железной дороги с Забайкальской и Восточно-Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино, увеличения объемов погрузки в границах края угля на 24,1 %, нефти и нефтепродуктов на 6,9 %.

Рост пассажирооборота отмечается на всех видах транспорта и в целом составляет 135,7 % к уровню 2020 года.

В сельском хозяйстве обеспечена положительная динамика – 101,9 % к уровню 2020 года. Увеличено производство овощей (126,6 %, в том числе в зимних теплицах – 117,0 %) и картофеля (102,8 %). Производство яйца составило 101,1 %. Сохраняется снижение в производстве молока (91,3 %) и мяса (88,5 %).

В январе – ноябре 2021 г. возросли объемы кредитования:

- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – в 1,8 раза;

- субъектов малого и среднего предпринимательства – в 1,4 раза;

- физических лиц – в 1,3 раза.

Сохраняется рост в сегменте ипотечных жилищных кредитов, в т.ч. на строительство жилья – в 1,3 раза.

Инфляционное давление на экономику края усилилось, но в целом сложилось ниже, чем в среднем по Российской Федерации. Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в декабре 2021 г. к декабрю 2020 г. составил 106,24 % (по России – 108,39 %), в том числе по категориям:

- продовольственные товары – 109,18 % (по России – 110,62 %);

- непродовольственные товары – 105,26 % (по России – 108,58 %);

- услуги – 103,91 % (по России – 104,98 %).

## **Выводы относительно влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта<sup>10</sup>**

### **Выводы и перспективы экономики России**

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

### **Выводы и перспективы экономики Хабаровского края**

По итогам за 2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения по сравнению с 2020 годом:

- в сельскохозяйственном производстве за года рост минимальный +1,9%;
- грузооборот транспорта - (+5,0%);
- пассажирские перевозки – рост на 35,7%;
- оборот розничной торговли - +2,5%;
- общественное питание – рост 14,6%
- налоговые поступления выросли в 1,4 раза;

- Получены положительные результаты по привлечению инвестиций в основной капитал. За 9 мес. 2021 г. в экономику края поступило свыше 137,8 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 3,1 % превышает итоги 9 мес. 2020 г. в сопоставимых ценах.

- Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в декабре 2021 г. к декабрю 2020 г. составил рост 6,24 % (по России +8,39 %), в том числе по категориям:

- продовольственные товары +9,18 % (по России +10,62 %);
- непродов+ 3,91 % (по России +4,98 %).

- Обеспечена положительная динамика номинальной и реальной заработной платы населения на +4,8 % ;

В январе – ноябре 2021 г. возросли объемы кредитования:

- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – в 1,8 раза;
- субъектов малого и среднего предпринимательства – в 1,4 раза;
- физических лиц – в 1,3 раза.

Сохраняется рост в сегменте ипотечных жилищных кредитов, в т.ч. на строительство жилья – в 1,3 раза.

<sup>10</sup> <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>  
<https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razvitii-kрая/>

## 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ<sup>11</sup>

### Сегментирование рынка недвижимости

Рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру, и дифференцировать его можно по различным признакам.

Как правило, основным классифицирующим признаком, позволяющим осуществить дальнейший расчет показателей, необходимых в оценке стоимости недвижимости, является **функциональное назначение** объекта.

Категория функционального назначения - существенная комплексная технико-экономическая характеристика недвижимости, особенно земли, коммерческой и промышленной недвижимости. Из нее вытекают:

- законодательно утвержденный набор норм землепользования, размещения, проектирования, строительства и эксплуатации каждой категории - технологических, технических, санитарных, противопожарных и др.;
- нормативные ставки аренды земли или иные затраты на права землепользования;
- базовые укрупненные показатели сметной стоимости строительства;
- особенности сдачи-приемки в эксплуатацию, сертифицирования под определенную деятельность, нормативные сроки эксплуатации;
- среднерыночные показатели сроков окупаемости, доходности, амортизации, ликвидности и других зданий и сооружений, сложным образом связанные, а зачастую неотделимые от соответствующих показателей для оборудования;
- особенности ценообразования, связанные с закономерностями профильного вида бизнеса.

При отнесении объекта к той или иной категории функционального назначения необходимо учитывать, что заявленное в предложении объекта функциональное назначение может быть не обоснованным, т.е. объект юридически и фактически может не соответствовать заявленному назначению, а, следовательно, и заявленной цене.

Основные сегменты рынка недвижимости, выделяемые в соответствии с функциональным назначением приведены на рисунке.

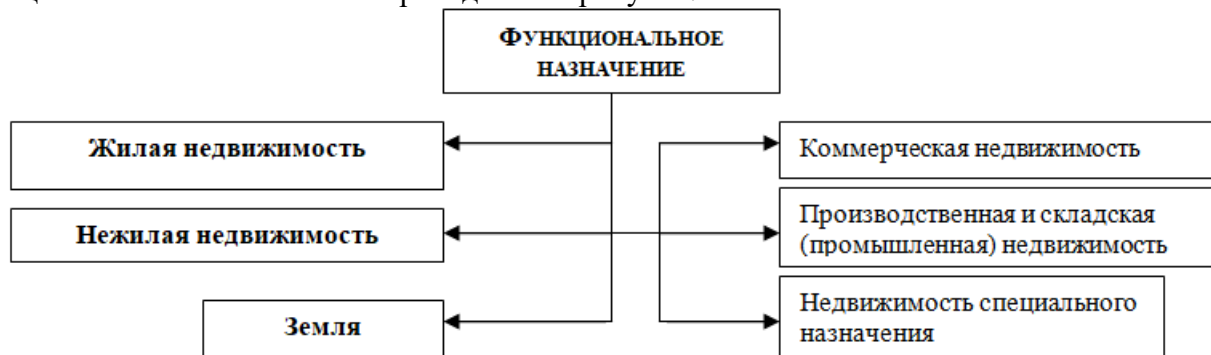


Рис. 1 – Пример классификации объектов недвижимости по назначению

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости в зависимости от функционального назначения, как правило, является жилье, которое принято разделять на следующие группы:

- многоквартирные жилые дома и комплексы (жилые дома и комплексы, квартиры в многоквартирных жилых домах, помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);

- индивидуальные жилые дома с участками (домовладения) и комплексы (коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки, дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств), дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы), сблокированные коттеджи (таун-хаусы), дачи.

Нежилая недвижимость подразделяется на: три группы:

– Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные,

<sup>11</sup> Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.6) ФСО № 7

- торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Производственная и складская (промышленная) недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
  - Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы, объекты городской инфраструктуры и др.).

**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.).

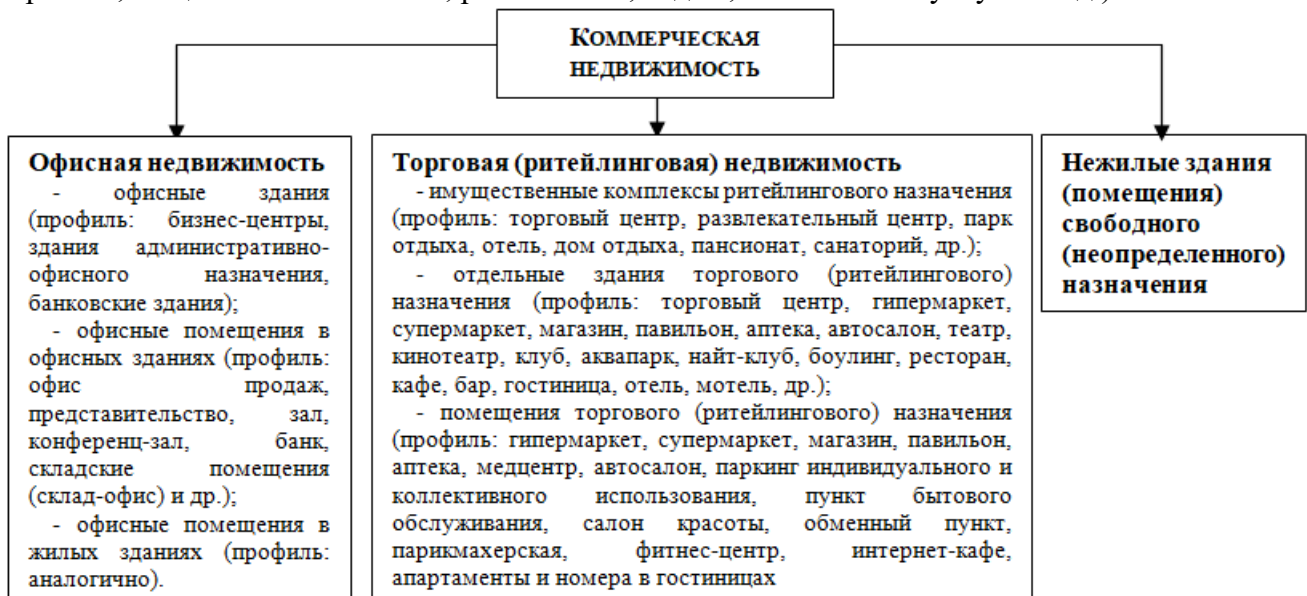


Рис. 2 – Сегментация рынка коммерческой недвижимости

**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.

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.).*

### **Сегментирование земельного рынка**

Земельный рынок в Хабаровском крае находится на стадии формирования, при этом он динамично расширяется и развивается. Сегодня очевиден интерес к земле, в первую очередь, в г. Хабаровске и в его окрестностях, а также в г. Комсомольск-на-Амуре, чему способствует инвестиционная привлекательность земли краевого центра, а постоянное совершенствование территориального планирования в целом и приведение краевых правовых нормативных актов в соответствие с федеральными нормами только расширяют возможности легализации данного сегмента рынка недвижимости.

Тем не менее, основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок, практически, не публикуются в средствах массовой информации.

Одна из основных проблем анализа регионального земельного рынка заключается в том, что довольно сложно делать выводы о росте или падении цен, поскольку предложения, поступающие в средства массовой информации, достаточно разнородны и позволяют с лишь с определенной долей объективности судить о ситуации на данном сегменте рынка недвижимости. Однако в настоящее время состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются, практически, единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность земельных участков можно разделить на сегменты. В качестве основных сегментов земельного рынка могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и площадь, местоположение земельных участков, их транспортная доступность, а также некоторые экономические показатели.

#### **I. По категориям земель:**

В соответствии с Земельным Кодексом РФ различают следующие категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

#### **II. По виду разрешенного использования (ВРИ):**

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными правообладателями и инвесторами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В соответствии с российским законодательством существуют следующие группы видов разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

### **III. По классу земель:**

В таблице 5 на стр. 41-43 Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть II» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) производится разделение земельных участков на классы, которые описаны ниже в таблице.

**Таблица 5 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования**

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов  Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов  Земли промышленности	Коммунальное обслуживание	4.1-4.10, 3.2-3.10
			Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.  Земельные участки для размещения гостиниц.  Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения  Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ



4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ

6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов.  Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей  Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	4.9.1, 7.2.1-7.2.3
---	--	---	--	-----------------------

### Позиционирование объекта на целевом рынке и определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации о купле-продаже и аренде объектов недвижимости, для чего необходимо предварительно выяснить, к каким сегментам рынка относятся объекты оценки.

В соответствии с заданием, оценке подлежат – три здания и земельный участок, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5, являющиеся недвижимым имуществом.

Объект оценки № 1 относится к земельным участкам под индустриальную застройку, а именно под промышленно-складскую застройку (поскольку земельный участок расположен в зоне производственного значения согласно карте градостроительного зонирования).

Объект оценки № 2 согласно классификации сегментов рынка недвижимости по функциональному назначению относятся к сегменту «нежилая недвижимость», к группе «производственная и складская (промышленная) недвижимость» (поскольку основная часть площади объекта приходится на помещения складского назначения).

Объект оценки № 3 согласно классификации сегментов рынка недвижимости по функциональному назначению относятся к сегменту «нежилая недвижимость», к группе «коммерческая недвижимость» (поскольку в составе объекта присутствуют площади бытового назначения – баня с бассейном).

Объект оценки № 4 согласно классификации сегментов рынка недвижимости по функциональному назначению относятся к сегменту «нежилая недвижимость», к группе «коммерческая недвижимость» (поскольку в составе объекта присутствуют площади бытового назначения).

*Из всего многообразия типов недвижимости в настоящей работе произведен обзор:*

- рынка нежилкой недвижимости (коммерческого и промышленного назначения);
- рынка земельных участков под промышленную застройку.

### 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>12</sup>

#### 10.3.1. Общее состояние российского рынка нежилой недвижимости. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

#### Спрос и предложение на рынке нежилой складской недвижимости России в 1 квартале 2022 г.<sup>13</sup>

У собственников складской недвижимости есть не один повод за праздничным столом сказать спасибо уходящему году и произнести тост в его честь.

Рынок складской недвижимости Московского региона по итогам 2021 года поставит по меньшей мере два рекорда, утверждают аналитики Knight Frank. Во-первых, средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади в Московском регионе взлетела до 5,2 тыс. рублей за 1 кв. м в год triple net. Это абсолютный рекорд за всю историю складского рынка.

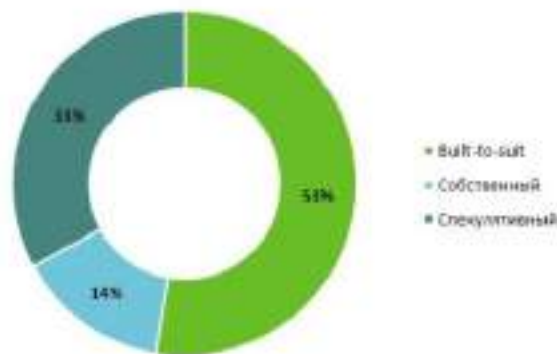
Во-вторых, как подсчитали в CBRE, по итогам 2021-го спрос приблизится к 4 млн кв. м, что в 1,6 раза больше, чем в 2020 году. Годовой объем строительства по итогам 2021-го достигнет 3 млн кв. м — это выше показателей прошлого года на 63%.

В 2021 году общий объем качественной складской недвижимости достиг 16,9 млн кв. м, по данным Knight Frank. Доля вакантных площадей снизилась до 0,4%, став минимальной с первого полугодия 2008-го. Нужно ли говорить о том, кто сегодня диктует условия на складском рынке?

Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной и недвижимости, называет еще один признак наступления «золотого века» на складском рынке: приход на рынок новых игроков. Пока региональные девелоперы делают первые шаги на рынках обеих столиц, владельцы земельных участков внимательно изучают складские проекты.

Наибольшая часть складов сегодня возводится по принципу built-to-suit: 53%, или 453 тыс. кв. м, подсчитали в Knight Frank. Крупнейшим из таких объектов может служить склад для компании Ozon площадью 155 тыс. кв. м, построенный компанией «Ориентир».

Распределение введенных в 2021 году складских комплексов по типу строительства



По данным Knight Frank Research, 2021

Доля спекулятивных объектов составила 33% (283 тыс. кв. м). Об ажиотажном спросе на склады свидетельствует и тот факт, что большая часть спекулятивных складов находит своих арендаторов еще на этапе строительства.

О бурном развитии складского сегмента свидетельствует и появление складов нового формата. Онлайн-ритейл, который растет в геометрической прогрессии, диктует девелоперам новые правила, вынуждая строить фулфилмент-центры с увеличенной высотой потолков,

<sup>12</sup> Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.в), г) ФСО № 7

<sup>13</sup> <https://www.cian.ru/stati-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-so-sderzhannym-optimizmom-smotrit-v-2022-j-322679/>

дополнительной системой вентиляции и повышенной нагрузкой на пол.

Как подсчитали в CBRE, к концу 2021-го площадь всех фулфилмент-центров превысит 2 млн кв. м, а к 2024 году — 5,5 млн кв. м.

В этом году был запущен двухэтажный логистический комплекс на территории «PNK Парк Медведково». Антон Алябьев считает, что этот формат получит дальнейшее развитие на рынке.

Эксперты фиксируют повышенный интерес к складской недвижимости и со стороны инвесторов, чье внимание направлено как на новые проекты built-to-suit, так и на уже готовые объекты в наиболее востребованных локациях. Екатерина Ногай, аналитик Cushman & Wakefield, считает, что высокий спрос на склады сохранится и в следующем году, но 77% новых площадей будет построено по схеме built-to-suit. Так что проблема дефицита складских площадей сохранится.

Преодолев трудности самоизоляции, рынок коммерческой недвижимости вполне оптимистично смотрит в 2022 год. Девелоперы активно строят новые бизнес-центры и склады, арендаторы готовятся к новоселью, торговые центры учатся развлекать посетителей. Главное, чтобы ситуация на рынке коммерческой недвижимости обрела равновесие и воплощению планов не помешали новые локдауны.

### **Рынок коммерческой недвижимости России: итоги 2021 года и прогноз на 2022 год<sup>14</sup>**

Несмотря на сохранение некоторой неопределенности в связи с продолжением пандемии коронавируса, в 2021 году наблюдался не только рост экономики России, но и восстановление рынка инвестиций в недвижимость. По оценке Банка России, в 2021 году рост ВВП составит 4-4,5%, а Министерство Экономического развития ждет увеличения ВВП до 4,2% в годовом сопоставлении, что превышает ожидания по сравнению с прошлым годом.

Что касается российского рынка недвижимости, то по предварительным результатам 2021 года общий объем инвестиций составит 390 млрд руб., что выше на 28% по сравнению с предыдущим рекордом 2017 года и на 37% превышает итог 2020 года. Данному результату способствовал рекордный объем инвестиций в площадки под жилье, который составит порядка 50% или около 200 млрд руб. в общем объеме вложений.

Что касается коммерческой недвижимости, то рост арендных ставок и активный спрос привели к тому, что инвестиции в склады выросли до 69 млрд руб. против 56 млрд руб. в прошлом году (+24% по сравнению с 2020 годом). Ожидается, что в 2021 году инвестиции в коммерческую недвижимость России достигнут порядка 190 млрд руб., оставаясь на уровне 2020 и 2019 годов, однако все еще отставая от рекордных пиков 2016-2017 годов, когда данный показатель превышал 270 млрд руб.

Кроме того, существует повышенный интерес к строящимся объектам в 2021 году: их доля составила 63% от общего объема инвестиций (по сравнению с 56% в прошлом году). Однако в структуре сделок с коммерческой недвижимостью инвесторы предпочитают существующие объекты, на долю которых пришлось 70% от общего объема. Также основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (73% от общего объема вложений в 2021 году).

По прогнозам на 2022 год ожидается сохранение общего объема инвестиций на том же уровне: вложения достигнут порядка 390 млрд руб., при этом, вероятно, произойдет перераспределение в сторону коммерческой недвижимости и сокращение доли инвестиций в площадки под жилье.

Один из главных сдерживающих факторов экономики – высокая инфляция: по данным ЦБ рост потребительских цен в 2021 году составит 7,7-7,8%. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики, в следующем году инфляция снизится до 4,0-4,5% и в дальнейшем будет находиться на уровне 4%, в связи с чем в 2022 году ожидается рост ключевой ставки как инструмента борьбы с ростом потребительских цен (напомним, что в начале декабря 2021 года она составляла 7,5%, однако, по заявлению регулятора, в целях борьбы с инфляцией, на декабрьском заседании будет рассматриваться необходимость

<sup>14</sup> [https://new-retail.ru/business/rynok\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_itogi\\_2021\\_goda\\_i\\_prognoz\\_na\\_2022\\_god5342/](https://new-retail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/)

дальнейшего повышения показателя вплоть до 100 б. п.). Соответственно по прогнозам в краткосрочной перспективе уровень доходности может колебаться в зависимости от изменений ключевой ставки.

### 10.3.2. Обзор рынка нежилой недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре

#### **Рынок земельных участков под промышленную застройку**

В открытых источниках информации Оценщик не обнаружил обзоров рынка земельных участков в г. Комсомольск-на-Амуре.

При рассмотрении объявлений о продаже участков, опубликованных на сайтах <https://www.farpost.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/> Оценщик обнаружил большое количество объявлений о продаже участков, которые, как заявлено в объявлениях, пригодны для строительства промышленных объектов. Однако при изучении этих объявлений установлено, что значительная часть представленных в объявлениях участков являются участками под офисно-торговую застройку или участки, которые предназначены под ИЖС, но их продают как участки, пригодные под промышленную застройку. Количество предложения о продаже участков, предназначенных непосредственно под индустриальную (промышленную) застройку незначительно. В связи с этим Оценщик не проводит анализ рынка земельных участков в рамках данного Отчета.

### 10.3.3. Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости в Хабаровском крае

*Факторы, влияющие на величину спроса:*

#### **1. Платежеспособность населения.**

Обеспечена положительная динамика номинальной и реальной заработной платы населения (110,4 и 104,8 % за 11 месяцев 2021 г. соответственно). В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 57,9 тыс. рублей.

#### **2. Динамика численности населения.**

В среднем, численность населения подавляющего большинства населенных пунктов Дальнего Востока ежегодно снижается на 1-2%. Положительная динамика встречается крайне редко.

#### **3. Уровень миграции, соотношение различных слоев населения и т.д.**

По итогам января-декабрь 2021 г. наблюдается миграционный прирост населения Хабаровского края, который составляет 6600 чел. При этом в январе-декабрь 2020 г. наблюдалась миграционная убыль (7354 чел. соответственно).<sup>15</sup>

#### **4. 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, характеризующейся экономичным ремонтом.

#### **5. Макроэкономические условия.**

Выводы о воздействии факторов на величину спроса:

Незначительные темпы роста реальных доходов, активная миграция в другие регионы страны, повышение ставок по кредитам снижает количество потенциальных покупателей недвижимости.

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

*Факторы, влияющие на величину предложения:*

#### **1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка.**

По итогам 2017-2021 года в большинстве периферийных районов Дальнего объема рынка

<sup>15</sup>[habstat.gks.ru/storage/mediabank/ОбщиеитогимиграциинаселенияХаб2021\(3\).pdf](https://habstat.gks.ru/storage/mediabank/ОбщиеитогимиграциинаселенияХаб2021(3).pdf)

увеличился, как в сегменте купли-продажи, так и в сегменте аренды, что может вызвать дальнейшее снижение цен.

Рост цен маловероятен в связи со снижением платежеспособности потенциальных покупателей.

## **2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов.**

Строительство, преимущественно, осуществляется в летний период, резкие перепады температур между зимой и летом, а также разнообразный рельеф, делают сложным поиск инженерных решений, которые в условиях ограниченных инфраструктурных мощностей позволяют укладываться в СНиПы и удовлетворять потребителей.

Затраты на строительство относятся к закрытой информации, не позволяющей сделать вывод о рентабельности строительства местных застройщиков, можно только с уверенностью сказать, что последние 10 лет этот показатель характеризуется стабильной тенденцией к росту (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 101, 2017 г.)

### Выводы о воздействии факторов на величину предложения:

Сокращение объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» за последний отчетный год не позволит вызвать дальнейшее снижение цен на первичном рынке.

В малом временном периоде большее влияние на рынок оказывает фактор спроса. А спрос сейчас ограничен.

### *10.3.4. Анализ основных ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости объекта оценки, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов*

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Ниже в таблицах приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

**Таблица 9 – Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости**

<b>Фактор</b>	<b>Характеристика фактора</b>	<b>Наиболее вероятный интервал значений фактора</b>
<b>Передаваемые имущественные права</b>	Учитывается изменение цены в зависимости от вида права на объекты (собственность, аренда).	Передача права собственности может быть дороже передачи права аренды на 0-20%.
<b>Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)</b>	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	По отдельным сегментам может достигать 15-20% в квартал, что объясняется, скорее минимальным количеством данных, чем рыночными тенденциями.
<b>Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))</b>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В соответствии на основании данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a>- скидка на торг;</li> <li>• при продаже находится в интервале от 4% до 9%, для торговых объектов;</li> </ul>

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
	проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	<ul style="list-style-type: none"> <li>с 5-10% для офисных объектов</li> </ul>
<b>Местоположение</b>	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости наблюдаются для центральной части населенных пунктов и в локальных центрах деловой активности. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка.	Для отделанных от центра районов, цены как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости в среднем, на 30-60% ниже по отношению к его центральной части. В то же время, для локальных центров деловой активности возможна разница менее 30%.
<b>Тип объекта недвижимости</b>	Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем аналогичные функциональные помещения	<p>В соответствии на основании данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <a href="https://statrielt.ru/-для">https://statrielt.ru/-для</a> для торговых, офисных, общественных зданий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Встроенное помещение в здании по отношению к отдельно стоящему зданию без учета земельного участка 1-10%;</li> <li>Пристроенное здание по отношению к отдельно стоящему зданию без учета земельного участка 0-8%</li> </ul>
<b>Материал стен</b>	Как правило, объекты, выполненные из кирпича стоят дороже, чем аналогичные объекты, выполненные из прочих материалов.	<p>В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>при продаже/аренде объекты, стены которых выполнены из панелей дешевле аналогичных кирпичных объектов 1-16%;</li> <li>при продаже/аренде объекты, стены которых выполнены из прочего материала дешевле аналогичных кирпичных объектов 13-27%.</li> </ul>
<b>Этаж расположения</b>	Как правило, наиболее высокие цены для коммерческой недвижимости отмечаются на первых этажах, что можно объяснить, в первую очередь, наличием максимального людского потока. В свою очередь, объекты, находящиеся в подвале, продаются значительно дешевле, что может быть обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в помещении, находящееся ниже уровня земли и т.д.	<p>В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса по данным на октябрь 2020 г., для офисно-торговых объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>при продаже/аренде объекты в подвале дешевле аналогичных объектов на 1-ом этаже на 24-42%;</li> <li>при продаже/аренде объекты в цоколе дешевле аналогичных объектов на 1-ом этаже на 20-33%;</li> <li>при продаже/аренде объекты на 2-ом этаже и выше дешевле аналогичных объектов на 1-ом этаже на 11-23%.</li> </ul>
<b>Наличие/отсутствие отдельного входа</b>	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 рынке недвижимости периферийных районов определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие	<p>В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>при продаже объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 9-20%;</li> <li>при аренде объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 8-21%.</li> </ul>

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
	отдельного входа часто используется экспертное мнение.	
<b>Техническое состояние помещений</b>	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 часто используется экспертное мнение.	В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов: <ul style="list-style-type: none"> <li>• при продаже объекты в хорошем состоянии дороже аналогичных объектов удовлетворительном в состоянии на 15-30%, объекты в неудовлетворительном состоянии (требующие капитального ремонта) дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 20-35%,</li> <li>• при аренде объекты в хорошем состоянии дороже аналогичных объектов удовлетворительном в состоянии на 14-29%, объекты в неудовлетворительном состоянии (требующие капитального ремонта) дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 20-34%.</li> </ul>
<b>Размер площади, выставленной на продажу (площадь)</b>	Стоимость 1 кв.м.. коммерческой недвижимости по всем группам периферийных районов, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости.	При наличии существенной разницы в площади снижение может составить до 50%, как на рынке аренды, так и на рынке купли-продажи.

**Таблица 60 - Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости**

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
<b>Передаваемые имущественные права</b>	Учитывается изменение цены в зависимости от вида права на объекты (собственность, аренда).	Передача права собственности может быть дороже передачи права аренды на 0-20%.
<b>Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)</b>	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	По отдельным сегментам может достигать 15-20% в квартал, что объясняется, скорее минимальным количеством данных, чем рыночными тенденциями.
<b>Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))</b>	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.	В соответствии на основании данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a> - скидка на торг: при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 5% до 8%, для складских объектов; с 10-24%% для производственных объектов
<b>Местоположение</b>	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов промышленной недвижимости наблюдаются как вблизи активных транспортных магистралей города, в зонах сосредоточения производственно-складских объектов, так и в центральной части города.	Цены как продажи, так и аренды, для объектов промышленной недвижимости в активных промышленных зонах вдоль основных транспортных магистралей населенных пунктов и в так называемых «промышленных узлах» могут быть на 30-50% выше по отношению к иным объектам аналогичного назначения
<b>Тип объекта недвижимости</b>	Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем аналогичные функциональные помещения	В соответствии данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a> для складских и производственных помещений и зданий: Встроенное помещение в здании по



Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
		отношению к отдельно стоящему зданию без учета земельного участка 12-19%; Пристроенное здание по отношению к отдельно стоящему зданию без учета земельного участка 5-13%
<b>Материал стен</b>	Как правило, объекты, выполненные из кирпича стоят дороже, чем аналогичные объекты, выполненные из прочих материалов. <sup>7</sup>	В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для производственно-складских объектов: <ul style="list-style-type: none"> <li>• при продаже объекты, стены которых выполнены из сэндвич панелей, дешевле аналогичных кирпичных/бетонных объектов 16-27%;</li> <li>• при аренде объекты, стены которых выполнены из сэндвич панелей, дешевле аналогичных кирпичных/бетонных объектов 14-26%;</li> <li>• при продаже объекты, имеющих металлические стены, дешевле аналогичных кирпичных/бетонных объектов 35-43%;</li> <li>• при аренде объекты, имеющих металлические стены, дешевле аналогичных кирпичных/бетонных объектов 37-45%</li> </ul>
<b>Этаж расположения</b>	Как правило, наиболее высокие цены для недвижимости отмечаются на первых этажах, что можно объяснить, в первую очередь, удобством использования. 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, находящееся ниже уровня земли и т.д.	В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для производственно-складских объектов: <ul style="list-style-type: none"> <li>• при продаже и аренде объекты в подземной части дешевле аналогичных объектов на наземном этаже на 4-22%.</li> </ul>
<b>Назначение частей производственного складского комплекса</b>	Административно-офисные и бытовые помещения в составе производственно-складского комплекса имеют более высокую удельную стоимость по сравнению с производственно-складскими помещениями. На региональном 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 (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для производственно-складских объектов: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ при продаже административно-офисные части производственно-складского комплекса стоят дороже производственно-складских помещений на 32-59%;</li> <li>▪ при аренде административно-офисные части производственно-складского комплекса стоят дороже производственно-складских помещений на 32-63%.</li> </ul>
<b>Наличие/отсутствие отопления</b>	В большинстве случаев, объекты промышленной недвижимости, характеризующиеся наличием отопления, стоят дороже, чем такие же объекты без отопления, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На региональном 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 отопления часто используется экспертное мнение	В соответствии данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <a href="https://statielt.ru/">https://statielt.ru/</a> для складских и производственных помещений и зданий: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ при продаже/аренде неотапливаемые объекты дешевле аналогичных объектов с отоплением на 2-5%;</li> <li>▪</li> </ul>
<b>Наличие/отсутствие</b>	Как правило, объекты промышленной	В соответствии данных исследований

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
холодильных камер, грузоподъемных механизмов (ГПМ)	недвижимости, оснащенных холодильными камерами и ГПМ, стоят дороже, чем такие же объекты без холодильных камер и ГПМ, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На региональном рынке определить разницу в цене, связанную с этим фактором, невозможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки часто используется экспертное мнение	аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a> для складских и производственных помещений и зданий: <ul style="list-style-type: none"> <li>при продаже/аренде объекты, оборудованные холодильными камерами, дороже аналогичных отапливаемых объектов необорудованных холодильными камерами на 5-18%;</li> <li>при продаже/аренде объекты, не обеспеченные ГПМ, дешевле аналогичных объектов обеспеченных ГПМ на 5-18%.</li> </ul>
Техническое состояние помещений	Как правило, объекты промышленной 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 промышленной 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 (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для производственно-складских объектов: <ul style="list-style-type: none"> <li>при продаже объекты в хорошем состоянии дороже аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 15-32%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 22-38%;</li> <li>при аренде объекты в хорошем состоянии дороже аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 15-30%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 21-37%.</li> </ul>
Размер площади, выставленной на продажу (площадь)	Стоимость 1 кв. м. промышленной недвижимости, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости по всем районам города. При этом, снижение цены, как правило, выше, чем на рынке коммерческой недвижимости.	При наличии существенной разницы в площади снижение может составить до 50%, как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды.

**Таблица 71 – Ценообразующие факторы для земельных участков**

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Дата сделки (дата предложения)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, вступление строительных ограничений, колебание спроса и предложения и т.д.	На региональном земельном рынке положительная, так и отрицательная коррекция цен, в среднем, составляет 1-10% в квартал. В связи с низким уровнем развития рынка динамика по отдельным сегментам может достигать 1-20% в квартал, что объясняется, скорее минимальным количеством данных, чем рыночными тенденциями.
Права на земельный участок	Анализ цен на региональном земельном рынке в связи с низким уровнем рынка не позволяет выявить разницу в цене в зависимости от того, находится ли участок в собственности или в аренде, что обусловлено недостаточным объемом данных. При определении корректировки на наличие прав часто используется экспертное мнение.	В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) разница в цене в зависимости от объема прав для земельных участков под индустриальную застройку: <ul style="list-style-type: none"> <li>при долгосрочной аренде (более 10 лет) может составлять до 21%;</li> <li>при краткосрочной аренде (менее 10 лет) может составлять до 31%.</li> </ul>
Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки))	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	В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса, для участков под индустриальную застройку скидка на торг:

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
	<p>ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов.</p> <p>При определении скидки на торг часто используется экспертное мнение.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при продаже/аренды рынке находится в расширенном интервале от 3% до 10%</li> </ul>
<b>Назначение участка</b>	<p>Как правило, максимальными ценами, как продажи, так и аренды, характеризуются участки под офисно-торговую застройку и многоэтажное жилое строительство. Минимальные цены на рынке складываются для участков сельскохозяйственного назначения.</p>	<p>Участки производственно-складского назначения, дешевле участков под офисно-торговую застройку и многоэтажное жилое строительство, в среднем, в 2-3 раза.</p>
<b>Местоположение</b>	<p>Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для земельных участков под коммерческую застройку наблюдаются в центральной части города.</p>	<p>В связи с недостаточным объемом данных о ценах участков производственно-складского назначения, определить разницу в стоимости, связанную с местоположением, на основании данных регионального рынка не представляется возможным.</p>
<b>Наличие/отсутствие инженерных сетей</b>	<p>Участки с подведенными коммуникациями будут дороже аналогичных участков без коммуникаций.</p>	<p>В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) увеличение стоимости земельного участка под индустриальную застройку в зависимости от имеющихся коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• электроэнергия – 7-31%</li> <li>• газоснабжение – 5-29%</li> <li>• водоснабжение и канализация – 4-28%.</li> </ul>
<b>Площадь</b>	<p>Как показывает анализ на относительно развитых земельных рынках, стоимость 1 кв. м. земли, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади. Анализ цен на региональном земельном рынке в связи с низким уровнем рынка позволяет выявить зависимость цены от площади только для участков под жилищное строительство, что обусловлено недостаточным объемом данных на других сегментах рынка. В этом случае, при определении корректировки на площадь (масштаб) возможно использования экспертного мнения.</p>	<p>В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) разница в цене в зависимости от площади для земельных участков под индустриальную застройку достигает 58%.</p>
<b>Рельеф/форма</b>	<p>Участки, представляющие собой склон, либо неровную поверхность, будут дешевле относительно ровных участков, так как данный фактор приводит к удорожанию строительства.</p>	<p>В связи с тем, что каждый участок с нетипичным рельефом является уникальным, определить разницу в стоимости, связанную с данным фактором, на основании данных рынка не представляется возможным. Согласно данным Аналитического центра СтатРиелт на сайте <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a> земельные участки с неровным рельефом, с формой неправильного прямоугольника (многоугольники) дешевле чем земельные участки с правильной прямоугольной формой на 9%-24%</p>
<b>Наличие улучшений (наличие ж/д путей)</b>	<p>Земельные участки с ж/д путями стоят дороже, чем земельные участки без наличия ж/д путей</p>	<p>Согласно данным Аналитического центра СтатРиелт на сайте <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a> земельные участки с ж/д путями стоят дороже, чем земельные участки без ж/д путей на 6%-21%</p>

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Проезд к участку	Земельные участки со свободным подъездом стоят дороже, чем земельные участки с затруднённым подъездом (подъездом через соседние участки)	В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) разница в цене в зависимости от наличия/отсутствия свободного подъезда к земельному участку под индустриальную застройку составляет от 12-20%

#### 10. 4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА<sup>16</sup>

Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости и при продаже, и при аренде, являются:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости);
- Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки));
- Местоположение;
- Тип объекта недвижимости;
- Материал стен;
- Этаж расположения;
- Наличие/отсутствие отдельного входа;
- Техническое состояние помещений;
- Размер площади, выставленной на продажу (площадь).

Наибольшее влияние на стоимость недвижимости из представленных факторов оказывают местоположение, техническое состояние помещений, площадь.

Основными ценообразующими факторами для промышленной недвижимости и при продаже, и при аренде, являются:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости);
- Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки));
- Местоположение;
- Тип объекта недвижимости;
- Материал стен;
- Этаж расположения;
- Назначение частей производственного складского комплекса;
- Наличие/отсутствие отопления;
- Наличие/отсутствие ж/д ветки, холодильных камер, грузоподъемных механизмов (ГПМ);
- Техническое состояние помещений;
- Размер площади, выставленной на продажу (площадь).

Наибольшее влияние на стоимость недвижимости из представленных факторов оказывают местоположение, техническое состояние помещений, наличие/отсутствие отопления и площадь.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков и при продаже, и при аренде, являются:

- Дата сделки (дата предложения);
- Права на земельный участок;
- Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки));
- Назначение участка;
- Местоположение;

<sup>16</sup> Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.д) ФСО № 7

- Наличие/отсутствие инженерных сетей;
- Площадь;
- Рельеф/форма
- Наличие подъезда
- Наличие/отсутствие улучшений/оборудований.

Наибольшее влияние на стоимость земельных участков из представленных факторов оказывают местоположение, назначение участка и площадь.

Поскольку на региональном рынке определить разницу в цене, связанную с большинством из представленных факторов, не представляется возможным в связи с ограниченностью информации в открытом доступе, при определении корректировок часто используется экспертное мнение.

## 10.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении анализа ликвидности объектов нежилого назначения на рынке купли-продажи Оценщиком установлено следующее:

- *потенциальными покупателями* объектов нежилого назначения являются частные лица и организации, которые в основном эксплуатируют объекты по их функциональному назначению;
- *маркетинговое время*: оценочное маркетинговое время для объекта оценки с учетом его состояния, как время обоснованного выставления для продажи на существующий рынок, составляет 3-9 месяцев. Это заключение сделано на основании бесед с организациями (риэлтерскими компаниями), реализующими данное имущество. В расчеты принят средний маркетинговый период 6 месяцев.
- *период экспозиции* – это время, за которое при рыночных условиях может реализоваться объект на рынке (с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним). В данной работе период экспозиции на рынке купли-продажи составляет в среднем 9 месяцев. Для определения ликвидности имущества используем следующую таблицу:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1 – 2	2 – 4	4 – 6	более 6

Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта можно охарактеризовать как «Низкая».

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 11.1. КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ ОСНОВА АНАЛИЗА

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Оптимальное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

*Юридическая допустимость*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая обеспеченность*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

*Максимальная продуктивность:* рассмотрение того, какое финансово осуществимое использование будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Способ наиболее эффективного использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого, оценщики применяют при анализе наиболее эффективного использования недвижимости два приема:

- наиболее эффективное использование участка как незастроенного;
- наиболее эффективное использование участка как застроенного.

## 11. 2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Целью оценки является – Определение рыночной стоимости Объектов оценки (согласно Заданию на оценку к Договору № 03X-010 на оказание услуг по оценке от 18.01.2022 г.). При этом объектами оценки выступают земельный участок и расположенные на нем нежилые здания. С учетом данных особенностей Оценщику следует рассматривать объекты оценки в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичных объектов недвижимости, их реконструкции/надстройки.

Таким образом, анализ НЭИ земельного участка как свободного не производился.

## 11. 3. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемых помещений и их технического состояния.

При анализе НЭИ земельного участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применять к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен, или к нему применима комбинация всех вариантов.

В практике оценки недвижимости анализ наилучшего и наиболее эффективного использования представляет собой важную часть для анализа текущего и потенциального использования объекта, и дальнейшей оценки стоимости объекта недвижимого имущества.

### **Юридическая допустимость.**

Каждое использование необходимо, прежде всего, проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически на данном участке для данного здания. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. В соответствии с предоставленными на оценку документами оцениваемые объекты недвижимого имущества зарегистрированы как нежилые здания, а соответственно могут эксплуатироваться только в соответствии с разрешенным использованием (в качестве нежилых объектов).

### **Физическая осуществимость.**

Исходя из физических и архитектурно-планировочных характеристик оцениваемых объектов, наилучшим и наиболее эффективным будет использование их по прямому функциональному назначению:

- объект оценки № 1 – в качестве земельного участка под индустриальную застройку;
- объект оценки № 2 – в качестве производственно-складского здания;
- объект оценки № 3 – в качестве здания бытового назначения: баня с бассейном;
- объект оценки № 4 – в качестве здания бытового назначения: бытовые помещения.

### **Экономическая целесообразность и максимальная прибыльность.**

Среди всех физически осуществимых и юридически допустимых вариантов использования объектов следует отобрать такой вариант, который обеспечивает максимальную величину прибыли на инвестиции. Оценщик проанализировал ставки аренды на коммерческие и промышленные помещения, которые сопоставимы с оцениваемыми объектами по местоположению и физическим характеристикам.

Промышленные здания/помещения, сопоставимые с объектами оценки № 2 используются в качестве складских помещений с административными площадями.

Бытовые здания/помещения (бытовые помещения, баня с бассейном), сопоставимые с объектами оценки № 3-№4 используются в качестве бытовых помещений.

**Вывод:** На основе проведенного анализа возможных вариантов использования объектов недвижимости, в отношении которых определяется рыночная стоимость, Оценщик пришел к следующему заключению: учитывая юридически разрешенное использование оцениваемых объектов, архитектурно-планировочные характеристики объектов оценки, а также исходя из анализа условий местоположения и типичного использования окружающих объектов недвижимого имущества, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет вариант текущего использования объектов оценки, то есть:

- Объекта оценки № 1 – в качестве земельного участка под индустриальную застройку;
- Объекта оценки № 2 – в качестве производственно-складского здания с административными помещениями;
- Объекта оценки № 3-№4 – в качестве бытовых помещений.

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ**

### **12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ**

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

#### **Затратный подход.**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется создание (воспроизводство) земельного участка.

При оценке рыночной стоимости земельного участка применение затратного подхода невозможно в силу следующих причин:

- Отсутствуют затраты на создание (воспроизводство) земельного участка. Земельный участок априорно существует в овеществленном виде.
- Земельный участок не подвержен износу.
- Рыночная стоимость земельных участков, представленных на первичном и вторичном рынках, практически полностью зависит от сложившейся на нем конъюнктуры, т.е. сложившегося уровня цен на сопоставимые по местоположению и прочим потребительским качествам земельные участки. Поэтому, даже в случае адекватного построения модели оценки стоимости земельного участка по затратному подходу, полученное значение будет в минимальной степени учитывать реальную ситуацию на рынке земельных участков.

Таким образом, Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В большинстве случаев для применения данного подхода используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников (УПСС – Укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – Укрупненные показатели восстановительной стоимости, сборники КО-ИНВЕСТ и т.д.). Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

Таким образом, необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

Для корректного расчета затрат на строительство здания с применением специальных справочников Оценщику требуется техническая информация по объекту, в частности данные об объеме оцениваемого объекта. Указанные данные, как правило, содержатся в Техническом паспорте на здание. Заказчик оценки предоставил Оценщику выкопировку из технического паспорта на производственное здание (объект оценки №2) и выкопировку из технических паспортов на бытовые здания (объекты оценки №3-4).

В выкопировке из технических паспортов на объекты оценки №2-4 содержится вся необходимая для реализации затратного подхода информация, поэтому затратный подход является возможным для оценки рыночной стоимости объектов оценки № 2-№4.

Существует несколько методов оценки затрат на замещение: метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования.

*Метод сравнительной единицы* основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом.

*Метод разбивки по компонентам* основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента.

*Метод количественного обследования* предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Метод разбивки по компонентам и метод количественного исследования основаны на определении затрат на замещение путем составления сметной документации на возведение аналогичного объекта на дату оценки. Данные методы очень трудоемки и сложны в сборе всей необходимой информации, поэтому в данной работе при оценке стоимости объектов оценки № 2-№4 оценщик пользовался методом сравнительной единицы.

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке земельных участков является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

В результате проведенного исследования рынка земельных участков Оценщик не обнаружил предложения о продаже земельных участков, относящихся к одному с оцениваемым



объектом сегменту рынка. Были обнаружены продажи земельных участков либо застроенные производственно-складскими объектами, либо были под коммерческие объекты или под индивидуальное жилое строительство, при детальном анализе аналогов. Вследствие того, что ни один из выбранных объектов не может быть абсолютно идентичен оцениваемому, Оценщик пришел к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие удельные показатели аренды, называемые единицами сравнения. Обоснование единицы сравнения - для аналогичных объектов недвижимости наиболее подходящей единицей сравнения является арендная ставка предложения 1 кв. м площади земельного участка как наиболее типичной единицей сравнения, т.к. традиционно на рынке недвижимости данная единица сравнения используется при предложениях к аренде земельных участков. Таким образом для расчета рыночной стоимости объект оценки №1 не может быть использован сравнительный подход из-за отсутствия достаточного количества аналогов продажи земельных участков, сопоставимых с объектом оценки №1.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд зданий/помещений. Вследствие того, что ни один из выбранных объектов не может быть абсолютно идентичен объекту оценки №2, Оценщик пришел к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

Обоснование единицы сравнения - для аналогичных объектов недвижимости наиболее подходящей единицей сравнения является стоимость предложения 1 кв. м. общей площади как наиболее типичная единица сравнения, т.к. традиционно на рынке недвижимости данная единица сравнения используется при предложениях к продаже объектов недвижимости.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода при оценке объектов оценки Оценщик счел целесообразным применить метод сравнения продаж (сделок) для объекта оценки №2.

Объекты оценки №3-№4 имеют специфическое назначение – бытовые помещения и здание бани с бассейном, расположенные на территории промбазы для сотрудников промышленного предприятия, не для коммерческих целей, поэтому на рынке практически отсутствуют аналоги по продаже бани с бассейном, которые расположены на территории промбазы не для коммерческих целей. – сравнительный подход не может быть применен при расчете рыночной стоимости объектов оценки №3-№4.

#### **Доходный подход.**

Доходный подход применяется (ст.21 ФСО-1), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает право аренды на земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Для применения методов капитализации земельной ренты и предполагаемого использования, необходима информация по арендным ставкам на аналогичные земельные участки.

Оценщику удалось найти достаточное количество аналогов по аренде застроенного земельного участка аналогичного функционального назначения. Таким образом, Оценщик имеет возможность корректно определить рыночную стоимость оцениваемого земельного участка при помощи метода капитализации земельной ренты.

В рамках доходного подхода при оценке зданий/помещений возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Объект оценки № 2 включает в себя помещения производственно-складского назначения. В связи с этим при определении потоков дохода от объекта необходимо определить ставки аренды для помещений с учетом этажа расположения и наличия/отсутствия отдельного входа.

По объекту оценки № 2 имеет вся необходимая для расчета потока доходов от объекта информация. Поскольку объект оценки № 2 является пригодным для использования по назначению, Оценщик предполагает модель получения постоянного равномерного дохода от сдачи оцениваемого здания в аренду, следовательно, рыночная стоимость объекта оценки № 2 определяется методом прямой капитализации.

Объекты оценки №3-№4 имеют специфическое назначение – бытовые помещения и здание бани с бассейном, расположенные на территории промбазы для сотрудников промышленного предприятия, не для коммерческих целей, поэтому на рынке практически отсутствуют аналоги по аренде бани с бассейном, которые расположены на территории промбазы не для коммерческих целей. – доходный подход не может быть применен при расчете рыночной стоимости объектов оценки №3-№4.

*Таким образом, учитывая вышеизложенное, на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» в данной работе Оценщик счел Оценщик:*

*1. счел невозможным применение затратного подхода и некорректным применение доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки № 1. В рамках сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости земельного участка Оценщик счел не целесообразным применить метод сравнения продаж (сделок) так как отсутствуют аналоги по продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки №1 и необходимые для проведения рыночной стоимости. В рамках доходного подхода Оценщик счел целесообразным применить метод капитализации земельной ренты, так как были обнаружено достаточное количество аналогов по аренде земельных участков, сопоставимых с объектом оценки №2;*

*2. счел возможным применить все подходы к оценке рыночной стоимости объекта оценки № 2. В рамках сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости здания Оценщик счел наиболее целесообразным применить метод сравнения продаж (сделок), в рамках затратного подхода – метод сравнительной единицы, а в рамках доходного подхода – метод капитализации;*

*3. счел невозможным применение сравнительного и доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки № 3-№4 (бытовые помещения на баня с бассейном, расположенные на территории промбазы и для сотрудников промышленного предприятия). В рамках затратного подхода при расчете рыночной стоимости объектов оценки №3-4 Оценщик счел наиболее целесообразным применить метод сравнительной единицы.*

## 12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.) в соответствии с которыми при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На *сравнительном подходе* основаны *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.*

На *доходном подходе* основаны *метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.*

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в *методе остатка и методе выделения.*

В данной работе для расчета рыночной стоимости Оценщик применил доходный подход (метод капитализации земельной ренты).

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. Существенное условие – ставки арендной платы за пользование земельным участком и улучшениями земельного участка являются рыночными.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1 Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- 2 Определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- 3 Расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

$$\text{Стоимость земли (V)} = \text{Доход (I)} / \text{Ставка капитализации (R)}$$

В качестве дохода могут выступать:

- земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель;
- земельная арендная плата при оценке земель поселений;
- часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем.

В нашем случае в качестве дохода выступает земельная арендная плата при оценке земель поселений.

Для земельных участков, застроенных или предназначенных под застройку, величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Для расчета рыночной арендной платы, присущей земельному участку, традиционно используются метод прямого сравнения

## Выбор объектов-аналогов

Оцениваемый участок относится к категории «земли населенных пунктов» и имеет разрешенное использование «занимаемый базой ВЭМ». Таким образом, исходя из юридической правомочности и законодательной разрешенности оцениваемый участок может быть использован в качестве земельного участка под индустриальную (производственно-складскую) застройку.

Участок имеет форму неправильного многоугольника, но большая часть участка имеет прямоугольную форму, позволяющая размещать производственно-складские здания и бытовые здания.

На участке расположены производственное здание и бытовые здания.

В непосредственном окружении участка находятся производственно-складские объекты.

К участку ведет грунтовая дорога.

Таким образом, исходя из текущей застройки участка, его ближайшего окружения, состояния подъездных путей, физически возможно использовать оцениваемый участок под индустриальную (производственно-складскую) застройку.

*Вывод:* На основании наличия законодательного ограничения и физической осуществимости, в данном случае финансовая оправданность и максимальная эффективность не рассматриваются, возможное использование оцениваемого участка – в качестве земельного участка под индустриальную (производственно-складскую) застройку.

Учитывая выше сказанное, в качестве аналогов рассматривались земельные участки под индустриальную застройку. Основные критерии при подборе аналогов оцениваемого участка:

1) Назначение – земельные участки под индустриальную застройку;

2) Тип – незастроенные земельные участки;

3) Местоположение – Оценщик рассматривает только участки, местоположение которых может быть точно установлено (т.е. в объявлении имеется информация о кадастровом номере участка или информация, позволяющая достоверно определить расположение участка на Публичной кадастровой карте). Берутся участки, расположенные в различных районах г. Комсомольск-на-Амуре;

4) Имущественные права – в первую очередь берутся участки, принадлежащие продавцам на праве собственности, при недостатке сопоставимых объектов – участки, принадлежащие продавцам на праве аренды;

5) Площадь – в первую очередь берутся участки площадью от 1 000 кв.м., при недостатке сопоставимых объектов – участки площадью от 500 кв.м.

6) Количество объектов-аналогов, необходимое для проведения оценки – 3-5 объектов.

При подборе объектов-аналогов, Оценщик посчитал возможным воспользоваться информацией об аренде (арендной ставки), совершенных за последние два года, сходных с оцениваемым по своим характеристикам согласно анализу рыночных показателей посредством:

✓ Сеть Интернет: avito.ru, farpost.ru, cian.ru, rosrealty.ru, domofond.ru, eest.ru, irr.ru, bn.ru, 40dom.com., www.torgi.gov.ru

✓ а также база данных ООО «Профи Оценка», за последние два года.

В ходе анализа открытых источников Оценщик не обнаружил информацию о продаже нескольких участков, удовлетворяющих рассматриваемым критериям. Были обнаружены именно аренда земельных участков, по причине которой и был выбран доходный подход методом капитализации земельных рент, выкопировки аналогов (скрин-шоты) представлены в Приложении 4 к Отчёту.

## Выбор единиц и элементов сравнения

Единицей сравнения в настоящей работе Оценщиком определен – 1 кв.м площади земельного участка. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в сегменте рынка аренды земельных участков. Она является общей для объекта оценки и объектов-аналогов, т.к. в имеющихся источниках информации для расчета известна площадь, как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов. Поэтому, выбирается единица сравнения «цена за единицу площади».

Элементами сравнения являются ценообразующие факторы, представленные в таблице 11 данного Отчёта.

**Таблица 12 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов\***

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Щорса, примыкающий к западной границе территории автокооператива "Дземги"	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре г, ориентировочно на расстоянии 350-ти м в восточном направлении от территории нефтезавода по ул. Городской	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре г, Северное ш
Район города	Производственные зоны	Производственные зоны	Производственные зоны	Производственные зоны
Дата сделки (дата предложения/торгов)	28.03.2022	до 28.04.2021	16.03.2021	26.01.2021
Категория и разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов (ВРИ: Энергетика, связь, склады, коммунальное обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, образование и просвещение, обеспечение научной деятельности, амбулаторное ветеринарное обслуживание, приюты для животных, деловое управление, общественное питание, объекты дорожного сервиса, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, служебные гаражи, хранение автотранспорта, спорт)	Земли населенных пунктов (по ВРИ: Производственная деятельность)	Земли населенных пунктов Земли ВРИ: Производственная деятельность)	Земли населенных пунктов (ВРИ: Энергетика, связь, склады, коммунальное обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, образование и просвещение, обеспечение научной деятельности, амбулаторное ветеринарное обслуживание, приюты для животных, деловое управление, общественное питание, объекты дорожного сервиса, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, служебные гаражи, хранение автотранспорта, спорт)
Класс земель (назначение участка)**	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под индустриальную застройку
Кадастровый номер	27:22:0010501:11	27:22:0051107:32	27:22:0050907:25	27:22:0011401:721
Права на земельный участок		Аренда	Аренда	Аренда
Площадь, кв.м.	6407,8	1 850,0	85 885,0	5 000,0
Конфигурация	Многоугольник, основная (большая) часть участка имеет прямоугольную форму	Прямоугольник	Прямоугольник	Неправильный многоугольник
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие/отсутствие инженерных сетей	Имеется возможность подключения***	Имеется возможность подключения***	Имеется возможность подключения***	Имеется возможность подключения***
Условия продажи/предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Арендный платеж в год****	-	159 700,24	8 664 124	470 633

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ежегодная арендная ставка	-	86	101	94
Источник информации	-	Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников: извещения №250321/0047466/01 от 26.03.2021 (открытый аукцион), лот №5	Несостоявшийся с единственным участником - извещения №100221/0047466/03 от 12.02.2021 (открытый аукцион), лот №4	Несостоявшийся с единственным участником - извещения №161220/0047466/01 от 18.12.2020 (открытый аукцион), лот №4

\*Т.к. в источнике информации представлены не все данные об объектах-аналогах, Оценщик производил интервьюирования с продавцами по телефону, для получения дополнительных сведений об объектах, представленных к публичной оферте. Кроме того Оценщик проверил информацию по объектам с помощью сайтов Публичной кадастровой карты и Росреестра. В таблице приведены уточненные данные о площади участков.

\*\*Класс земель определяется в соответствии с классификацией, приведенной в таблице 5 на стр. 41-43 Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть II» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (выкопировка указанной таблицы приведена в п. 0 Отчета).

\*\*\*Учитывается только возможность подключения, во избежание двойного начисления корректировки на коммуникации, так как непосредственно само подключение было учтено в расчете рыночной стоимости улучшений оцениваемого участка,

\*\*\*\*В извещении о проведении торгов и в протоколах об итогах проведения торгов, отсутствует информация о НДС, Оценщик полагает, что в арендную ставку не вводили НДС.

### Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В настоящей работе к ценам объектов-аналогов были внесены **корректировочные коэффициенты** на различия, существующие между объектами-аналогами и объектом оценки.

Корректировки вносятся в соответствии с приведенными ниже условиями:

- Если объект-аналог по показателю превосходит объект оценки, то применяется коэффициент  $< 1,00$ ;
- Если объект-аналог по показателю уступает объекту оценки, то применяется коэффициент  $> 1,00$ .

Если объект-аналог по показателю сопоставим с объектом оценки, то применяется коэффициент  $= 1,00$ .

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по следующим характеристикам: Права на земельный участок, Назначение участка, поэтому по данным критериям к аналогам применяется коэффициент 1,00.

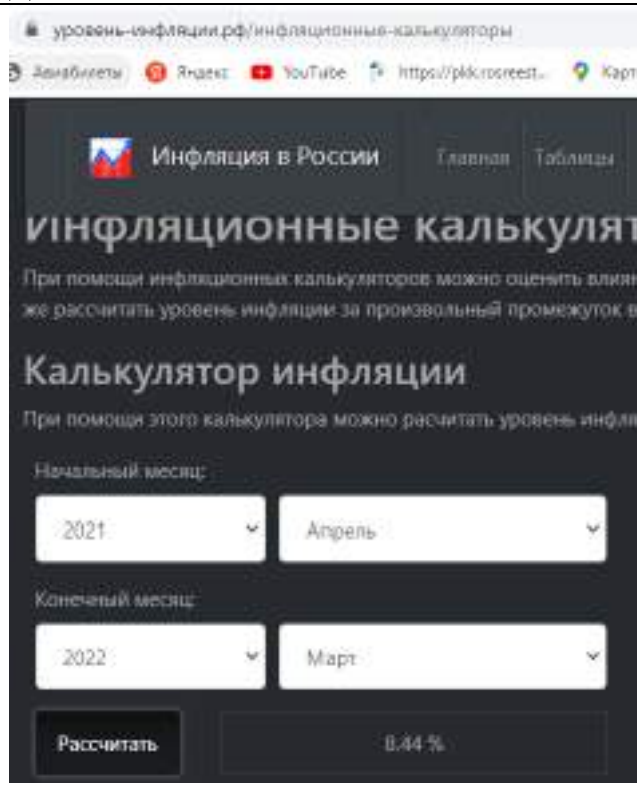
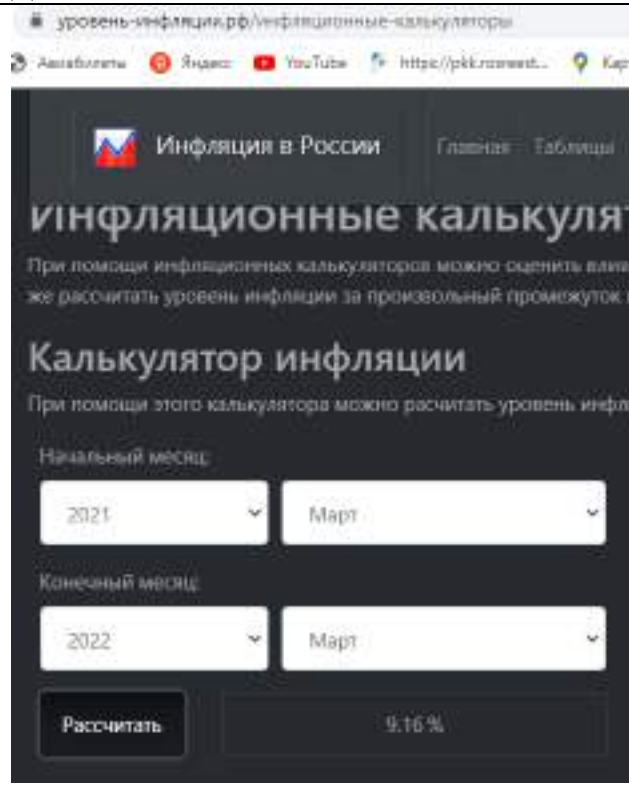
#### Дата сделки (дата предложения).

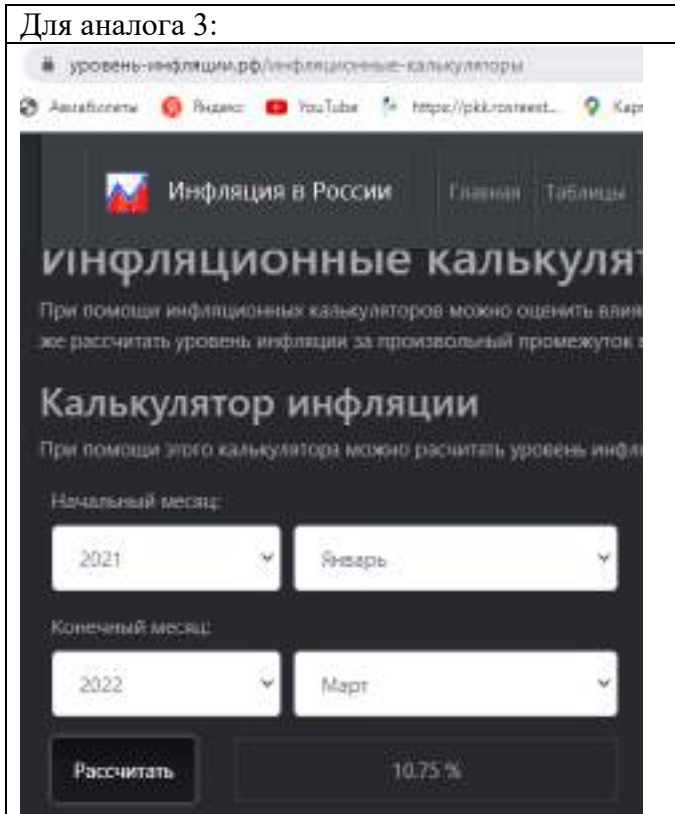
Дата предложений торгов объектов-аналогов установлена в соответствии с датой окончания подачи заявления на участие в торгах, окончания периода, в течение которого действует установленная арендная ставка, копии которых приведены в приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на дату оценки определена в соответствии с размером инфляции на дату торгов объектов-аналогов и объекта оценки с помощью калькулятора инфляции: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>

**Таблица 83 – Расчет корректировки на дату**

Наименование	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата оценки / Дата торгов	28.03.2022	28.04.2021	16.03.2021	26.01.2021
Индекс инфляции, %		8,44%	9,16%	10,75%
Корректировка		1,08	1,09	1,11

<p>Для аналога 1:</p> 	<p>Для аналога 2:</p> 
---	--



Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки)).

Скидка на торг не применяется к аналогам, так как оценщик использовал аналоги на сайте торги, где не предусмотрена скидка, корректировка на торг равен 1,00

Местоположение.

В связи с недостаточным объемом данных о ценах участков под индустриальную застройку, определить разницу в стоимости, связанную с местоположением, на основании данных регионального рынка не представляется возможным. Поэтому расчет корректировки на местоположение производился с использованием корректировки на расположение относительно автомагистрали

Так как объект исследования и аналог №3 расположены достаточно близко к автомагистрали до 1 км, тогда как аналог №2-3 расположены на удалении от автомагистрали, далее 1 км. Для аналогов №1-2 вводится корректировка, которая определяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 1» Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения, г. Нижний Новгород, 2020г.стр. 198

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.  
Территориальные характеристики и коррелирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,24	1,14	1,34



Берется значение из нижней границы интервала, так как аналоги 1-2 удалены от автомагистрали более 1 км., но удалены по автодороги, которая не относится к автомагистрали

**Таблица 94 – Расчет корректировки на местоположение**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Щорса, примыкающий к западной границе территории автокооператива "Дземги"	Комсомольск-на-Амуре г, ориентировочно на расстоянии 350-ти м в восточном направлении от территории нефтезавода по ул. Городской	г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное,
Удаленность от автомагистрали	на расстоянии 522 м от автомагистрали Северное шоссе	на расстоянии 1,97 км от автомагистрали пр. Победы	на расстоянии 4,166 км от автомагистрали пр. Победы	на расстоянии 809 м от автомагистрали Северное шоссе
<b>Корректировка</b>		<b>1,14</b>	<b>1,14</b>	<b>1,00</b>

Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.

Не учитывается наличие коммуникаций у объекта оценки №1, так как наличие или отсутствие коммуникаций учитываются у улучшений участка, а именно учитываются при расчете рыночной стоимости объекта оценки №2-№4. Во избежание двойного учета корректировки на наличие коммуникаций, Оценщик учитывает только возможность подключения инженерных сетей к объекту оценки №1 и соответственно возможность подключения инженерных сетей к аналогам объекта оценки №1.

Так как аналоги и объект оценки №1 расположены возле красных линий города Комсомольск-на-Амуре, где подведены основные городские инженерные сети, то наблюдается возможность подключения сетей к аналогам 1-3. На основании выше изложенного, корректировка на наличие подключения/наличия возможности подключения равна 1,00

Площадь.

Поскольку объект исследования и объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка на площадь вводилась, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020 «Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения, г. Нижний Новгород, октябрь 2020г.стр. 96

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

**Таблица 15 – Расчет корректировки на площадь**

Наименование	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	6407,8	1850,0	85885,0	5000,0
Итого корректировка на площадь (с округлением)		0,78	1,05	0,89

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту

Рельеф, форма

Участки с правильной (прямоугольной) формой стоят дороже, чем участки с неправильной (вытянутой, многоугольной) формой. Значение корректировки определяется согласно данным Аналитического центра СтатРиелт на сайте <https://statrielt.ru/>

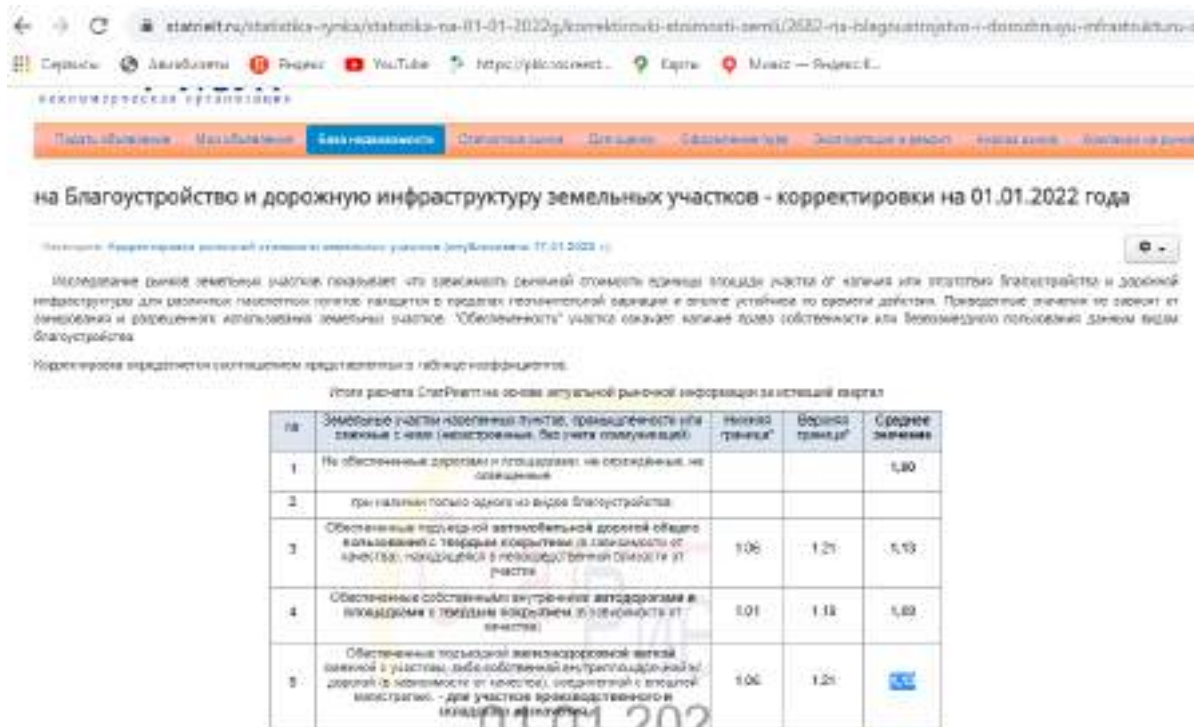


Так как объект оценки №1 – формой максимально правильной (прямоугольной) формой – то корректировка берется обратный показатель =  $1/0,83 = 1,2$

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту

Наличие улучшений

Участки с наличие улучшений стоят дороже, чем участки без улучшений. Значение корректировки определяется согласно данным Аналитического центра СтатРиелт на сайте <https://statielt.ru/>



**Таблица 16 – Расчет корректировки на наличие улучшений**

Наименование	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие благоустройства/улучшений	Отсутствует	Отсутствует	имеются временные строения из металла, но в аренду сдается только участок, а	Наличие ж/д путей

			временные строения должны быть убраны/ликвидированы, участок должен быть освобожден (улучшения в арендную ставку не входят)	
Значение по Аналитическим данным	1,00	1,00	1,00	1,13
Корректировка		1,00	1,00	0,88

Проезд к участку

Корректировка вводилась на наличие коммуникаций, поскольку объекты оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения. Значение корректировки по Справочнику оценщика недвижимости - 2020 «Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения, г. Нижний Новгород, 2 на октябрь 2020 г..стр. 216



Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица №6

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным (общедоступным) и удельной цене аналогичных участков с автоподъемом (подъемом) через соседние участки или в объезд	1,20	1,18	1,22

216

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту

**Определение надежности полученных результатов**

Определение надежности полученных результатов имеет следующую экономическую интерпретацию: полученный диапазон стоимости 1 кв.м. площади (доверительный интервал) покрывает реальную рыночную стоимость объекта оценки с определенной вероятностью 95%. Предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов определяется распределением Стьюдента. Для оценки величины предельной ошибки использован метод электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ, в т.ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.).

Последовательность расчета величины предельной ошибки:

а) Вычислить стандартное (среднеквадратическое) отклонение (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standard deviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН (0,95).

б) Вычислить стандартную ошибку выборки (standard error или S.E.Mean) по формуле:  
Стандартная ошибка = Стандартное отклонение / КОРЕНЬ (Количество аналогов)

в) Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной

вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЮДРАСПОБР}(1-0,95; \text{«Число степеней свободы»})$$

Значения t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95%, приведены в следующей таблице:

**Таблица 17 – Значения t-критерия Стьюдента**

Количество аналогов	3	4	5	6	7	8	9	10
t-критерий (95%)	4,3027	3,1824	2,7764	2,5706	2,4469	2,3646	2,3060	2,2622

г) Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости и выразить в процентах.

д) Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» (среднее значение) плюс/минус «предельная ошибка интервального оценивания». Расчет надежности полученных результатов приведен в таблице ниже:

Расчет надежности полученных результатов приведен ниже в таблице.

**Таблица 18 – Расчет надежности полученных результатов стоимости**

Показатель	Значение
<b>Исходные данные</b>	
Скорректированная годовая арендная ставка после проведения всех корректировок, руб./кв.м.:	
объект-аналог №1	77
объект-аналог №2	122
объект-аналог №3	111
<b>Определение надежности полученных результатов распределением Стьюдента</b>	
Объем выборки	3
Среднее значение	103
Число степеней свободы	2
Стандартное отклонение	23,51
Распределение Стьюдента t при вероятности 95% и заданного числа степени свободы	4,3027
Точность интервальной оценки	58,40
<b>Доверительный интервал полученного результата, руб./кв.м.</b>	
нижнее значение	<b>44,60</b>
верхнее значение	<b>161,40</b>

В доверительный интервал входят объекты с диапазоном удельных годовых арендных ставок от 44,60 до 161,40 руб./кв.м. В дальнейшем объекты, выходящие за пределы вышеуказанного диапазона, должны быть исключены. Таким образом, скорректированные стоимости аналогов №№ 1, 2, 3 принимаются к согласованию.

### Согласование полученных результатов

Расчет взвешенного значения стоимости оцениваемого объекта производится на основе анализа количества корректировок по каждому объекту-аналогу.

Расчет веса для каждого объекта-аналога и весовых коэффициентов выполнен в соответствии со следующим алгоритмом:

**1. Расчет общего количества корректировок по всем объектам-аналогам:**

$k = \sum_{i=1}^n k_i$ , где	$k$ – общее количество выполненных корректировок; $k_i$ – сумма корректировок по i-ому объекту-аналогу; $n$ – количество объектов-аналогов
------------------------------	--

**2. Расчет удельного количества корректировок по каждому объекту-аналогу:**

$m_i = \frac{k_i}{k}$ , где	$m_i$ – удельное количество корректировок по i-ому объекту-аналогу
-----------------------------	--

<b>3. Расчет весовых коэффициентов для каждого объекта-аналога:</b>	
$w_i = \frac{y_i}{\sum_{i=1}^n y_i}$ , где	$w_i$ – весовой коэффициент i-ого объекта-аналога; $y_i = \frac{1}{m_i}$
<b>4. Расчет скорректированной взвешенной стоимости за 1 кв.м.:</b>	
$A_c = \sum_{i=1}^n w_i * a_i$ , где	$A_c$ – скорректированная взвешенная стоимость за 1 кв.м.; $a_i$ – скорректированная стоимость i-ого объекта-аналога, руб./кв.м.
<b>5. Расчет стоимости оцениваемого объекта:</b>	
$A_n = A_c * S$ , где	$A_n$ – стоимость оцениваемого объекта, руб.; $S$ – площадь оцениваемого объекта, кв.м.

### **Определение величины коэффициента капитализации земельной ренты.**

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

1. Деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
2. Увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок;
3. Экспертные данные.

В связи с неразвитостью рынка земельной ренты использование 1-го и 2-го методов не представляется возможным.

Единственно возможным методом определения коэффициента капитализации в рамках настоящей экспертизы являются экспертные данные.

Согласно п. 13 ФСО 3: «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)».

Проанализировать значения или диапазоны значений коэффициента капитализации на основании выявленных данных не представляется возможным в связи с неразвитостью рынка земельных участков.

Поэтому эксперт вынужден использовать данные, приведенные в Справочнике оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 без выполнения анализа на соответствие рыночным данным (табл.85 стр.188 первоисточника).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полюс  
восток то составлено на октябрь 2020 г.

#### **12.1.1. Коллективное мнение оценщиков**

**Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов**

Таблица 85

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%

Ставка капитализации для земельных участков под индустриальную застройку находится в диапазоне 12,2% - 16,4% с серединой диапазона 14,3%.

Экспертом принято решение использовать в расчетах среднее значение коэффициента в диапазоне (14,3%).

**Таблица 19 – Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка**

Объект исследования	Земельная рента, руб.	Коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.
Расчетная формула				
Земельный участок площадью 6407,8 кв.м. по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:11	656 646	14,3	4 591 928	716,60

Стоимость земли (V) = Доход (I) / Ставка капитализации (R)

Стоимость земли (V) = 656646 рублей / 0,143 = 4 591 928 рублей

Расчет стоимости объекта оценки № 1 приведен ниже в таблице.

**Таблица 20 – Расчета рыночной стоимости объекта оценки № 1 в рамках доходного подхода**

Элементы сравнения		Объекты-аналоги		
Параметры корректировки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Годовая арендная ставка за 1 кв.м	-	86	101	94
Дата сделки (дата окончания подачи заявления на участие в торгах )	28.03.2022	28.04.2021	16.03.2021	26.01.2021
Корректировка		1,08	1,09	1,11
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		93	110	104
<b>Права на земельный участок</b>	<b>Арендная ставка</b>	<b>Арендная ставка</b>	<b>Арендная ставка</b>	<b>Арендная ставка</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		93	110	104
<b>Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))</b>		<b>Извещение на сайте торгов (скидка не предусмотрена)</b>	<b>Извещение на сайте торгов (скидка не предусмотрена)</b>	<b>Извещение на сайте торгов (скидка не предусмотрена)</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		93	110	104
<b>Назначение участка</b>	<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>	<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>	<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>	<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		93	110	104
<b>Местоположение</b>	<b>г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.</b>	<b>г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Щорса, примыкающий к западной границе территории автокооператива "Дземги"</b>	<b>Комсомольск-на-Амуре г, ориентировочно на расстоянии 350-ти м в восточном направлении от территории нефтезавода по ул. Городской</b>	<b>г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное,</b>
<b>Удаленность от автомагистрали</b>	<b>на расстоянии 522 м от автомагистрали Северное шоссе</b>	<b>на расстоянии 1,97 к м от автомагистрали пр. Победы</b>	<b>на расстоянии 4,166 к м от автомагистрали пр. Победы</b>	<b>на расстоянии 809 м от автомагистрали Северное шоссе</b>
Корректировка		1,14	1,14	1,00
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		106	125	104
<b>Наличие/отсутствие инженерных сетей</b>	<b>Имеется возможность подключения</b>	<b>Имеется возможность подключения</b>	<b>Имеется возможность подключения</b>	<b>Имеется возможность подключения</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		106	125	104
<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>6407,8</b>	<b>1850,0</b>	<b>85885,0</b>	<b>5000,0</b>
Корректировка		0,78	1,05	0,89
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		83	132	93

Элементы сравнения		Объекты-аналоги		
Параметры корректировки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рельеф, форма	Ровный, многоугольник, но основная часть участка – правильный прямоугольник	Ровный, правильная форма - прямоугольник	Ровный, правильная форма - прямоугольник	Ровный, но форма не правильная
Корректировка		1,00	1,00	1,20
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		83	132	112
Проезд к участку	Свободный проезд через неразграниченные участки по дороге	Свободный проезд, примыкает к автодороге	Свободный проезд, примыкает к автодороге	Проезд через неразграниченные участки по дороге, но необходимо оформление сервитутов
Корректировка		1,00	1,00	1,20
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		83	132	112
Наличие улучшений	Отсутствует	Отсутствует	имеются временные строения из метал профиля, но в аренду сдается только участок, а временные строения должны быть убраны/ликвидированы, участок должен быть освобожден (улучшения в арендную ставку не входят)	Наличие ж/д путей
Корректировка		1,00	1,00	0,88
Скорректированная годовая арендная ставка, руб./кв.м		83	132	119
<b>Согласование полученных результатов</b>				
Скорректированная годовая арендная ставка объектов-аналогов, руб./кв.м		<b>77</b>	<b>122</b>	<b>111</b>
Количество корректировок		3	3	5
Удельное количество корректировок		0,273	0,273	0,455
1/Удельное количество корректировок		3,67	3,67	2,20
Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %		<b>38,5%</b>	<b>38,5%</b>	<b>23%-</b>
Скорректированная взвешенная годовая арендная ставка, руб./кв.м			110	
Годовой арендный платеж земельного участка, руб./год			704 627	
Ставка капитализации, %			14,3%	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			4 927 464	
Округленная рыночная ставка земельного участка, руб.			4 927 500	



### 12.2.1. Заключение о стоимости земельного участка

После выполнения расчетов, результаты которых представлены в соответствующей таблице, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта:

– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый базой ВЭМ, общая площадь 6407,8 кв.м, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5, определенная сравнительным подходом на дату оценки (28.03.2022 г.), составляет с учетом округлений:

**4 592 000 рублей**

### 12.3. РАСЧЕТ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО ЗДАНИЯ –ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим износом и функциональным и экономическим устареванием.

При затратном подходе считают, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Определяемая таким образом стоимость может не совпадать с рыночной стоимостью, так как затраты - не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность.

Рыночная стоимость, оцениваемая затратным подходом, является стоимостью воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его произвели и продали сегодня, т. е. при существующем уровне цен. При такой оценке приходится делать немало допущений, так как подобные объекты могут на данный момент не производиться или их производство связано с новыми технологиями и материалами.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на замещение объекта оценки складываются из стоимости прямых затрат с учетом накладных расходов, плановой прибыли генподрядной организации, косвенных затрат на получение технических условий и т.д., а также прибыли предпринимателя.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчет стоимости прав на земельный участок;
- Расчет затрат на замещение улучшений;
- Определение величины накопленного износа объекта оценки в виде физического износа, а также функционального и экономического устаревания;
- Уменьшение затрат на замещение на сумму накопленного износа для получения остаточной стоимости улучшений.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом путем добавления к рассчитанной стоимости улучшений стоимости прав на земельный участок.

Базовая формула для расчета стоимости затратным подходом имеет вид:

$$C_z = C_B - И_{сов}$$

где  $C_z$  - стоимость, определенная затратным подходом;

$C_B$  – затраты на строительство;

И<sub>сов</sub> – совокупный износ, включающий в себя физический износ, функциональное и внешнее устаревание.

## Расчет стоимости права собственности на земельный участок

Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок, на котором расположено здание, приведен в п. 12. 2 Отчета.

### Расчет затрат на замещение улучшений

Для расчета затрат на замещение объекта оценки в данной работе Оценщик использовал метод сравнительной единицы.

При расчете затрат на замещение использовались:

▪ справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» (в уровне цен на 01.01.2017 г.) (выбор объекта аналога основан на его соответствии объемно-планировочным и конструктивным решениям, техническим характеристикам оцениваемого объекта);

▪ индекс удорожания строительно-монтажных работ для Московской области на I квартал 2022 г. (в соответствии с приложением 1 к Письму Минстроя России № 4153-ИФ/09 от 07.02.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года»),

▪ региональные коэффициенты Письму Минстроя России № 8556-ИФ/09 от 04.03.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года» (для Хабаровского края).

▪ Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на 01.01.2017 года определяется по данным Письма Минстроя России № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2016 года»

Расчет затрат на замещение здания (сооружения) состоит из следующих этапов:

1. По показателям таблиц сборника КО-ИНВЕСТ определяется стоимость единицы измерения объема аналогичного здания (сооружения).

2. В табличную стоимость вносятся изменения, необходимость которых вызвана имеющимися отличиями конструктивных элементов оцениваемого здания (сооружения) от зданий (сооружений), принятых в качестве аналогов.

3. Производится расчет затрат на замещение здания (сооружения) в соответствии с его объемами, с учетом капитального ремонта и индекса роста цен на недвижимость по отношению к стоимости, указанной в КО-ИНВЕСТ.

Затраты на замещение здания (сооружения) в соответствии со сборниками КО-ИНВЕСТ рассчитывается по формуле:

$$Z_{\text{зам}} = C_{1 \text{ ед}} * KX_o * K_{\text{кк}} * K_{\text{рк}} * K_c * K_{\text{нкх}} * K_{\text{ок}} * K_{\text{рз}} * K_{\text{тн}} * P_{\text{пр}},$$

где  $Z_{\text{зам}}$  – затраты на замещение улучшений;

$C_{1 \text{ ед}}$  – стоимость единицы измерения аналога (в зависимости от аналога может быть м, кв. м, куб. м, шт. и т.п.) по сборнику КО-ИНВЕСТ в ценах на 01.01.2017 г.;

$KX_o$  – количественная характеристика объекта оценки в соответствии с единицей измерения, установленной в сборнике КО-ИНВЕСТ (может быть протяженность, площадь, объем, количество и т.п.);

$K_{\text{кк}}$  – корректировка на класс конструктивных систем (вносится при несоответствии класса конструктивных систем объекта оценки и базового аналога по сборнику КО-ИНВЕСТ);

$K_{\text{рк}}$  – коэффициент регионально-климатический (определяется по сборнику КО-ИНВЕСТ);

$K_c$  – корректировка на сейсмичность;

$K_{\text{нкх}}$  – корректировка на несоответствие количественной характеристики объекта оценки и базового аналога по сборнику КО-ИНВЕСТ;

$K_{\text{ок}}$  – корректировка на отсутствие конструктивных элементов (вносится при отсутствии у объекта оценки конструктивных элементов, имеющих у базового аналога по сборнику КО-ИНВЕСТ);

$K_{рр}$  – коэффициент перехода от цен Московской области к ценам региона расположения объекта оценки;

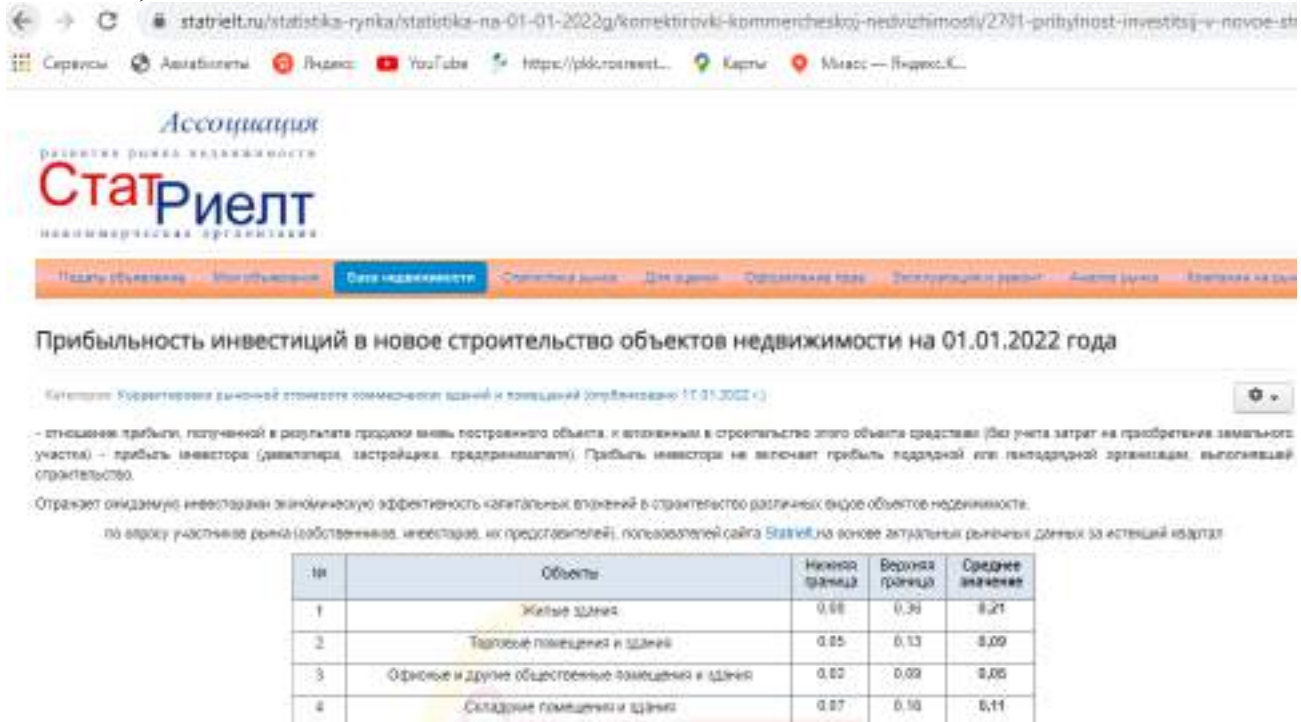
$K_{тц}$  – коэффициент перехода к текущим ценам (на дату оценки);

$П_{пр}$  – прибыль предпринимателя.

### 1. Расчет прибыли предпринимателя.

Размер прибыли предпринимателя определен в соответствии со данными аналитического исследования СтатРиелт на сайте <https://statrielt.ru/>. Справочник, содержит значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.

**Таблица 21 – Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год**



Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Кураторская даточная статистика коммерческой недвижимости (обновлено: 17.01.2022)

– относительная прибыль, полученная в результате продажи вновь построенного объекта и вложенных в строительство этого объекта средств (без учета затрат на приобретение земельного участка) – прибыль инвестора (заказчика, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подполной или полной организации, выполняющей строительство.

Отражает ожидаемую инвестором экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по адресу: участники рынка (собственники, инвесторы, их представители), пользователи сайта StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший период

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,68	0,94	0,81
2	Торговые помещения и здания	0,85	0,13	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,09	0,05
4	Складские помещения и здания	0,07	0,10	0,11

Объект оценки используется в качестве магазина, поэтому при определении прибыли предпринимателя из таблицы берется показатель для складских объектов. Оценщик использует среднее значение приведенного в таблице интервала, т.е. 11% в год.

Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле:

$$ПП = [(1 + ППСб/100\%)^{ПрСт/12} - 1] * 100\%,$$

где ПП – прибыль предпринимателя, %;

ППСб – величина прибыли предпринимателя в год по Справочнику СтатРиелт

ПрСт – продолжительность строительства здания, аналогичного оцениваемому, мес.

Для определения продолжительности строительства здания, аналогичного оцениваемому, был использован СНиП 01.04.03-85\* часть 2. Продолжительность строительства здания, аналогичного оцениваемому, составляет не менее 12 месяцев.

Таким образом, прибыль предпринимателя для оцениваемого здания составляет 11,0% ( $\approx (1,11^{12/12} - 1) * 100\%$ ).

### 2. Расчет затрат на замещение.

Расчет затрат на замещение здания в составе объекта оценки методом сравнительной единицы произведен на основании данных, содержащихся в сборнике КО-ИНВЕСТ 2017 г. «Промышленные здания».

МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ		Этаповая стяжка - Высота, м 7,75		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ — Сборные железобетонные				
СОУПОРЯДОК — Складской		КОНСТРУКТИВ — Паз-стыковой замок				
СТРОИТЕЛЬНЫЕ С ОТЕДЕЛЕНИЕМ — Кладовые						
Специальное описание объекта-аналога: объект по аналогии с объектом исследования по классификации по качеству здания КО-ИНВЕСТ, объектный для своего класса качества						
КОД ОБЪЕКТА И ДПО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА	СЕМЬЯ	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА КУБ. М	ОБЪЕМ ОБЪЕКТА	
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	4 780	
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	3 195	
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	2 923	
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	2 417	
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	2 214	

КОД ОБЪЕКТА И ДПО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА	СЕМЬЯ	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА КУБ. М	ОБЪЕМ ОБЪЕКТА
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	4 780
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	3 195
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	2 923
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	2 417
ruПЗ.19.000.0059	1000		эконом	руб. за 1 м³	2 214

994

Рисунок 71 – Копия Страницы Сборника КО-ИНВЕСТ-2017 «Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года» с приведением информации об аналоге.

Ниже представлены таблицы, содержащие следующие данные:

- Таблица 10 - Информация об объекте-аналоге, использованном для расчета затрат на замещение оцениваемого здания
- Таблица 3- Сопоставление характеристик аналога и объекта исследования
- Таблица 5 - Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя.

**Таблица 10 – Информация об объекте-аналоге, использованном для расчета затрат на замещение оцениваемого здания**

Наименование сборника	"Промышленные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2017 г.
Раздел сборника "КО-Инвест"	3.19. Механические мастерские
Позиция	ruПЗ.19.000.0059, стр. 994
Класс качества	эконом
Класс конструктивной системы	КС-1
Единица измерения	куб.м
Общий объем объекта-оценки, куб.м	12781,57
Общий объем объекта-аналога, куб.м	От 10 000
Разница в объеме	1,278
Корректировка на несоответствие объемов*	1,00
Стоимость 1 куб.м., руб.	2214

**Таблица 113 –Сопоставление характеристик аналога и объекта исследования объекта оценки №2**

Элемент	Объект оценки №2	Аналог	Стоимость
Шифр аналога ruПЗ.19.000.0059			
Назначение	Производственное помещение, имеющее гаражи и складские помещения, согласно фотоматериалам – больше подходит под механические мастерские	Механические мастерские	
Объемно-планировочные и функциональные параметры			
Общая площадь, м2	1750,9 (по наружному обмеру)		
Строительный объем, м3	12781,57	от 10000	

Элемент	Объект оценки №2	Аналог	Стоимость
Количество этажей	1	1	
Наличие подземной части	нет	н/д	
Со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	4	
Наличие каркаса	Нет каркаса	имеется	
Особые функциональные отличия здания	Не имеется	Не имеется	
Фундамент	Ж/б стаканы под колонны	Бетонный	155,01
Стены наружные с отделкой	Ж/б панели, металлические типа «Сэндвич»	имеются	221,31
Внутренние стены и перегородки	Кирпичные, металлические	имеются	22,22
Перекрытия	Металлические типа «Сэндвич»	имеются	310,03
Кровля	Мягкая рулонная по бесчердачному перекрытию	имеются	132,79
Полы	Бетонные	имеются	332,07
Окна	2-е смешанные	Имеются	199,27
Двери, ворота	Ворота металлические	имеются	
Внутренняя отделка	отсутствует	имеется	0
отопление	центральное	Имеется	35,47=106,42/3
Электроосвещение	Открытая проводка	имеется	66,47
Вентиляция	естественная	Имеется, кондиционирование	0
Слаботочные системы	Не имеется	имеется	0
Водоснабжение, канализация	Не имеется	имеется	0
Прочие работы	отмостка	отмостка	132,79
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	
Вывод:	Конструктивные элементы объекта исследования и аналога выполнены из идентичных материалов, что позволяет использовать подобранный аналог для определения стоимости объекта исследования.		
<b>Итоговая стоимость 1 куб. м. объекта исследования с учетом конструктивных элементов, руб/куб.м.</b>			<b>1607,43</b>

#### Регионально-климатическая поправка

Базовая стоимость, указанная в сборниках, определена для Московской области, в то время как объект оценки находится в Хабаровском крае, следовательно, необходимо введение регионально-климатических поправок:

В соответствии с разделом 4.1. Справочника КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В уровне цен на 01.01.2017 года» для класса конструктивных систем КС-1, расположенных в Хабаровском крае южнее 55 параллели, поправка составляет **1,133** (стр.1010 Сборника) и применяется в расчете стоимости строительства объекта исследования.

#### Регионально-экономическая поправка.

Учитывая, что справочник составлен в ценах для Московской области, в то время как объект исследования находится в Хабаровском крае необходимо ввести интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктер-эк). Расчет производится по формуле:

$$K_{тер-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}, \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$  – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области;

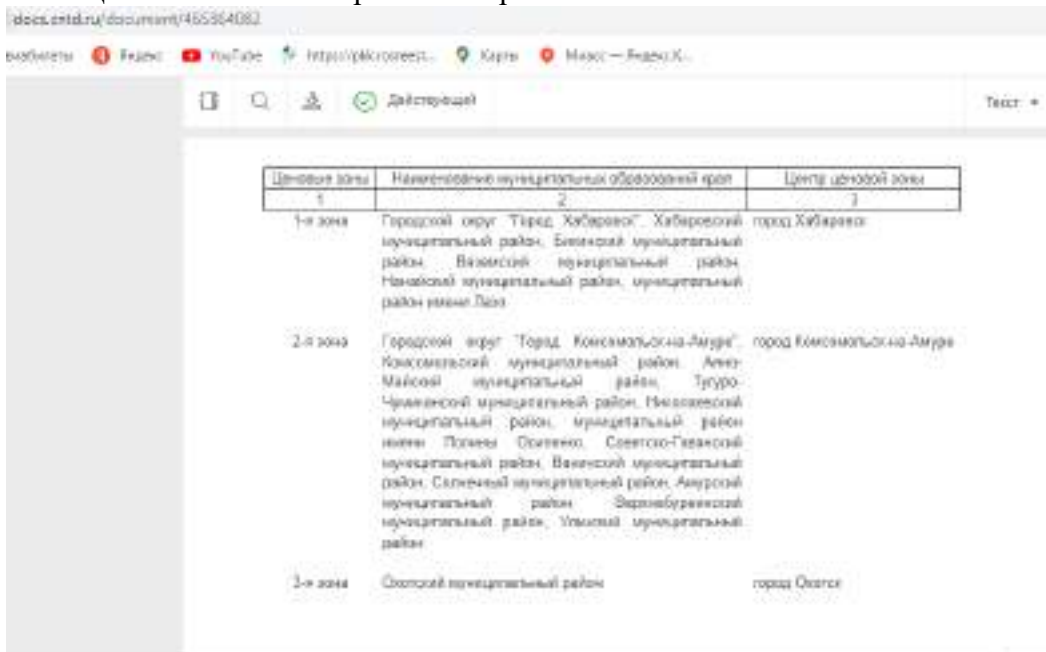
$K_{зон-эк}$  – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню цен в регионе.

Экономический смысл данной поправки – привести уровень цен на дату определения рыночной стоимости (в данном случае 28.03.2022 года) для базового региона (Московская область) к уровню цен на тот же период времени, сложившийся в регионе расположения оцениваемого объекта (Хабаровский край). Данную поправку можно рассчитать, используя



Источник информации: <https://ergro.ru/upload/Smeta/Mistroy-RF/2022/1-kvartal/2022kv1-8556-IF-09-04-03-2022.pdf>

### Ценовые зоны Хабаровского края



Ценовая зона	Наименование муниципальных образований края	Центр ценовой зоны
1	2	3
1-я зона	Городской округ "Город Хабаровск", Хабаровский муниципальный район, Бикинский муниципальный район, Вязовский муниципальный район, Нанайский муниципальный район, муниципальный район имени Лаво	город Хабаровск
2-я зона	Городской округ "Город Комсомольск-на-Амуре", Комсомольский муниципальный район, Амур-Майский муниципальный район, Труро-Чумканский муниципальный район, Невский муниципальный район, муниципальный район имени Пушкина Осеннее, Советско-Гаванский муниципальный район, Вязовский муниципальный район, Салгирский муниципальный район, Амурский муниципальный район, Владимировский муниципальный район, Ульинский муниципальный район	город Комсомольск-на-Амуре
3-я зона	Осетровский муниципальный район	город Осетск

Источник: <https://docs.cntd.ru/document/465364082>

Индексы СМР на 1 кварталы 2022 г. по Московской области и Хабаровскому краю определяются как среднее арифметическое индексов изменения стоимости прямых затрат для прочих объектов недвижимости (расчет приведен ниже).

**Таблица 124 – Регионально-экономическая поправка**

	Индексы изменения стоимости по элементам прямых затрат			Среднее значение индекса, показывающего изменение прямых затрат между Хабаровским краем и Московской областью на 1 кв. 2022
	оплата труда	материалы, изделия и конструкции	эксплуатация машин и механизмов	
на 1 кв. 2022 по Хабаровскому краю	46,18	9,23	13,90	-
на 1 кв. 2022 по Московской области	35,29	7,3	11,62	-
<b>Индекс, показывающий изменение прямых затрат между Хабаровским краем и Московской областью на 1 кв. 2022 (определяется путем деления индексов изменения стоимости по элементам прямых затрат по Хабаровскому краю к Московской области на индексы 1 кв. 2022)</b>	1,31	1,26	1,20	<b>1,26</b>

Достаточно определить коэффициент между индексом удорожания СМР к ФЕР-2001 для Хабаровского края и индексом удорожание к ФЕР-2001 для Московской области.

Зонально-экономический коэффициент, как правило, из-за отсутствия резких различий в уровне стоимости строительства внутри регионов, принимается равным 1,00.

Поправка на текущие цены.

Учитывая, что справочник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В уровне цен на 01.01.2017 года» составлен в ценах 01.01.2017 года, в то время как оценка проводится по состоянию на 28.03.2022 года, необходимо ввести корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (Кинфл). Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2017 года рассчитывают по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = I_{28.03.2022} / I_{01.01.2017}$$

где I 28.03.2022 и I 01.01.2017 – рассчитанные к одной и той же базе индексы цен в строительстве соответственно для периода проведения оценки и для 1 января 2017 года».

Для определения данного коэффициента достаточно открытых материалов Росстата или Минрегиона (в зависимости от периода). Достаточно рассчитать коэффициент удорожания, как отношение индекса удорожания СМР к базе ФЕР-2001, сложившийся на дату проведения оценки, к такому же индексу, на 01.01.2017 года по Московской области (во избежание повторного учета регионального коэффициента)

Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на дату оценки определяется по данным Приложения к Письму Минстроя России № 4153-ИФ/09 от 07.02.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года» (для Московской области) и составит **7,30** (берем для материалов и для ФЕР-2001 для **прочих объектов**/ Источник информации: <https://ergro.ru/upload/Smeta/Mstroy-RF/2022/1-kvartal/2022kv1-4153-IF-09-07-02-2022.pdf>)

Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на 01.01.2017 года определяется по данным Письма Минстроя России № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2016 года» используем **7,39** (для **ФЕР-2001 для прочих объектов** / Источник информации: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/13045/>)

**Таблица 25 – Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя**

№ п/п	Показатели	Значение	Обоснование корректировки / Источник информации
1		Исходные данные	
1.1.	Объект	Механические мастерские	Результаты осмотра
1.2.	Класс конструктивной системы	КС-1	Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года», стр.16
1.3.	Год постройки	Не определен, реконструкция 2011 гг.	Результаты обследования
1.4.	Количество этажей в здании	1 этаж+антрисоль	Результаты обследования
1.5.	Общая площадь, кв.м.	1750,9 (по наружному обмеру); 1600 кв.м. (по внутреннему обмеру)	Результаты обследования
1.6	Строительный объем, куб.м.	12781,57	Результаты обследования



№ п/п	Показатели	Значение	Обоснование корректировки / Источник информации
2		<b>Объект аналог</b>	
2.1.	Сборник КО-ИНВЕСТ	«Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года»	
2.2.	Позиция по сборнику	ruПЗ.19.000.0059	Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года», стр.994, КС-1
2.3.	Справочный показатель стоимости 1 м2, руб.	1 607,43	Таб. 23
2.4.	Обоснование аналога	Механические мастерские	Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года», стр.994 КС-1
2.5	Площадь аналога, кв.м	от 10 000	Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года», стр.994, КС-1
3		<b>Абсолютные корректировки</b>	
3.1.	Различие в конструктивных решениях	абсолютные корректировки были учтены выше в расчетной таблице	отсутствует
3.2.	Различие в высоте этажа	0	отсутствует
3.3	Итого по первой группе поправок $\Sigma \Delta C1$ 0		
4		<b>Относительные корректировки, (%)</b>	
4.1.		Поправка на разницу в объеме или площади	
	Показатель	Значение	Обоснование
4.1.1.	Соотношение объемов	1,278	= 12781,57/10000
4.1.2.	Коэффициент	1,0	Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года», с.41
4.2.		<b>Поправка на отсутствие/наличие элемента</b>	
4.2.1.	Коэффициент на отсутствие элемента	-	отсутствует
4.3		<b>Регионально-экономические поправки</b>	
4.3.1	Регионально- климатический коэффициент	1,133	Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. В ценах 01.01.2017 года», стр. 1010 КС-1
4.3.2	Регионально- экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области	1,26	=расчет представлен в таблице 24
4.3.3	Интегральный территориально- экономический коэффициент	1,428	п.4.3.2 × 4.3.1
4.4		<b>Поправка на изменения цен в строительстве</b>	
4.4.1	Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на I квартал 2022 года для Московской области	7,3	Письмо Минстроя России № 4153-ИФ/09 от 07.02.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с

№ п/п	Показатели	Значение	Обоснование корректировки / Источник информации
			применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года», Московская область, объект строительства – прочие объекты
4.4.2	Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на 01.01.2017 года для Московской области	7,39	Письмо Минстроя России № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2016 года», Московская область, объект строительства – прочие объекты
4.4.3	Коэффициент на изменение цен от даты выхода сборника до даты оценки	0,988	= п.4.4.1÷4.4.2
4.5.	Прибыль предпринимателя	11,0%	Данные аналитического исследования СтатРиелт <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2701-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2701-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda</a>
4.6.	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов) K1	1,774	пп 4.1.2 × 4.3.1 × 4.3.3 × 4.4.3 × (1 + 4.5)
5		Стоимость строительства	
5.1.	Скорректированный показатель стоимости, руб./кв.м. (СК1) = (СС1+ΣΔС1) × K1	2850,78	пп (2.3+3.3) × 4.6
5.2.	Затраты на строительство, руб.	36 437 455	1.6 × 5.1
5.3.	Затраты на строительство на 1 кв.м., руб.	22 773,41	5.2 / 1.5 (по внутреннему обмеру)

### 3. Определение величины накопленного износа.

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимости объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

**Физический износ** – это потеря стоимости зданий (сооружений) в результате их эксплуатации и воздействия природных сил.

Основными методами определения физического износа зданий являются:

**Экспертный метод.** В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСНр 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий» или в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404. Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Обычно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания и сооружения.

Достоинство метода – относительная простота выполнения расчетов.

Недостаток метода – величина ошибки обратно пропорциональна опыту эксперта. Помимо этого, довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины общего износа по зданию в целом.

Дата определения стоимости значительно раньше даты составления заключения, провести осмотр на дату определения стоимости не представляется возможным, следовательно, определить физический износ при таких исходных данных возможно только экспертным методом.

**Метод эффективного возраста.** Данный метод обычно применяется при оценке объектов со средним сроком службы, когда влияние накопленного физического износа физического износа уже начинает сказываться, но может применяться и для сравнительно новых объектов. Базовая формула для расчета следующая:

$$И_{\text{физ}} = (V_{\text{э}} / V_{\text{сн}}) \times 100\%$$

где  $V_{\text{э}}$  – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

$V_{\text{сн}}$  – нормативный срок эксплуатации.

Недостаток метода - значительное влияние субъективного фактора, который напрямую зависит от квалификации эксперта.

Определить эффективный возраст на дату оценки не представляется возможным, следовательно, использование данного метода невозможно.

**Метод разбивки** - Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения.

Износ определяется по отдельным конструктивным элементам – долгоживущим и короткоживущим. Определяется износ в соответствии с нормативным сроком жизни для каждого элемента в отдельности, с последующим пересчетом в соответствии с удельным весом конструктивного элемента в здании. Учитывая тот факт, что короткоживущие элементы подлежат замене через определенные промежутки времени, физический износ для данных конструктивных элементов обнуляется. Ввиду того что информация о производимых заменах (ремонте) отсутствует, данный метод не может быть использован.

**Метод хронологического возраста.** Данный метод обычно применяется при оценке сравнительно новых объектов, когда влияние накопленного физического износа минимально, или для объектов не имеющих разделения на отдельные элементы, имеющие различные сроки эксплуатации. Базовая формула для расчета следующая:

$$И_{\text{физ}} = (V_{\text{х}} / V_{\text{сн}}) \times 100\%$$

где  $V_{\text{х}}$  – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{\text{сн}}$  – нормативный срок эксплуатации.

Год постройки объектов исследования не установлен, что не позволяет использовать метод хронологического возраста.

Эксперт не может в полном объеме использовать ни один из методов для определения физического износа на дату определения стоимости.

По данным технического паспорта по состоянию на 01.06.2015 года величина физического износа для составляет 21% при вводе в эксплуатацию в 2011 году, то есть на дату исследования 28.03.2022 год степень износа составит  $52,5\% = (11+3/12)/(4,5/0,21)$

На момент осмотра и обследования объект используется по назначению –, то есть осуществляется эксплуатация объекта по своему прямому назначению. Мастерские производственно-складской объект находится в работоспособном состоянии, что в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 года № 404) соответствует оценке технического состояния «Удовлетворительное»

#### **Функциональное устаревание.**

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям основных конструктивных и эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия труда и жизнедеятельности людей, функционирования производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг. К устранимому функциональному износу относится потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна к современным требованиям к этим позициям. Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Он измеряется стоимостью добавочных поступлений собственнику или сокращению его доходов, что связано с дополнительными налогами, штрафами, страховкой, расходами по обслуживанию, коммунальными платежами и более низким уровнем получаемого дохода.

В отношении как составных частей объекта исследования, так и объекта исследования в целом признаки функционального устаревания не выявлены.

**Экономическое устаревание** - обесценение собственности, обусловленное влиянием внешних факторов, а именно: изменение в оптимальном использовании, законодательные нововведения, изменение соотношения спроса и предложения, ухудшение качества сырья, квалификации рабочей силы и т.д. Экономическое устаревание почти всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат на ликвидацию внешних элементов, вызвавших это устаревание, всегда, за редким исключением, превышает добавленную к собственности стоимость.

Экономическое устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешнего окружения объекта исследования. К факторам, вызывающим появление экономического устаревания обычно относят:

- Местоположение объекта исследования;
- Изменение социальных стандартов общества;
- Изменение законодательных и финансовых условий;
- Изменение демографической ситуации в регионе;
- Изменение градостроительных решений;
- Изменение экологической обстановки;
- Изменение других качественных параметров внешнего окружения объекта исследования.

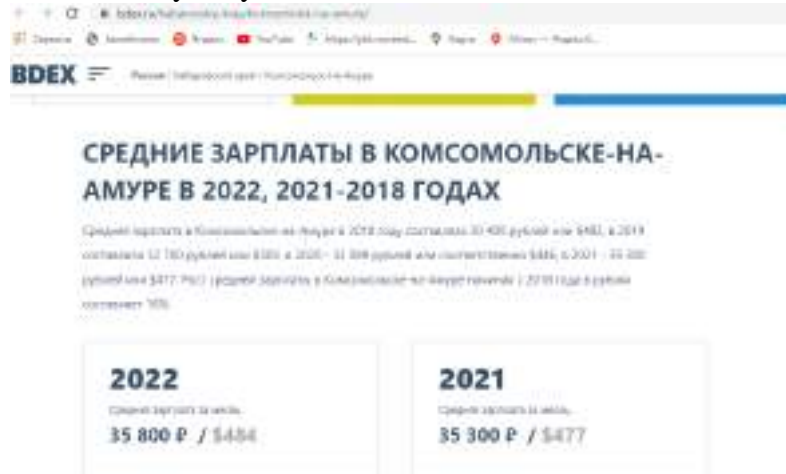
Объект исследования расположен в г. Комсомольске-на-Амуре, который по экономическим показателям существенно отличается от краевого центра. Уровень цен на объекты недвижимости также существенно ниже, чем в городе Хабаровске, что требует определения экономического устаревания для объекта исследования, вызванного фактором местоположения.

Для расчета внешнего износа будет учитываться соотношение таких экономических

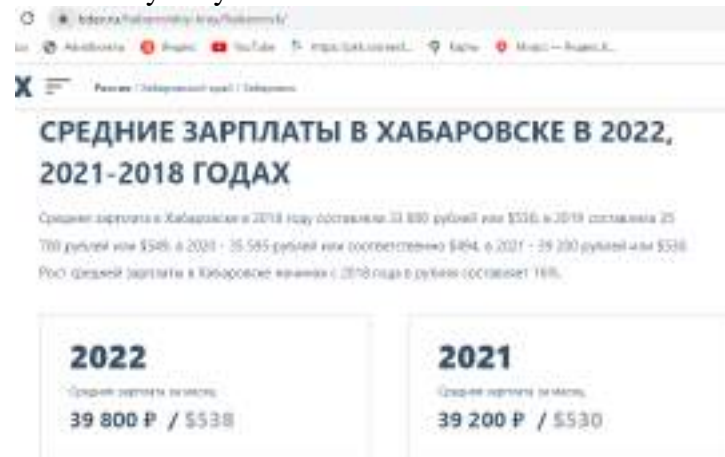
показателей как уровень заработной платы и их соотношение

Определим уровень заработной платы в г. Комсомольск-на-Амуре и в г. Хабаровске и их сопоставим.

<https://bdex.ru/habarovskiy-kray/komsomolsk-na-amure/>



<https://bdex.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/>



Соотношение ЗП в Комсомольске-на-Амуре к ЗП в Хабаровске определит экономический износ для региона исследования и составит 0,90, экономический износ составил 10%

Совокупный износ

Базовая формула для определения совокупного износа имеет вид:

$$I_{сов} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функц}) \times (1 - I_{эконмич})$$

где:

Ифиз – величина накопленного физического износа;

Ифункц – величина накопленного функционального устаревания;

Иэконмич – величина накопленного экономического устаревания.

$$I_{сов} = 1 - (1 - 0,525) \times (1 - 0) \times (1 - 0,1) = 0,5725 \text{ или } 57,25\%$$

- совокупный износ

#### 4. Расчет остаточной стоимости здания в составе объекта оценки.

Расчет остаточной стоимости улучшений как разности затрат на замещение объекта оценки и его накопленного износа приведен ниже в таблице.

**Таблица 136 – Расчет остаточной и итоговой стоимости улучшений**

№ п/п	Показатель	Значение
1	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб. без НДС	36 437 455
2	Физический износ, %	52,5%
3	Функциональное устаревание, %	0,0%
4	Экономическое устаревание, %	10%

5	Накопленный износ, %	57,25%
6	Накопленный износ, руб.	20 860 443
7	<b>Остаточная стоимость улучшений, руб., без учета НДС</b>	<b>15 577 012</b>
8	<b>Остаточная стоимость улучшений, руб., с учетом НДС</b>	<b>18 692 414</b>

#### 12.3.1. Заключение о стоимости объекта, полученной на основе затратного подхода

После выполнения расчетов, результаты которых представлены в соответствующей таблице, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта:

–Нежилое здание производственно-складского назначения, общая площадь 1600 кв.м, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5, определенная затратным подходом на дату оценки (28.03.2022 г.), составляет:

**18 692 414 рублей с НДС**

#### 12.4. РАСЧЕТ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ – ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2

Согласно разделу III «Подходы к оценке» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» «...сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...».

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену продажи 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 продажи оцениваемого объекта.

Расчет сравнительным подходом осуществлялся Оценщиком с помощью следующего алгоритма:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения объекта оценки и объектов-аналогов по всем элементам сравнения;
3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов;
5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

#### **Выбор объектов-аналогов**

Определение рыночной стоимости основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Таким образом, определение рыночной стоимости осуществляется исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов.

В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования, учитывая критерии соответствия законодательству (правомочность), физическую возможность, финансовую осуществимость и максимальную эффективность, рассматриваемые объекты можно позиционировать на рынке купли-продажи нежилой недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре (объект оценки № 2 – на рынке производственно-складской недвижимости).

Таким образом, для дальнейших расчетов Оценщиком был применен *метод сравнительного анализа сделок купли-продажи в рамках сравнительного подхода* и отобраны, в качестве объектов-аналогов: аналогичные здания и помещения, сопоставимые по своим характеристикам с объектами оценки.

Основные критерии при подборе аналогов для объекта оценки № 2 (производственного здания):

- 1) Функциональное назначение – объекты производственно-складского назначения;
- 2) Тип объекта недвижимости – в первую очередь отдельно стоящие здания с участками под ними, при недостатке сопоставимых объектов – встроенные помещения;
- 3) Местоположение – объекты, расположенные в различных районах г. Комсомольск-на-Амуре;
- 4) Техническое состояние – объекты в хорошем и удовлетворительном состоянии;
- 5) Площадь – объекты площадью от 1000 до 3000 кв.м.;
- 6) Количество объектов-аналогов, необходимое для проведения оценки – 3-5 объектов.

Основные критерии при подборе аналогов для объекта оценки № 2 (административно-выставочного здания):

- 1) Функциональное назначение – объекты торгового или свободного назначения;
- 2) Тип объекта недвижимости – в первую очередь отдельно стоящие здания с участками под ними, при недостатке сопоставимых объектов – встроенные помещения;
- 3) Местоположение – объекты, расположенные в различных районах г. Комсомольск-на-Амуре;
- 4) Техническое состояние – объекты в хорошем и удовлетворительном состоянии;
- 5) Площадь – объекты площадью от 100 до 10000 кв.м.;
- 6) Количество объектов-аналогов, необходимое для проведения оценки – 3-5 объектов.

При подборе объектов-аналогов, Оценщик посчитал возможным воспользоваться информацией о продаже (предложений), совершенных за последние шесть месяцев, сходных с оцениваемым по своим характеристикам согласно анализу рыночных показателей посредством:

- ✓ Сеть Интернет: [avito.ru](http://avito.ru), [farpost.ru](http://farpost.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [rosrealt.ru](http://rosrealt.ru), [domofond.ru](http://domofond.ru), [eest.ru](http://eest.ru), [irr.ru](http://irr.ru), [bn.ru](http://bn.ru), [40dom.com](http://40dom.com).
- ✓ а также база данных ООО «Профи Оценка», за последние шесть месяцев.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках продажи аналогичных объектов.

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

При сравнительном анализе стоимости купли-продажи объекта недвижимости с ценами продажи аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке, продаже объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами купли-продажи реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее

предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе анализа открытых источников для каждого из объектов оценки Оценщик обнаружил информацию о продаже нескольких объектов, удовлетворяющих рассматриваемым критериям. Данные о местоположении объектов-аналогов указываются в бумажных носителях и на интернет сайтах, содержащих информацию по объектам-аналогам (представлены в Приложении 4 к Отчёту).

Сводные данные о характеристиках объектов-аналогов приведены в таблицах ниже.

**Таблица 147 – Характеристика объекта оценки № 2 и объектов-аналогов, используемых для определения стоимости объекта оценки**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект	Здание производственное с кадастровым номером 27:22:0010501:237	Производственное здание с кадастровым номером 27:22:0011401:233	Помещение нежилое с кадастровым номером 27:22:0051110:125	Помещение нежилое с кадастровым номером 27:22:0031701:235
Местоположение (адрес:)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 10 к4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Ленинградская 107	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д. 5
Расположение относительно красной линии	имеется отдельный вход	имеется отдельный вход	имеется отдельный вход	имеется отдельный вход
Расположение на открытой/закрытой территории	На территории промбазы	На территории промбазы	На территории промбазы	На территории промбазы
Условия рынка (дата продажи/предложения/ определения стоимости)	28.03.2022	18.11.2021 г	06.03.2022 г	18.02.2022 г
Площадь здания/помещения, кв.м.	1 600,0	3 270,0	137,4	1178,3
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения / этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Назначение объекта	Производственное здание	Производственное здание	Производственное помещение под склад, цех	Производственное помещение под склад, цех
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Отделка "Эконом"	Отделка "Эконом"	Отделка "Эконом"	Отделка "Эконом"
Наличие/отсутствие отопления	отопление имеется	имеется отопление	имеется отопление	имеется отопление
Наличие ж/д ветки, холодильных камер, ГПМ	Имеется оборудование	Имеется оборудование	Отсутствует	Имеется оборудование
Наличие отдельного входа	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения), руб. без НДС*	-	33 864 000	2 000 000	10 800 000
Состав единого объекта недвижимости	Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0010501:11	Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0011403:99	Под помещением земельный участок с кадастровым номером 27:22:0051110:152	часть участка с кадастровым номером 27:22:0031701:105 под площадь застройки Так как права на участок, на котором находится аналог 3 незарегистрированы, что подразумевает наличие муниципальной собственности, тем самым имеет место быть незарегистрированной аренды, соответственно в стоимость помещения стоимость участка не входит
Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей площади объекта	-	0,84	0,84	
Цена здания в составе объекта, руб. без НДС**		28 445 760	1 680 000	10 800 000
Удельная цена объекта, руб./кв.м без НДС	-	8 699	12 227	9166
Источник информации	-	архив авито <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> индикатор объявления 2273328053	<a href="https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/sklad-200-kv-m-na-leningradskoj-107a-91392352.html">https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/sklad-200-kv-m-na-leningradskoj-107a-91392352.html</a>	<a href="https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/kypit-proizvodstvo/34579623">https://onrealt.ru/komsomolsk-na-amure/kypit-proizvodstvo/34579623</a>

\* В тексте объявления объектов-аналогов нет информации о составе НДС в стоимости, так как продавец старается максимально описать объект продажи, то соответственно о составе НДС должны были указать в случае если в стоимость НДС включена, в противном случае НДС не включены в стоимость продажи.

\*\*В рамках подхода определяется стоимость здания без учета стоимости прав на земельный участок. В цену объектов-аналогов входит стоимость прав на земельные участки под зданиями. Для выделения стоимости улучшений (зданий) в цене объектов-аналогов используются данные на основании данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <https://statiel.ru/> - по среднему значению для складских и производственных зданий составляет 0,84 (1-0,16)



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2022 года

Итоги расчета StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участке	Площадь участка	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенном участке, обеспеченном необходимыми инженерными коммуникациями	0,95	0,10	0,12
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в т.ч. пестячки, дома отдыха в городах и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенной общей земельной территории, в том числе с парковочной местностью	0,13	0,30	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и оборудованием в городах и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,96	0,24	0,84

Справочника значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН для универсальных производственно-складских объектов, составляет в среднем 0,84. Таким образом, стоимость зданий в составе аналогов определяется путем умножения цен аналогов на 0,84.

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗДАНИЯ-ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2

### Выбор единиц и элементов сравнения

Единицей сравнения в настоящей работе Оценщиком определен – 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в сегменте рынка купли-продажи нежилой недвижимости. Она является общей для объекта оценки и объектов-аналогов, т.к. в имеющихся источниках информации для расчета известна площадь, как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов. Поэтому, выбирается единица сравнения «цена за единицу площади».

Элементами сравнения являются ценообразующие факторы, представленные в таблице 6 на 10.3.4 данного Отчёта.

### Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В настоящей работе к ценам объектов-аналогов были внесены **корректировочные коэффициенты** на различия, существующие между объектами-аналогами и объектом оценки.

Корректировки вносятся в соответствии с приведенными ниже условиями:

- Если объект-аналог по показателю превосходит объект оценки, то применяется коэффициент  $< 1,00$ ;
- Если объект-аналог по показателю уступает объекту оценки, то применяется коэффициент  $> 1,00$ .
- Если объект-аналог по показателю сопоставим с объектом оценки, то применяется коэффициент  $= 1,00$ .

В таблице корректировок сравнимых продаж приведены корректировки на основе анализа факторов, влияющих на стоимость 1 кв.м.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по следующим характеристикам: Передаваемые имущественные права, Наличие/отсутствие отопления, Физическое состояние объекта, Состояние отделки объекта, Расположение объекта относительно территории

промбазы, Расположение относительной красной линии (Местоположение), Этажность объекта, Наличие отдельного входа. Соответственно, по данным параметрам к ценам аналогам применяется коэффициент 1,00.

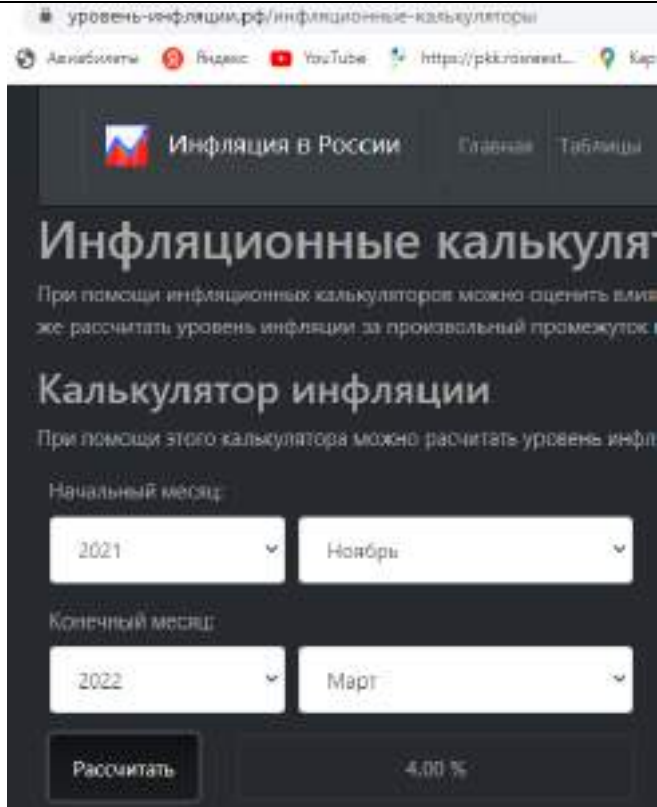
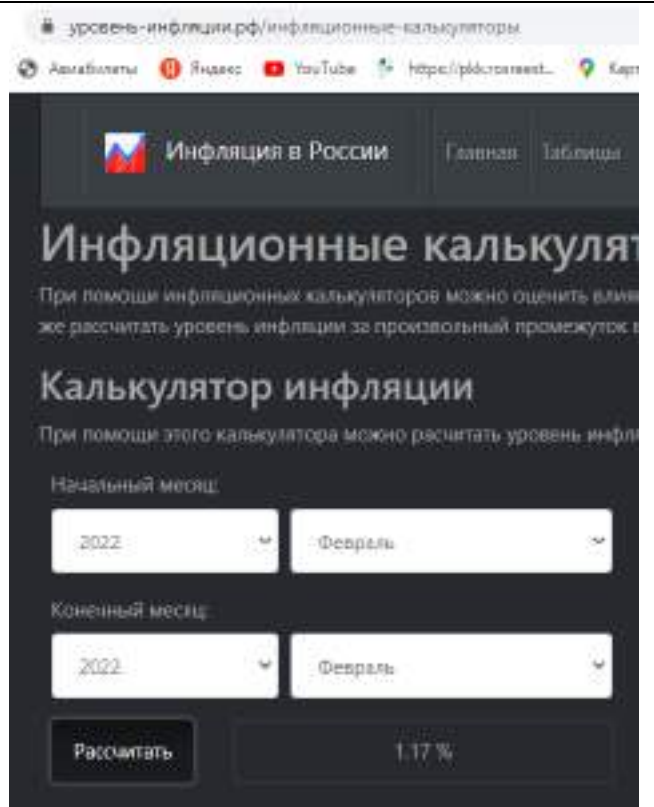
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости).

Дата предложений объектов-аналогов установлена в соответствии с датой обновления объявлений, копии которых приведены в приложении к настоящему Заключению.

Корректировка на дату оценки определена в соответствии с размером инфляции на дату оценки объектов-аналогов и объекта оценки с помощью калькулятора инфляции: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>

Наименование	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата оценки / Дата предложения	28.03.2022	18.11.2021 г	06.03.2022 г	18.02.2022 г.
Уровень инфляции за,%	-	4,00%	0,00%	1,17%
Итого корректировка на дату предложения		1,04	1,00	1,01

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту

Для аналога 1	Для аналога 3
	

Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки)).

Данный вид поправки вводился, так как в качестве объектов-аналогов учтены предложения к продаже. Среднее значение уторговывания установлено на основании данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <https://statrielt.ru/> по значению для группы Б- среднее между значением для складских и производственных объектов – 0,88  $((0,93+0,83)/2)$

statrealt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022/g/konektrivni-kommerchesvoj-nedvizhimost/2710-skidki-na-torg-utoptovaniye-ot-ot

Сервисы: Яндекс, YouTube, https://vk.com/... Карты, Магистр — Яндекс.К...

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

№	Объекты	Налик (цена/д.)	Варкоп (цена/д.)	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>1</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговая помещения и зданий с земельным участком	1,81	0,98	0,94	0,98	0,93	0,92
2	Склады и других объектов помещений и зданий, в том числе автомобильных и земельных (СТО), с земельным участком	0,98	0,98	0,90	0,94	0,92	0,91
3	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,96	0,93	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,98	0,94	0,90	0,93	0,79
5	Сельскохозяйственных помещений и строений на земельном участке с сельскохозяйственным назначением - в зависимости от назначения и назначения объекта (бу, продукция, транспортная и инженерная инфраструктура)	0,74	0,91	0,94	0,90	0,93	0,79
6	Складских и складских помещений - в зависимости от назначения и назначения объекта (бу, продукция, транспортная и инженерная инфраструктура)	0,98	0,97	0,78	0,91	0,77	0,73
7	Складские (складские, производственные) здания, строения и сооружения на земельном участке	0,91	0,91	0,97	0,91	0,91	0,93
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговая помещения и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,96	0,94	0,96	0,94
9	Склады и других объектов помещений и зданий	0,99	0,97	0,94	0,91	0,93	0,92
10	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,94	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,94	0,97	0,94

01.01.2022

Примечание:

- При достаточной аргументированности и обоснованности заинтересованных сторон сделка (совершение) может быть согласованно принята и проведена:
  - линия границ - для объектов расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - линия границ - для объектов расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка;
- Анализ объектов сети интернет с предоставленным объектом недвижимости Российской Федерации выявил влияние метеорологических координат на стоимость объектов недвижимости:
  - По состоянию на момент анализа на территории сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель;
  - для города Москва и города-спутника, включая: Дзержинский, Котельники, Реутов, Подольск, Коломенское, Санкт-Петербург, Сочи, МТЗ, а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - близость областных, республиканских и краевых парков-центров с аттракционами и их производными, расположенные в городах. Объекты расположенные в городах. Объекты расположенные в городах. Объекты расположенные в городах.
  - близость объектов недвижимости к объектам инфраструктуры, расположенные в городах. Объекты расположенные в городах. Объекты расположенные в городах.

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту

### Площадь.

Корректировка вводилась на основании данных справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, на 2020 г. стр. 193 – как наиболее точно определяющий зависимость средней стоимости объектов производственно-складского назначения от площади объектов недвижимости.

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту

### Тип объекта недвижимости

Помещения стоят дешевле, чем отдельно стоящие здания. Данную зависимость хорошо отображают данные исследований аналитического центра СтатРиэлт на 01.01.2022 г. на сайте <https://statielt.ru/>



электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ, в т.ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.).

Последовательность расчета величины предельной ошибки:

е) Вычислить стандартное (среднеквадратическое) отклонение (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standard deviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН (0,95).

ж) Вычислить стандартную ошибку выборки (standard error или S.E.Mean) по формуле:

$$\text{Стандартная ошибка} = \text{Стандартное отклонение} / \text{КОРЕНЬ} (\text{Количество аналогов})$$

з) Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЮДРАСПОБР} (1-0,95; \text{«Число степеней свободы»})$$

Значения t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95%, приведены в следующей таблице:

**Таблица 28 – Значения t-критерия Стьюдента**

Количество аналогов	3	4	5	6	7	8	9	10
t-критерий (95%)	4,3027	3,1824	2,7764	2,5706	2,4469	2,3646	2,3060	2,2622

и) Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости и выразить в процентах.

к) Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» (среднее значение) плюс/минус «предельная ошибка интервального оценивания». Расчет надежности полученных результатов приведен в таблице ниже:

Расчет надежности полученных результатов приведен ниже в таблице.

**Таблица 29– Расчет надежности полученных результатов стоимости**

Показатель	Значение
<b>Исходные данные</b>	
Скорректированная стоимость после проведения всех корректировок, руб./кв.м.:	
объект-аналог №1	7 961
объект-аналог №2	9 365
объект-аналог №3	9 287
<b>Определение надежности полученных результатов распределением Стьюдента</b>	
Объем выборки	3
Среднее значение	8 871
Число степеней свободы	2
Стандартное отклонение	644
Распределение Стьюдента t при вероятности 95% и заданного числа степени свободы	4,3027
Точность интервальной оценки	1 600
<b>Доверительный интервал полученного результата, руб./кв.м.</b>	
нижнее значение	<b>7 271</b>
верхнее значение	<b>10 471</b>

В доверительный интервал входят объекты с диапазоном удельных цен от 7271 до 10471 руб./кв.м. В дальнейшем объекты, выходящие за пределы вышеуказанного диапазона, должны быть исключены. Таким образом, скорректированные стоимости всех аналогов принимаются к согласованию.

### Согласование полученных результатов

Расчет взвешенного значения стоимости оцениваемого объекта производится на основе

анализа количества корректировок по каждому объекту-аналогу.

Расчет веса для каждого объекта-аналога и весовых коэффициентов выполнен в соответствии со следующим алгоритмом:

<b>1. Расчет общего количества корректировок по всем объектам-аналогам:</b>	
$k = \sum_{i=1}^n k_i$ , где	$k$ – общее количество выполненных корректировок; $k_i$ – сумма корректировок по $i$ -ому объекту-аналогу; $n$ – количество объектов-аналогов
<b>2. Расчет удельного количества корректировок по каждому объекту-аналогу:</b>	
$m_i = \frac{k_i}{k}$ , где	$m_i$ – удельное количество корректировок по $i$ -ому объекту-аналогу
<b>3. Расчет весовых коэффициентов для каждого объекта-аналога:</b>	
$w_i = \frac{y_i}{\sum_{i=1}^n y_i}$ , где	$w_i$ – весовой коэффициент $i$ -ого объекта-аналога; $y_i = \frac{1}{m_i}$
<b>4. Расчет скорректированной взвешенной стоимости за 1 кв.м.:</b>	
$A_c = \sum_{i=1}^n w_i * a_i$ , где	$A_c$ – скорректированная взвешенная стоимость за 1 кв.м.; $a_i$ – скорректированная стоимость $i$ -ого объекта-аналога, руб./кв.м.
<b>5. Расчет стоимости оцениваемого объекта:</b>	
$A_n = A_c * S$ , где	$A_n$ – стоимость оцениваемого объекта, руб.; $S$ – площадь оцениваемого объекта, кв.м.

Расчет стоимости объекта оценки № 1 приведен ниже в таблице.

**Таблица 30 – Расчёт рыночной стоимости объекта оценки № 2**

Элементы сравнения Параметры корректировки	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения) за 1 кв.м. здания/помещения, руб. без учета НДС	определяется	8 699	12 227	9 166
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		8 699	12 227	9 166
<b>Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)</b>	<b>28.03.2022</b>	18.11.2021 г	06.03.2022 г	18.02.2022 г
Корректировка		1,04	1,00	1,01
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		9 047	12 227	9 257
<b>Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))</b>	-	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
<b>Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)</b>	-	<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>
Корректировка		0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	10 760	8 147
<b>Местоположение</b>	<b>Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.</b>	<b>Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 10 к4</b>	<b>Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Ленинградская 107</b>	<b>Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д. 5</b>
<b>Расположение относительно красной линии</b>	<b>Внутриквартальное</b>	<b>Внутриквартальное</b>	<b>Внутриквартальное</b>	<b>Внутриквартальное</b>
<b>Расположение на открытой/закрытой территории</b>	<b>На территории промбазы</b>	<b>На территории промбазы</b>	<b>На территории промбазы</b>	<b>На территории промбазы</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	10 760	8 147
<b>Размер площади, выставяемой на продажу (площадь), кв.м.</b>	<b>1 600,0</b>	<b>3 270,0</b>	<b>137,4</b>	<b>1 178,3</b>
Корректировка		1,00	0,69	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	7424	8 147
<b>Тип объекта недвижимости</b>	<b>Отдельно стоящее здание</b>	<b>Отдельно стоящее здание</b>	<b>Встроенное помещение</b>	<b>Встроенное помещение</b>
Корректировка		1,00	1,14	1,14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	8 437	9 287
<b>Состояние отделки</b>	<b>Отделка "Эконом"</b>	<b>Отделка "Эконом"</b>	<b>Отделка "Эконом"</b>	<b>Отделка "Эконом"</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	8 437	9 287
<b>Этаж расположения / этажность</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	8 437	9 287



Элементы сравнения Параметры корректировки	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Назначение объекта</b>	<b>Производственное здание</b>	<b>Производственное помещение под склад, цех</b>	<b>Производственное помещение под склад, цех</b>	<b>Производственное помещение под склад, цех</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	8 437	9 287
<b>Наличие/отсутствие отопления</b>	<b>отопление имеется</b>	<b>имеется отопление</b>	<b>имеется отопление</b>	<b>имеется отопление</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	8 437	9 287
<b>Наличие ж/д ветки, холодильных камер, ГПМ</b>	<b>Имеется оборудование</b>	<b>Имеется оборудование</b>	<b>Нет оборудования</b>	<b>Имеется оборудование</b>
Корректировка		1,00	1,14	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	9 365	9 287
<b>Техническое состояние помещений</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		7 961	9 365	9 287
<b>Согласование полученных результатов</b>				
<b>Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м</b>		<b>7 961</b>	<b>9 365</b>	<b>9 287</b>
Количество корректировок		2	4	3
Удельное количество корректировок		0,2222	0,4444	0,3333
1/Удельное количество корректировок		4,50	2,25	3,00
<b>Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %</b>		<b>46,15%</b>	<b>23,08%</b>	<b>30,77%</b>
Скорректированная взвешенная стоимость, руб./кв.м без НДС			8 693	
<b>Стоимость объекта оценки, руб. без НДС</b>			<b>13 908 955</b>	
<b>Стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>			<b>16 690 746</b>	

Таким образом, величина стоимости оцениваемого объекта оценки № 2, определенная на основе сравнительного подхода, равна:

**16 690 746 рублей с учетом НДС.**

## 12. 5. РАСЧЕТ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ – ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют методы капитализации и дисконтирования:

- Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта;

- Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта приносящего доход.

Оценщик предполагает модель получения постоянного равномерного дохода от сдачи оцениваемых помещений в аренду, следовательно, рыночная стоимость объекта оценки определяется методом прямой капитализации.

Метод капитализации предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение рыночной ставки аренды для оцениваемого помещения.
2. Определение потока доходов, при этом рассчитывается несколько видов дохода от объекта:
  - потенциальный валовой доход;
  - действительный валовой доход;
  - чистый операционный доход.
3. Определение ставки капитализации.
4. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (капитализация чистого операционного дохода) путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации по следующей формуле:

$$C = \text{ЧОД} / R,$$

где С – стоимость объекта оценки, руб.;

ЧОД – чистый годовой операционный доход, руб./год;

R – коэффициент капитализации.

### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду определяется как произведение рыночной ставки аренды и площади, подлежащей сдаче в аренду.

$$\text{ПВД} = S * C_{1 \text{ кв.м}} * 12 \text{ мес.},$$

где ПВД – потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта;

S – арендуемая площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

C<sub>1 кв.м</sub> – месячная ставка арендной платы за 1 кв.м.

Оценивается объект общей площадью 1600 кв. м. Оценщик исходит из допущения, что объект будет сдавать в аренду целиком одному арендатору. Таким образом, площадь помещений, пригодных для сдачи в аренду, принята в размере 1600 кв. м.

Рыночная ставка аренды оцениваемого объекта недвижимости определена методом сравнительного анализа продаж, основанном на сопоставлении и анализе информации о сдаче в аренду аналогичных объектов недвижимости (стандартные процедуры оценки).

Описание метода сравнительного анализа продаж приведено в п. 12. 4 настоящего Отчета.

Определение арендной ставки основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки сдачи в аренду по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Таким образом, определение ставки аренды осуществляется исходя из анализа имевших место сделок по сдаче в аренду аналогичных объектов.

В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования,

учитывая критерии соответствия законодательству (правомочность), физическую возможность, финансовую осуществимость и максимальную эффективность, рассматриваемый объект можно позиционировать на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости.

Таким образом, для дальнейших расчетов Оценщиком был применен *метод сравнительного анализа сделок купли-продажи в рамках сравнительного подхода* и отобраны, в качестве объектов-аналогов: аналогичные здания и помещения, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки.

Основные критерии при подборе аналогов:

- 1) Функциональное назначение – объекты торгового или свободного назначения;
- 2) Тип объекта недвижимости – в первую очередь отдельно стоящие здания, при недостатке сопоставимых объектов – встроенные помещения;
- 3) Местоположение – объекты, расположенные в различных районах г. Комсомольск-на-Амуре;
- 4) Техническое состояние – объекты в хорошем и удовлетворительном состоянии;
- 5) Площадь – объекты площадью от 80 до 5000 кв.м.;
- 6) Количество объектов-аналогов, необходимое для проведения оценки – 3-5 объектов.

При подборе объектов-аналогов, Оценщик посчитал возможным воспользоваться информацией о продаже (предложений), совершенных за последние шесть месяцев, сходных с оцениваемым по своим характеристикам согласно анализу рыночных показателей посредством:

- ✓ Сеть Интернет: [avito.ru](http://avito.ru), [farpost.ru](http://farpost.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [rosrealt.ru](http://rosrealt.ru), [domofond.ru](http://domofond.ru), [eest.ru](http://eest.ru), [irr.ru](http://irr.ru), [bn.ru](http://bn.ru), [40dom.com](http://40dom.com), <https://onrealt.ru>., <https://habarovsk.move.ru>
- ✓ а также база данных ООО «Профи Оценка», за последние шесть месяцев.

В ходе анализа открытых источников Оценщик обнаружил информацию о сдаче в аренду нескольких объектов, удовлетворяющих рассматриваемым критериям. Данные о местоположении объектов-аналогов указываются в бумажных носителях и на интернет сайтах, содержащих информацию по объектам-аналогам (представлены в Приложении 4 к Отчёту).

Сводные данные о характеристиках объектов-аналогов приведены в таблице ниже.

#### *Выбор единиц и элементов сравнения*

Единицей сравнения в настоящей работе Оценщиком определен – 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами в сегменте рынка аренды нежилой недвижимости. Она является общей для объекта оценки и объектов-аналогов, т.к. в имеющихся источниках информации для расчета известна общая площадь, как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов. Поэтому, выбирается единица сравнения «ставка аренды за единицу общей площади в месяц».

Элементами сравнения являются ценообразующие факторы, представленные в таблице 10 в п.10.3.4 данного Отчёта.

**Таблица 31 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов \***

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект	Здание производственное с кадастровым номером 27:22:0010501:237 - сдается все здание или часть здания	Здание производственное с кадастровым номером 27:22:0030701:383- сдается все здание или часть здания	Здание производственное с кадастровым номером 27:22:0030701:383- сдается все здание или часть здания	Здание производственное с сдается все здание или часть здания
Местоположение (адрес:)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.	Хабаровский край, г. Комсомольск-на Амаре, Комсомольское шоссе, 16к3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на Амаре, Северное шоссе, 3/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на Амаре, ул. Кирова, 10г
Район города	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное
Расположение на открытой/закрытой территории	На территории промбазы	На территории промбазы	На территории промбазы	На территории промбазы
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	28.03.2022	15.03.2022	12.03.2022	15.03.2022
Площадь здания/помещения, кв.м.	1 600,0	1 141,4	от 100 до 3000	от 85 до 400
Тип объекта недвижимости	Сдается все здание или часть здания е	Сдается все здание или часть здания	Сдается все здание или часть здания	Сдается все здание или часть здания
Состояние отделки	Отделка "Эконом"	Отделка "Эконом"	Отделка "Эконом"	Отделка "Эконом"
Этаж расположения / этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно е
Наличие/отсутствие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия аренды	Арендная плата с учетом коммунальных платежей**	Арендная плата без учета коммунальных платежей	Арендная плата без учета коммунальных платежей	Арендная плата без учета коммунальных платежей
Наличие/отсутствие отопления	отопление имеется	без отопления	имеется отопление	имеется отопление (согласно фотоматериалам)
Наличие оборудования	Имеется оборудование	Не имеется оборудование	Не имеется оборудование	Не имеется оборудование
Ставка аренды, руб./кв.м./мес. без НДС	-	110,0	120,0	160,0
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1140_m_2031379895">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1140_m_2031379895</a>	<a href="https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-sklada/6149750">https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/arenda-sklada/6149750</a>	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_400_kvm_habarovskiy_komsomolsk-na-amure_ul_kirova_10g_6797135561/">https://habarovsk.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_400_kvm_habarovskiy_komsomolsk-na-amure_ul_kirova_10g_6797135561/</a>

\*Т.к. в источнике информации представлены не все данные об объектах-аналогах, Оценщик производил интервьюирование с арендодателями по телефону, для получения дополнительных сведений об объектах, представленных к публичной оферте.

\*\* На рынке аренды коммерческих объектов наиболее распространена практика, когда коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно в дополнение к арендной плате. Далее из дохода от объекта оценки будут вычитаться расходы на содержание объекта, в состав которых входят коммунальные платежи.

\*\*\* В ходе опроса лиц, разместивших объявления о сдаче в аренду аналогов, установлено, что в ставку аренды всех объектов НДС не входит.

**Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

В настоящей работе к ценам объектов-аналогов были внесены **корректировочные коэффициенты** на различия, существующие между объектами-аналогами и объектом оценки.

Корректировки вносятся в соответствии с приведенными ниже условиями:

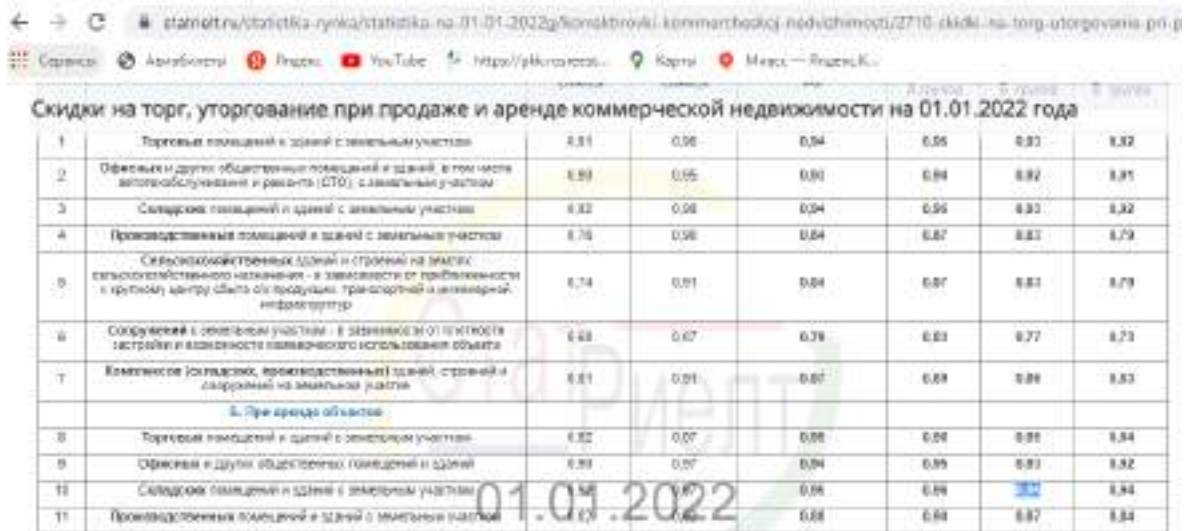
- Если объект-аналог по показателю превосходит объект оценки, то применяется коэффициент  $< 1,00$ ;
- Если объект-аналог по показателю уступает объекту оценки, то применяется коэффициент  $> 1,00$ .
- Если объект-аналог по показателю сопоставим с объектом оценки, то применяется коэффициент  $= 1,00$ .

В таблице корректировок сравнимых продаж приведены корректировки на основе анализа факторов, влияющих на стоимость 1 кв.м.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по следующим характеристикам: Передаваемые имущественные права, Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости), по местоположению (относительно красной линии, относительно расположения к территории промбазы), по назначению, по площади (так как могут быть сданы в аренду как все здание, так и часть ее). по этажности, по состоянию отделки, по техническому (физическому) состоянию зданию; по наличию отдельного входа, по составу арендной ставки (наличия/отсутствия в составе арендной ставки коммунальных платежей). Соответственно, по данным параметрам к ценам аналогам применяется коэффициент 1,00.

Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки)).

Среднее значение уторговывания установлено на основании данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <https://statrielt.ru/> по значению для группы Б- среднее между значением для складских и производственных объектов – 0,91  $((0,95+0,87)/2)$



№	Наименование объекта	0,91	0,95	0,94	0,95	0,93	0,92
1	Торговые помещения в здании с земельным участком	0,91	0,95	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общепромышленных помещений и зданий, в том числе автозаправочные и ремонтные (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,90	0,94	0,92	0,91
3	Складские помещения в здании с земельным участком	0,92	0,95	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственные помещения в здании с земельным участком	0,78	0,95	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке с правом собственности на земельный участок - в зависимости от близости к красной линии объекта от производства, транспортной и инженерной инфраструктуры	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сараи/склады с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и назначения планируемого использования участка	0,68	0,87	0,78	0,83	0,77	0,73
7	Комплексное (жилищное, производственное) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговые помещения в здании с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,94	0,94
9	Офисных и других общепромышленных помещений в здании	0,91	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений в здании с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,96	0,94	0,94
11	Производственных помещений в здании с земельным участком	0,87	0,97	0,88	0,91	0,87	0,84

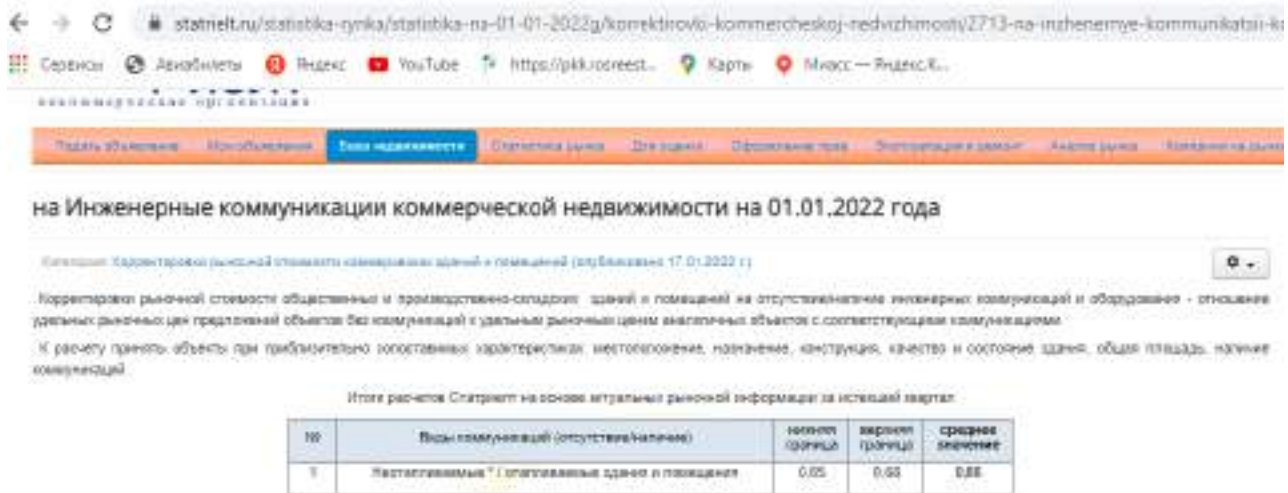
Примечание:  
1. При достижении заинтересованных и абсорбации заинтересованных сторон сделки размер скидки (уторговывания) может быть существенно принят в пределах:  
- минимума граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;  
- максимума граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.  
2. Анализ уторговывания ведется исключительно по производственным объектам недвижимости Российской Федерации (за исключением местонахождений на территории корпоративной собственности) с даты на торг, сроки ликвидности:  
По степени близости местонахождения к административным (корпоративным) центрам городов и поселкам с ним связаны:  
- **Группа А** - город Москва и город-спутники: Солнечногорск, Дзержинский, Котельники, Рязань, Подольск, Коломенское, Санкт-Петербург, Санкт-Питер, а также земельные участки на территории территории;  
- **Группа Б** - области, расположенные в часовых поясах (центр) с административными и/или городскими центрами, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки прилегающих территорий;  
- **Группа В** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки прилегающих территорий.

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту

Наличие отопления.

Производственно-складские помещения/здания отапливаемые стоят дороже, чем без отопления. Значение корректировки определена на основании данных исследований

аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <https://statrielt.ru/>. Так как объект исследования с отоплением, то для аналогов, которые без отопления – используется обратная корректировка  $1,52=1/0,66$



на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Корректировки рыночной стоимости объективно и производственно-связаны: зданий и помещений на отсутствующие инженерные коммуникации и оборудование - отношение удельных рыночных цен предложения объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналоговых объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние зданий, общая площадь, наличие коммуникаций.

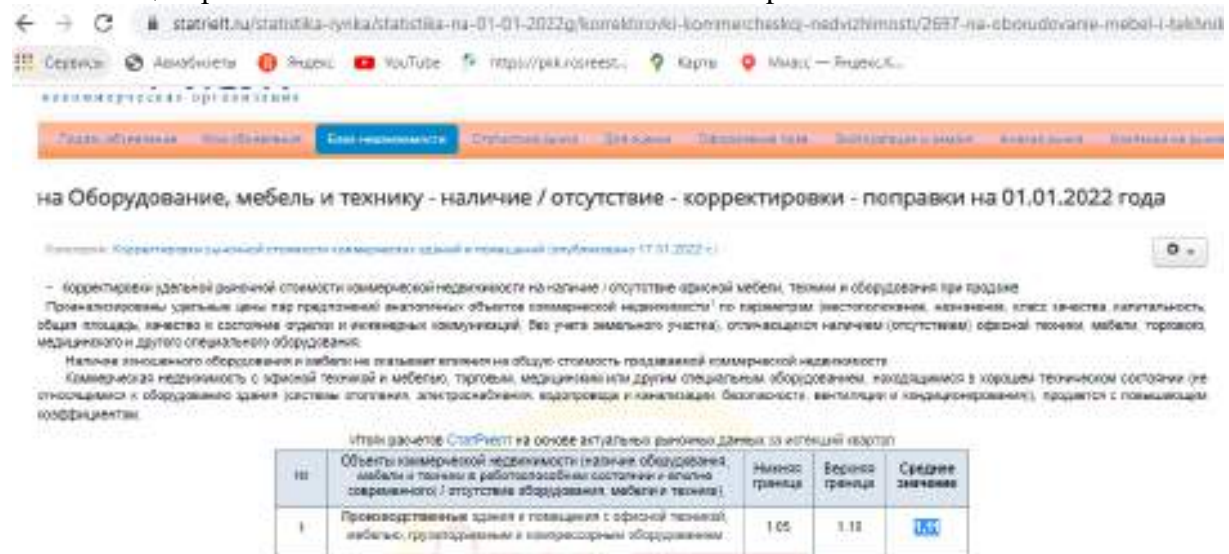
Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Настоящие/отсутствующие инженерные коммуникации	0,66	0,66	0,66

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту

### Наличие оборудования

Объект недвижимости с оборудованием будет стоить дороже, чем объект недвижимости без оборудования. Значение корректировки определена на основании данных исследований аналитического центра СтатРиелт на 01.01.2022 г. на сайте <https://statrielt.ru/>



на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проведены исследования удельных цен пар предложения аналоговых объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций). Без учета земельного участка, отнесено к наличию (отсутствию) офисной мебели, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие лишнего оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Классификация недвижимости с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским и другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящаяся к оборудованию зданий (системы отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации; безопасности, вентиляции и кондиционирования), проводится с повышающим коэффициентом.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и наличие современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Присутствие/отсутствие мебели, техники, торгового, медицинского и другого специального оборудования	1,05	1,18	1,12

Значение корректировок для каждого аналога указаны в расчетной таблице, представленной далее по тексту.

### *Определение надежности полученных результатов*

Определение надежности полученных результатов имеет следующую экономическую интерпретацию: полученный диапазон стоимости 1 кв.м. площади (доверительный интервал) покрывает реальную рыночную стоимость объекта оценки с определенной вероятностью 95%. Предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов определяется распределением Стьюдента. Для оценки величины предельной ошибки использован метод электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ, в т.ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.).

Последовательность расчета величины предельной ошибки:

л) Вычислить стандартное (среднеквадратическое) отклонение (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standard deviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН (0,95).

м) Вычислить стандартную ошибку выборки (standard error или S.E.Mean) по формуле:  
*Стандартная ошибка = Стандартное отклонение / КОРЕНЬ (Количество аналогов)*

н) Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЮДРАСПОБР} (1-0,95; \text{«Число степеней свободы»})$$

Значения t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95%, приведены в следующей таблице:

**Таблица 32 – Значения t-критерия Стьюдента**

Количество аналогов	3	4	5	6	7	8	9	10
t-критерий (95%)	4,3027	3,1824	2,7764	2,5706	2,4469	2,3646	2,3060	2,2622

о) Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости и выразить в процентах.

п) Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» (среднее значение) плюс/минус «предельная ошибка интервального оценивания». Расчет надежности полученных результатов приведен в таблице ниже:

Расчет надежности полученных результатов приведен ниже в таблице.

**Таблица 33 – Расчет надежности полученных результатов стоимости**

Показатель	Значение
<b>Исходные данные</b>	
Скорректированная ставка аренды после проведения всех корректировок, руб./кв.м./мес.:	
объект-аналог №1	168
объект-аналог №2	121
объект-аналог №3	162
<b>Определение надежности полученных результатов распределением Стьюдента</b>	
Объем выборки	3
Среднее значение	150
Число степеней свободы	2
Стандартное отклонение	21,00
Распределение Стьюдента t при вероятности 95% и заданного числа степени свободы	4,3027
Точность интервальной оценки	52
<b>Доверительный интервал полученного результата, руб./кв.м./мес.</b>	
нижнее значение	<b>98</b>
верхнее значение	<b>202</b>

В доверительный интервал входят объекты с диапазоном удельных ставок аренды от 98 до 202 руб./кв.м./мес. В дальнейшем объекты, выходящие за пределы вышеуказанного диапазона, должны быть исключены. Таким образом, скорректированные ставки аренды всех аналогов принимаются к согласованию.

#### *Согласование полученных результатов*

Расчёт взвешенного значения ставки аренды объекта оценки производится на основе анализа количества корректировок по каждому объекту-аналогу.

Расчёт веса для каждого объекта-аналога и весовых коэффициентов выполнен в соответствии алгоритмом, описанном в п. 12. 4 Отчета при расчете стоимости производственного здания.

Расчет ставки аренды за пользование объектом оценки приведен в таблице ниже.

**Таблица 34 – Расчёт ставки аренды за пользование объекта оценки**

Элементы сравнения Параметры корректировки	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды за 1 кв.м. здания/помещения в месяц, руб. без учета НДС	определяется	110,0	120,0	160,0
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>Право аренды</b>	<b>Право аренды</b>	<b>Право аренды</b>	<b>Право аренды</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.		110,0	120,0	160,0
<b>Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)</b>	<b>28.03.2022</b>	15.03.2022	12.03.2022	15.03.2022
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.		110,0	120,0	160,0
<b>Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))</b>	-	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
<b>Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)</b>	-	<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>
Корректировка		0,91	0,91	0,91
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.		100	109	146
<b>Местоположение</b>	<b>Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5.</b>	<b>Хабаровский край, г. Комсомольск-на Амаре, Комсомольское шоссе, 16к3</b>	<b>Хабаровский край, г. Комсомольск-на Амаре, Северное шоссе, 3/2</b>	<b>Хабаровский край, г. Комсомольск-на Амаре, ул. Кирова, 10г</b>
Расположенность относительно красной линии	<b>Внутриквартальное расположение</b>	<b>Внутриквартальное расположение</b>	<b>Внутриквартальное расположение</b>	<b>Внутриквартальное расположение</b>
Расположенность относительно территории промбазы	<b>Расположенность на закрытой территории</b>	<b>Расположенность на закрытой территории</b>	<b>Расположенность на закрытой территории</b>	<b>Расположенность на закрытой территории</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.		100	109	146
<b>Тип объекта недвижимости</b>	<b>Сдаваться может как часть. Так и все здание</b>	<b>Сдаваться может как часть. Так и все здание</b>	<b>Сдаваться может как часть. Так и все здание</b>	<b>Сдаваться может как часть. Так и все здание</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.		100	109	146
<b>Состояние отделки</b>	<b>Отделка "Эконом"</b>	<b>Отделка "Эконом"</b>	<b>Отделка "Эконом"</b>	<b>Отделка "Эконом"</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.		100	109	146
<b>Этаж расположения / этажность</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.		100	109	146
<b>Наличие/отсутствие отдельного входа</b>	<b>Имеется</b>	<b>Имеется</b>	<b>Имеется</b>	<b>Имеется</b>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.		100	109	146



Элементы сравнения		Объект оценки	Объекты-аналоги		
Параметры корректировки			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние помещений		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.			100	109	146
Размер площади, выставяемой на продажу (площадь), кв.м.		1600 кв.м но как правило сдается частями	1141,4 кв.м но как правило сдается частями	От 100кв.м. до 3000 кв.м.	От 85 кв.м. до 400 кв.м.
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.			100	109	146
Условия аренды		Арендная плата без учета коммунальных платежей	Арендная плата без учета коммунальных платежей	Арендная плата без учета коммунальных платежей	Арендная плата без учета коммунальных платежей
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.			100	109	146
Наличие/отсутствие отопления		Имеется отопление	Имеется отопление	Имеется отопление	Имеется отопление
Корректировка			1,52	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.			152	109	146
Наличие /отсутствие оборудования		Имеется оборудование	Не имеется оборудование	Не имеется оборудование	Не имеется оборудование
Корректировка			1,11	1,11	1,11
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.			168	121	162
Согласование полученных результатов					
Скорректированная ставки аренды объектов-аналогов, руб./кв.м/мес.			168	121	162
Количество корректировок			3	2	2
Удельное количество корректировок			0,4286	0,2857	0,2857
1/Удельное количество корректировок			2,33	3,50	3,50
Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %			0,2500	0,3750	0,3750
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м/мес. без НДС				148	
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м/мес. с НДС				178	

Таким образом, ставка аренды за 1 кв.м. площади объекта оценки составляет 178 руб./кв.м./мес. с НДС.

Следовательно, потенциальный валовый доход от объекта оценки составляет:  
 $1600 * 178 * 12 \text{ мес.} \approx 3\,413\,330 \text{ руб. с НДС}$

### Действительный валовый доход (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) – прогнозируемый (потенциальный) валовой доход в год (ПВД) с учетом потерь от незанятости и при сборе арендной платы.

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта исследования.

Потери от недозагрузки объекта не учитываются так как объект оценки могут сдавать частями, может полностью, но как правило сдаются все площади производственно-складского назначения.

Поэтому потери от недозагрузки и недоплатежей отсутствуют и равны 0

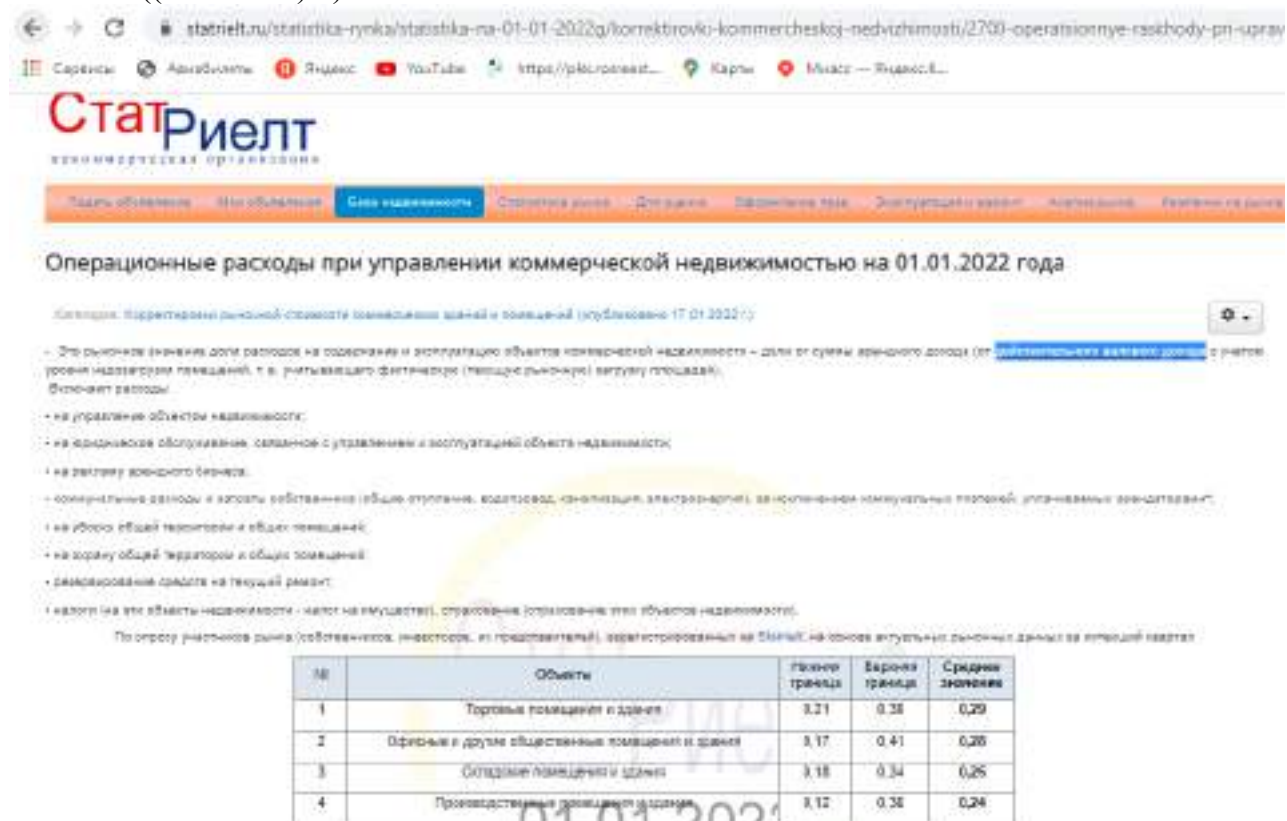
### Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов).

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов).

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт сайта Statrielt, . Процент операционных расходов составит для 24,5%. Как среднее значение для складских и производственных объектов ( $(24\%+25\%)/2$ )



Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Категория: таргетированная рыночная стоимость коммерческих зданий и помещений (обновлено 17.01.2022г.)

– Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от [договоров аренды](#) с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактически (по факту рыночной загрузки) площади).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и расходы собственнику (ежемесячные, квартальные, ежегодные, авансовые) на содержание коммунальных помещений, управляемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общей собственности;
- на охрану общей территории и общей собственности;
- договорное обслуживание на текущий ремонт;
- налоги на эти объекты недвижимости – налог на имущество, страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt на основе актуальной рыночной данных за последние кварталы

№	Объекты	Пиковое значение	Барочка значения	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	3,21	0,38	0,29
2	Офисные и другие офисные помещения и здания	3,17	0,41	0,26
3	Общедоступные помещения и здания	3,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения и здания	3,12	0,36	0,24

### Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР):

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{ПН}) - \text{ОР}$$

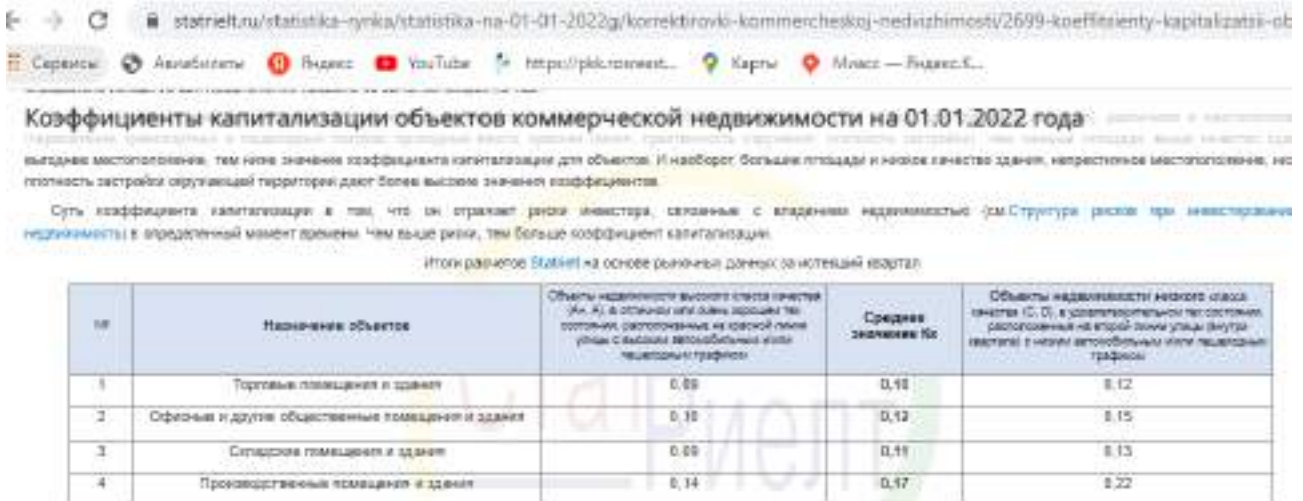
Расчет чистого операционного дохода от объекта оценки приведен в таблице ниже.

**Таблица 35 – Расчет чистого операционного дохода**

№ п/п	Наименование	Расчетная формула / Обоснование	Значение
1	ПВД, руб./год с НДС	Расчет приведен выше	3 4 13 330
2	Потери от недозагрузки, %	Кз	0%
	Потери от недоплатежей%	Кпл	0%
3	ДВД, руб./год с НДС	$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Кз} / 100\%) * (1 - \text{Кпл} / 100\%)$	3 413 330
4	Операционные расходы, руб./год с НДС	$\text{ОР} = \text{ДВД} * 0,245$	836 266
5	<b>ЧОД, руб./год с НДС</b>	<b><math>\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}</math></b>	<b>2 577 064</b>

### Определение коэффициента капитализации

Значение ставки капитализации определено согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт сайта Statrielt, и составила 14% - как среднее между значениями для производственных и складских объектов  $((0,11 + 0,17) / 2)$



№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, А+), в основном или даже только в полном объеме расположенные на первой линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Ко	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удаленном от основных транспортных магистралей и/или автомобильных или пешеходных трафиков
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества методом капитализации дохода приведен в таблице ниже.

**Таблица 36 – Расчет стоимости объектов оценки методом капитализации дохода**

№ п/п	Наименование	Значение
1	ЧОД, руб./год, с НДС	2 577 064
2	Коэффициент капитализации	0,14
3	<b>Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС (стр.1 / стр.2)</b>	<b>18 407 601</b>

#### 12.5.1. Заключение о стоимости объекта, полученной на основе доходного подхода

После выполнения расчетов, результаты которых представлены в соответствующей таблице, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта:

– Нежилое здание, производственно-складского назначения: общая площадь 1600 кв.м., расположенного по адресу Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5, определенная доходным подходом на дату оценки (28.03.2022 г.), составляет:

**18 407 601 рублей с учетом НДС**

## 12.6. РАСЧЕТ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ) – ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ №3-№4

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим износом и функциональным и экономическим устареванием.

При затратном подходе считают, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Определяемая таким образом стоимость может не совпадать с рыночной стоимостью, так как затраты - не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность.

Рыночная стоимость, оцениваемая затратным подходом, является стоимостью воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его произвели и продали сегодня, т. е. при существующем уровне цен. При такой оценке приходится делать немало допущений, так как подобные объекты могут на данный момент не производиться или их производство связано с новыми технологиями и материалами.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на замещение объекта оценки складываются из стоимости прямых затрат с учетом накладных расходов, плановой прибыли генподрядной организации, косвенных затрат на получение технических условий и т.д., а также прибыли предпринимателя.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчет стоимости прав на земельный участок;
- Расчет затрат на замещение улучшений;
- Определение величины накопленного износа объекта оценки в виде физического износа, а также функционального и экономического устаревания;
- Уменьшение затрат на замещение на сумму накопленного износа для получения остаточной стоимости улучшений.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом путем добавления к рассчитанной стоимости улучшений стоимости прав на земельный участок.

Базовая формула для расчета стоимости затратным подходом имеет вид:

$$C_z = C_B - Исов$$

где  $C_z$  - стоимость, определенная затратным подходом;

$C_B$  – затраты на строительство;

Исов – совокупный износ, включающий в себя физический износ, функциональное и внешнее устаревание.

### **Расчет стоимости права собственности на земельный участок**

Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок, на котором расположено здание, приведен в п. 12. 2 Отчета.

### **Расчет затрат на замещение улучшений**

Для расчета затрат на замещение объекта оценки в данной работе Оценщик использовал метод сравнительной единицы.

При расчете затрат на замещение использовались:

- справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ

«Общественные здания» (в уровне цен на 01.01.2016 г.) (выбор объекта аналога основан на его соответствии объемно-планировочным и конструктивным решениям, техническим характеристикам оцениваемого объекта);

▪ индекс удорожания строительно-монтажных работ для Московской области на I квартал 2022 г. (в соответствии с приложением 1 к Письму Минстроя России № 4153-ИФ/09 от 07.02.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года»),

▪ региональные коэффициенты Письму Минстроя России № 8556-ИФ/09 от 04.03.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года» (для Хабаровского края).

▪ Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на 01.01.2016 года определяется по данным Письма Минстроя России № 440538-ЕС/05 от 14.12.2015 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2015 года»

Расчет затрат на замещение здания (сооружения) состоит из следующих этапов:

1. По показателям таблиц сборника КО-ИНВЕСТ определяется стоимость единицы измерения объема аналогичного здания (сооружения).

2. В табличную стоимость вносятся изменения, необходимость которых вызвана имеющимися отличиями конструктивных элементов оцениваемого здания (сооружения) от зданий (сооружений), принятых в качестве аналогов.

3. Производится расчет затрат на замещение здания (сооружения) в соответствии с его объемами, с учетом капитального ремонта и индекса роста цен на недвижимость по отношению к стоимости, указанной в КО-ИНВЕСТ.

Затраты на замещение здания (сооружения) в соответствии со сборниками КО-ИНВЕСТ рассчитывается по формуле:

$$Z_{\text{зам}} = C_{1 \text{ ед}} * KX_0 * K_{\text{кк}} * K_{\text{рк}} * K_{\text{с}} * K_{\text{нкх}} * K_{\text{ок}} * K_{\text{рз}} * K_{\text{тц}} * P_{\text{пр}},$$

где  $Z_{\text{зам}}$  – затраты на замещение улучшений;

$C_{1 \text{ ед}}$  – стоимость единицы измерения аналога (в зависимости от аналога может быть м, кв. м, куб. м, шт. и т.п.) по сборнику КО-ИНВЕСТ в ценах на 01.01.2017 г.;

$KX_0$  – количественная характеристика объекта оценки в соответствии с единицей измерения, установленной в сборнике КО-ИНВЕСТ (может быть протяженность, площадь, объем, количество и т.п.);

$K_{\text{кк}}$  – корректировка на класс конструктивных систем (вносится при несоответствии класса конструктивных систем объекта оценки и базового аналога по сборнику КО-ИНВЕСТ);

$K_{\text{рк}}$  – коэффициент регионально-климатический (определяется по сборнику КО-ИНВЕСТ);

$K_{\text{с}}$  – корректировка на сейсмичность;

$K_{\text{нкх}}$  – корректировка на несоответствие количественной характеристики объекта оценки и базового аналога по сборнику КО-ИНВЕСТ;

$K_{\text{ок}}$  – корректировка на отсутствие конструктивных элементов (вносится при отсутствии у объекта оценки конструктивных элементов, имеющих у базового аналога по сборнику КО-ИНВЕСТ);

$K_{\text{рз}}$  – коэффициент перехода от цен Московской области к ценам региона расположения объекта оценки;

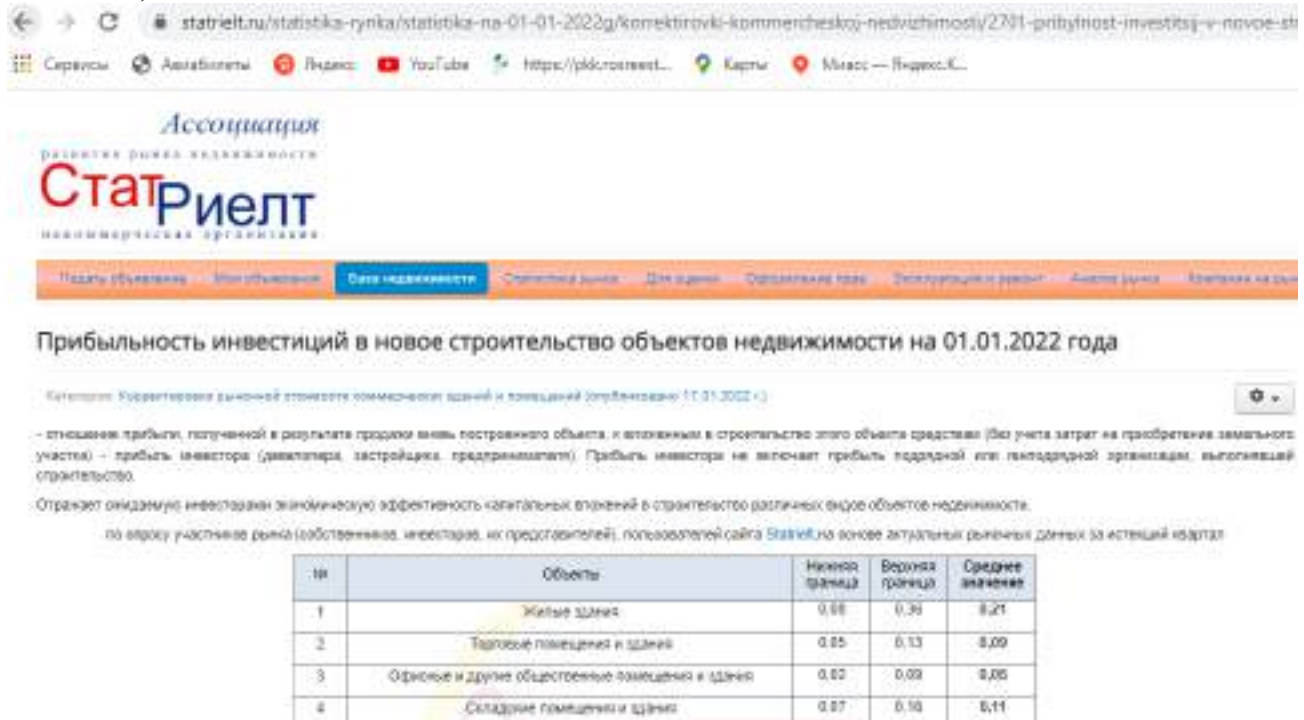
$K_{\text{тц}}$  – коэффициент перехода к текущим ценам (на дату оценки);

$P_{\text{пр}}$  – прибыль предпринимателя.

### 1. Расчет прибыли предпринимателя.

Размер прибыли предпринимателя определен в соответствии со данными аналитического исследования СтатРиелт на сайте <https://statrielt.ru/>. Справочник, содержит значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.

**Таблица 37 – Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год**



Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Кураторская даточная статистика коммерческих зданий и помещений (обновлено: 01.01.2022)

– относительная прибыль, полученная в результате продажи вновь построенного объекта и вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) – прибыль инвестора (застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвестором экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по адресу: участники рынка (собственники, инвесторы, их представители), пользователи сайта StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший период

№	Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,68	0,94	0,81
2	Торговые помещения и здания	0,85	0,13	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,09	0,05
4	Складские помещения и здания	0,87	0,10	0,11

Объект оценки используется в качестве магазина, поэтому при определении прибыли предпринимателя из таблицы берется показатель для общественно-бытовых объектов. Оценщик использует среднее значение приведенного в таблице интервала, т.е. 5% в год.

Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле:

$$ПП = [(1 + ППСб/100\%)^{ПрСт/12} - 1] * 100\%,$$

где ПП – прибыль предпринимателя, %;

ППСб – величина прибыли предпринимателя в год по Справочнику СтатРиелт

ПрСт – продолжительность строительства здания, аналогичного оцениваемому, мес.

Для определения продолжительности строительства здания, аналогичного оцениваемому, был использован СНиП 01.04.03-85\* часть 2. Продолжительность строительства здания, аналогичного оцениваемому, составляет не менее 8 месяцев.

Таким образом, прибыль предпринимателя для оцениваемых зданий (объекта оценки №3-4) составляет 3,31% ( $\approx (1,11^{8/12} - 1) * 100\%$ ).

## 2. Расчет затрат на замещение.

Расчет затрат на замещение здания в составе объекта оценки методом сравнительной единицы произведен на основании данных, содержащихся в сборнике КО-ИНВЕСТ 2016 г. «Общественные здания».

Объект исследования (объект оценки №3) – **Строение вспомогательного использования с кадастровым номером 27:22:0010501:231 «Нежилое строение общественного здания»** – составной объект, состоящий из ранее существовавшего здания вспомогательного назначения (баня с бассейном) и надстройки (комнаты отдыха). Составные части объекта объединены единым функциональным назначением, что позволяет рассматривать их при определении стоимости строительства в качестве единого объекта.

Класс качества – есопом.

Объект-аналог подбирался по аналогичным конструктивным решениям (класс конструктивной системы, общая этажность, а также сопоставимого объема объекта).

КО-ИНВЕСТ-2016 «Общественные здания. В ценах 01.01.2016 года», ОЗ.06.000.0009 «Бани от 1 до 3 этажей», класс качества – есопом. Класс конструктивной системы – КС-1 (стр.289).

БАНИ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ						Этажность: от 1 до 3 - Высота, м: до 7,5		КС-1						
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Высота этажа до 7,5 м			ПРЧНЫЕ СИСТЕМЫ — Оборудование бассейна											
Отличное описание конструктивных элементов приемлемо согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ru.03.04.000.0009	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	1	руб. на 1 м <sup>3</sup>	29 607									
ru.03.04.000.0007	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	1	руб. на 1 м <sup>3</sup>	22 439									
ru.03.04.000.0008	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	1	руб. на 1 м <sup>3</sup>	17 254									
ru.03.04.000.0009	от 11625 до 16125	от 1550 до 2150	1	руб. на 1 м <sup>3</sup>	12 410									
ru.03.04.000.0006	2708,3	386,5	1	руб. на 1 м <sup>3</sup>	2418,8	1239,5	92,5	1610,5	165,7	1507,0	144,6	163,7	345,1=1035,3/3	713,2

Рисунок 72 – Копия Страницы Сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В ценах 01.01.2016 года» с приведением информации об аналоге.

Таблица 38 – Сопоставление характеристик аналога и объекта исследования – объекта оценки №3

Элемент	Объект оценки №3	Аналог	Стоимость
Шифр аналога ru.03.03.000.0009			
Назначение	Баня с бассейном и комнатами отдыха	Бани от 1 до 3 этажей	
Объемно-планировочные и функциональные параметры			
Общая площадь, м <sup>2</sup>	386,5	от 1 550 до 2 150	
Строительный объем, м <sup>3</sup>	1472	от 11 625 до 16 125	
Количество этажей	2	от 1 до 3	
Наличие подземной части	есть	н/д	
Со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	4	
Наличие каркаса	отсутствует	отсутствует	
Особые функциональные отличия здания	Не имеется	Не имеется	
Фундамент	Железобетонный блочный ленточный	Бутовый / бетонный	2418,8
Стены наружные с отделкой	1 этаж – кирпичные, ж/б панели 2-ой этаж – панели типа «Сэндвич»	имеются	1239,5
Внутренние стены и перегородки	Кирпичные, деревянные, Аллюминиевый профиль, ГВЛ, кирпичные	имеются	92,5
Перекрытия	Железобетонные плиты	имеются	1610,5
Кровля	Крыша-односкатная, покрытие панели типа «сэндвич» панели	имеются	165,7
Полы	Керамогранитная плитка, дощатые, линолеум кафель	имеются	1507,0
Окна	Пластиковые со стеклопакетами	Имеются	144,6
Двери, ворота	Ворота металлические	имеются	
Внутренняя отделка	отсутствует	имеется	163,7
отопление	центральное	Имеется	345,1=1035,3/3
Электроосвещение	Открытая проводка	имеется	713,2





**Таблица 39 – Сопоставление характеристик аналога и объекта исследования –объекта оценки №4**

Элемент	Объект оценки №4	Аналог	Стоимость
Шифр аналога <i>ru.O3.03.000.0019</i>			
Назначение	Бытовые помещения	Бытовые помещения	
Объемно-планировочные и функциональные параметры			
Общая площадь, м <sup>2</sup>	476		
Строительный объем, м <sup>3</sup>	1819	До 2000	
Количество этажей	1+чердачный этаж	от 1 до 2	
Наличие подземной части	есть	н/д	
Со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	4	
Наличие каркаса	отсутствует	отсутствует	
Особые функциональные отличия здания	Не имеется	Не имеется	
Фундамент	Железобетонный блочный ленточный	Бутовый бетонный /	343,82
Стены наружные с отделкой	1 этаж – кирпичные, с утеплением и облицовкой металлосайдингом мансардный этаж – панели типа «Сэндвич»	имеются	1935,14
Внутренние стены и перегородки	Кирпичные, ГВЛ кирпичные	имеются	0
Перекрытия	Железобетонные плиты	имеются	1039,10
Кровля	Крыша-двухскатная, покрытие панели типа «сэндвич» панели	имеются	278,10
Полы	Керамогранитная плитка, бетонные, линолеум	имеются	621,93
Окна	Пластиковые со стеклопакетами	Имеются	691,28
Двери, ворота	Металлические, деревянные заводского изготовления	имеются	
Внутренняя отделка	Керамическая плитка, окраска, обои	имеется	343,82
отопление	центральное	Имеется	274,35=823,06/3
Электроосвещение	Скрытая проводка и в кабельных каналах	имеется	=395,02
Вентиляция	естественная	Имеется, кондиционирование	
Слаботочные системы	Не имеется	имеется	0
Водоснабжение, канализация	От городской сети	имеется	146,31
Прочие работы	Отмостка, крыльцо, металлическая лестница	отмостка	0
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	
Вывод:	Конструктивные элементы объекта исследования и аналога выполнены из идентичных материалов, что позволяет использовать подобранный аналог для определения стоимости объекта исследования.		
Итоговая стоимость 1 куб. м. объекта исследования с учетом конструктивных элементов, руб/куб.м.			6068,87

Далее представлен расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя.

Регионально-климатическая поправка

Базовая стоимость, указанная в сборниках, определена для Московской области, в то время как объект оценки находится в Хабаровском крае, следовательно, необходимо введение регионально-климатических поправок:

В соответствии с разделом 4.1. Справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В уровне цен на 01.01.2016 года» для класса конструктивных систем КС-1, расположенных в Хабаровском крае южнее 55 параллели, поправка составляет **1,144**(стр.470 Сборника) и применяется в расчете стоимости строительства объекта исследования.

Регионально-экономическая поправка.

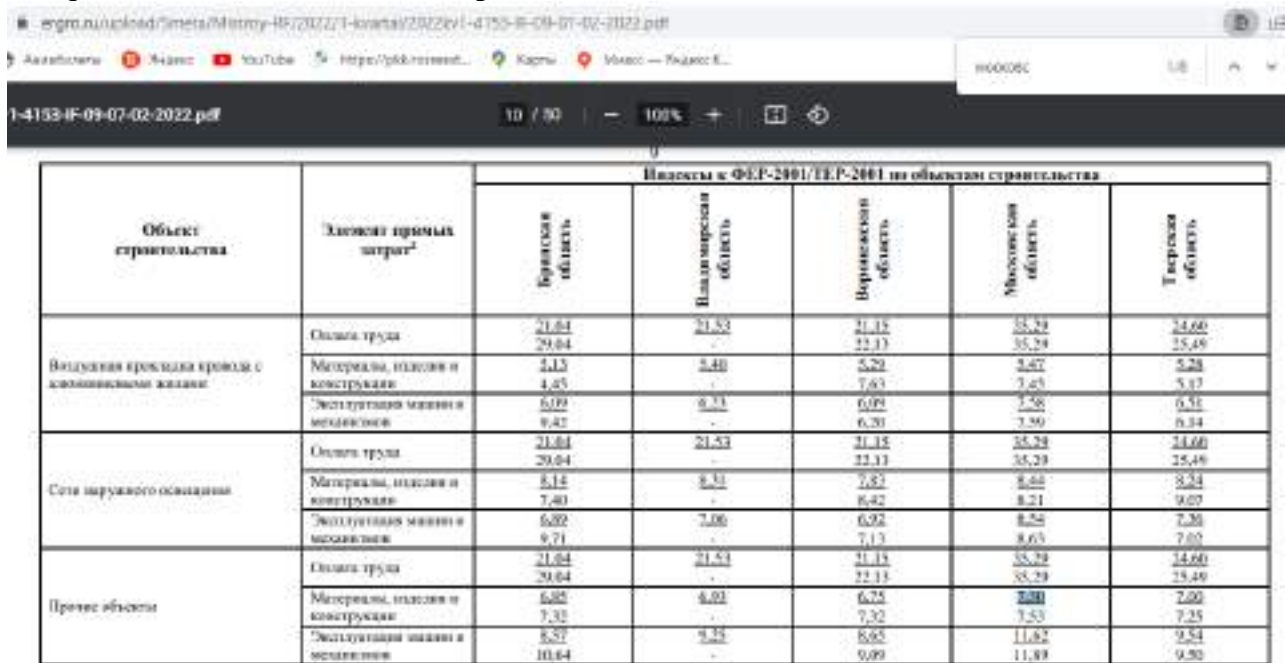
Учитывая, что справочник составлен в ценах для Московской области, в то время как объект исследования находится в Хабаровском крае необходимо ввести интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктер-эк). Расчет производится по формуле:

$$K_{тер-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}, \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$  – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области;

$K_{зон-эк}$  – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню цен в регионе.

Экономический смысл данной поправки – привести уровень цен на дату определения рыночной стоимости (в данном случае 28.03.2022 года) для базового региона (Московская область) к уровню цен на тот же период времени, сложившийся в регионе расположения оцениваемого объекта (Хабаровский край). Данную поправку можно рассчитать, используя официальные документы Росстроя или Минрегиона (в зависимости от периода), имеющиеся в открытом доступе. В данном случае такими нормативными документами являются: Приложение к Письму Минстроя России № 4153-ИФ/09 от 07.02.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года» (для Московской области) и составит **7,30** (берем для материалов и для ФЕР-2001 для прочих объектов)



Объект строительства	Элемент прямых затрат <sup>2</sup>	Индексы к ФЕР-2001/ФЕР-2001 на объекты строительства				
		Брянская область	Валдайская область	Верховская область	Московская область	Тверская область
Воздушная проводка проводов с самонесущими жалами	Оплата труда	21,04	21,53	21,15	35,32	24,00
	Материалы, изделия и конструкции	4,13	5,40	5,20	3,07	5,20
	Эксплуатация машин и механизмов	6,09	8,31	6,09	7,58	6,51
Сети наружного освещения	Оплата труда	21,04	21,53	21,15	35,32	24,00
	Материалы, изделия и конструкции	8,14	8,31	7,87	8,68	8,34
	Эксплуатация машин и механизмов	6,09	7,06	6,09	8,24	7,26
Прочие объекты	Оплата труда	21,04	21,53	21,15	35,32	24,00
	Материалы, изделия и конструкции	6,85	8,01	6,75	7,00	7,00
	Эксплуатация машин и механизмов	8,57	7,75	7,92	7,53	7,25

Источник информации: <https://ergro.ru/upload/Smeta/Mistroy-RF/2022/1-kvartal/2022kv1-4153-IF-09-07-02-2022.pdf> и Приложение к Письму Минстроя России № 8556-ИФ/09 от 04.03.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года» (для Хабаровского края) и составит **9,23** (берем для материалов и для ФЕР-2001 для прочих объектов)



Объект строительства	Заказчик прямых затрат¹	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Хабаровский край (1 зона)	Хабаровский край (2 зона)	Хабаровский край (3 зона)	Амурская область
Сети наружного освещения	Оплата труда	27,29	26,17	26,18	26,21
	Материалы, включая в конструкции	3,26	3,20	3,20	3,20
	Эксплуатация машин и механизмов	3,25	3,25	3,25	3,25
	Эксплуатация машин и механизмов	3,25	3,25	3,25	3,25
Прочие объекты	Оплата труда	27,29	26,17	26,18	26,21
	Материалы, включая в конструкции	3,26	3,20	3,20	3,20
	Эксплуатация машин и механизмов	3,25	3,25	3,25	3,25
	Эксплуатация машин и механизмов	3,25	3,25	3,25	3,25
Пусконаладочные работы	Оплата труда	27,29	26,17	26,18	26,21
	Материалы, включая в конструкции	—	—	—	—
	Эксплуатация машин и механизмов	—	—	—	—
	Эксплуатация машин и механизмов	—	—	—	—
Административные здания	Оплата труда	27,29	26,17	26,18	26,21
	Материалы, включая в конструкции	10,05	9,85	9,85	10,15
	Эксплуатация машин и механизмов	3,25	3,25	3,25	3,25
	Эксплуатация машин и механизмов	3,25	3,25	3,25	3,25

Источник информации: <https://ergro.ru/upload/Smeta/Mistroy-RF/2022/1-kvartal/2022kv1-8556-IF-09-04-03-2022.pdf>

### Ценовые зоны Хабаровского края

Ценовая зона	Наименование муниципальных образований края	Центр ценовой зоны
1	2	3
1-я зона	Городской округ "Город Хабаровск", Хабаровский муниципальный район, Бикинский муниципальный район, Вязовский муниципальный район, Нанайский муниципальный район, муниципальный район имени Лаво	город Хабаровск
2-я зона	Городской округ "Город Комсомольск-на-Амуре", Комсомольский муниципальный район, Амур-Майский муниципальный район, Тугуро-Чумканский муниципальный район, Невельский муниципальный район, муниципальный район имени Полины Осипенко, Советско-Гаванский муниципальный район, Ванинский муниципальный район, Силкинский муниципальный район, Амурский муниципальный район, Зейско-Бурейский муниципальный район, Ульканский муниципальный район	город Комсомольск-на-Амуре
3-я зона	Осетровский муниципальный район	город Осетск

Источник: <https://docs.cntd.ru/document/465364082>

Индексы СМР на 1 кварталы 2022 г. по Московской области и Хабаровскому краю определяются как среднее арифметическое индексов изменения стоимости прямых затрат для прочих объектов недвижимости (расчет приведен ниже).

**Таблица 40 –Регионально-экономическая поправка**

	Индексы изменения стоимости по элементам прямых затрат			Среднее значение индекса, показывающего изменение прямых затрат между Хабаровским краем и Московской области на 1 кв. 2022
	оплата труда	материалы, изделия и конструкции	эксплуатация машин и механизмов	
на 1 кв. 2022 по Хабаровскому краю	46,18	9,23	13,90	-
на 1 кв. 2022 по Московской области	35,29	7,3	11,62	-
<b>Индекс, показывающий изменение прямых затрат между Хабаровским краем и Московской области на 1 кв. 2022 (определяется путем деления индексов изменения стоимости по элементам прямых затрат по Хабаровскому краю к Московской области на индексы 1 кв. 2022)</b>	1,31	1,26	1,20	<b>1,26</b>

Достаточно определить коэффициент между индексом удорожания СМР к ФЕР-2001 для Хабаровского края и индексом удорожание к ФЕР-2001 для Московской области.

Зонально-экономический коэффициент, как правило, из-за отсутствия резких различий в уровне стоимости строительства внутри регионов, принимается равным 1,00.

Поправка на текущие цены.

Учитывая, что справочник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В уровне цен на 01.01.2016 года» составлен в ценах 01.01.2016 года, в то время как оценка проводится по состоянию на 28.03.2022 года, необходимо ввести корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (Кинфл). Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2016 года рассчитывают по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = I_{28.03.2022} / I_{01.01.2016}$$

где I 28.03.2022 и I 01.01.2016 – рассчитанные к одной и той же базе индексы цен в строительстве соответственно для периода проведения оценки и для 1 января 2016 года».

Для определения данного коэффициента достаточно открытых материалов Росстата или Минрегиона (в зависимости от периода). Достаточно рассчитать коэффициент удорожания, как отношение индекса удорожания СМР к базе ФЕР-2001, сложившийся на дату проведения оценки, к такому же индексу, на 01.01.2016 года по Московской области (во избежание повторного учета регионального коэффициента)

Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на дату оценки определяется по данным Приложения к Письму Минстроя России № 4153-ИФ/09 от 07.02.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года» (для Московской области) и составит **7,30** (берем для материалов и для ФЕР-2001 для **прочих объектов**/ Источник информации: <https://ergro.ru/upload/Smeta/Mistroy-RF/2022/1-kvartal/2022kv1-4153-IF-09-07-02-2022.pdf>)

Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на 01.01.2016 года определяется по данным Письма Минстроя России № 440538-ЕС/05 от 14.12.2015 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2015 года» используем **7,18** (для **ФЕР-2001** для **прочих объектов** / **Источник** информации: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/10221/>)

**Таблица 41 – Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя**

	Показатель	Значение для объекта оценки №3	Значение для объекта оценки №4	Обоснование
1		Исходные данные	Исходные данные	
1.1.	Объект	Баня с бассейном + комнаты для временного проживания	Бытовые помещения (комнаты для временного проживания)	Результаты осмотра
1.2.	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В ценах 01.01.2016 года», стр.15
1.3.	Год постройки	2011 гг. -реконструкции	2012-реконструкции	Результаты обследования
1.4.	Количество этажей в здании	1 этаж2 этаж	1+чердачный этаж	Результаты обследования
1.5.	Общая площадь, кв.м.	386,5	476	Результаты обследования
1.6	Строительный объем, куб.м.	1472	1819	Результаты обследования
2				
2.1.	Сборник КО-ИНВЕСТ			«Общественные здания. В ценах 01.01.2016 года»
2.2.	Позиция по сборнику	ru.O3.06.000.0009	ru.O3.03.000.0019	Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В ценах 01.01.2016 года», стр.994, КС-1
2.3.	Справочный показатель стоимости 1 м2, руб.	8 758,80	6 068,87	Расчет таблицы выше по тексту/Итоговая стоимость 1 куб. м. объекта исследования с учетом конструктивных элементов, руб/куб.м.
2.4.	Обоснование аналога	Баня с бассейном	Бытовые помещения	Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В ценах 01.01.2016 года», стр.994 КС-1
2.5	Площадь аналога, кв.м	от 11625 до 16125	до 2000	Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В ценах 01.01.2016 года», стр.994, КС-1
3		<b>Абсолютные корректировки</b>		
3.1.	Различие в конструктивных решениях	абсолютные корректировки были учтены выше в расчетной таблице		отсутствует
3.2.	Различие в высоте этажа	0	0	отсутствует
3.3	Итого по первой группе поправок ΣΔC1 0		0	
4		<b>Относительные корректировки, (%)</b>		
4.1.		Поправка на разницу в объеме или площади		
	Показатель	Значение	Значение	Обоснование
4.1.1.	Соотношение объемов	0,127	0,9095	
4.1.2.	Коэффициент	1,22	1,0	Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные

	Показатель	Значение для объекта оценки №3	Значение для объекта оценки №4	Обоснование
				здания. В ценах 01.01.2016 года», с.27
4.2.	<i>Поправка на отсутствие/наличие элемента</i>			
4.2.1.	Коэффициент на отсутствие элемента	-	-	Учтены ранее
4.3	Регионально-экономические поправки			
4.3.1	Регионально-климатический коэффициент	1,144	1,144	Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. В ценах 01.01.2016 года», стр. 470 КС-1
4.3.2	Регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области	1,26	1,26	= п.4.3.2а ÷ 4.3.2б
4.3.3	Интегральный территориально-экономический коэффициент	1,441	1,441	п.4.3.2 × 4.3.1
4.4	Поправка на изменения цен в строительстве			
4.4.1	Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на I квартал 2022 года для Московской области	7,3	7,3	Письмо Минстроя России № 4153-ИФ/09 от 07.02.2022 г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2022 года», Московская область, объект строительства – прочие объекты
4.4.2	Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на 01.01.2017 года для Московской области	7,18	7,18	Письмо Минстроя России № 440538-ЕС/05 от 14.12.2015г. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2015 года», Московская область, объект строительства – прочие объекты
4.4.3	Коэффициент на изменение цен от даты выхода сборника до даты оценки	1,017	1,017	= п.4.4.1 ÷ 4.4.2

	Показатель	Значение для объекта оценки №3	Значение для объекта оценки №4	Обоснование
4.5.	Прибыль предпринимателя	3,31%	3,31%	Данные аналитического исследования СтатРиелт <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2701-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2701-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda</a>
4.6.	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов) K1	2,270	1,861	пп 4.1.2 × 4.3.1 × 4.3.3 × 4.4.3 × (1 + 4.5)
5	Стоимость строительства			
5.1.	Скорректированный показатель стоимости, руб./кв.м. (СК1) = $(CC1 + \sum \Delta C1) \times K1$	19 886,05	11 294,11	пп (2.3+3.3) × 4.6
5.2.	Затраты на строительство, руб.	29 272 259	20 543 988	1.6 × 5.1
5.3.	Затраты на строительство на 1 кв.м., руб.	75 736,76	43 159,64	5.2 / 1.5 (по внутреннему обмеру)



### 3. Определение величины накопленного износа.

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимости объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

**Физический износ** – это потеря стоимости зданий (сооружений) в результате их эксплуатации и воздействия природных сил.

Основными методами определения физического износа зданий являются:

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСНр 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий» или в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404. Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Обычно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания и сооружения.

Достоинство метода – относительная простота выполнения расчетов.

Недостаток метода – величина ошибки обратно пропорциональна опыту эксперта. Помимо этого, довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины общего износа по зданию в целом.

Дата определения стоимости значительно раньше даты составления заключения, провести осмотр на дату определения стоимости не представляется возможным, следовательно, определить физический износ при таких исходных данных возможно только экспертным методом.

Метод эффективного возраста. Данный метод обычно применяется при оценке объектов со средним сроком службы, когда влияние накопленного физического износа физического износа уже начинает сказываться, но может применяться и для сравнительно новых объектов. Базовая формула для расчета следующая:

$$\text{Ифиз} = (V_{\text{э}} / V_{\text{сс}}) \times 100\%$$

где  $V_{\text{э}}$  – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

$V_{\text{сс}}$  – нормативный срок эксплуатации.

Недостаток метода - значительное влияние субъективного фактора, который напрямую зависит от квалификации эксперта.

Определить эффективный возраст на дату оценки не представляется возможным, следовательно, использование данного метода невозможно.

Метод разбивки - Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения.

Износ определяется по отдельным конструктивным элементам – долгоживущим и короткоживущим. Определяется износ в соответствии с нормативным сроком жизни для каждого элемента в отдельности, с последующим пересчетом в соответствии с удельным весом конструктивного элемента в здании. Учитывая тот факт, что короткоживущие элементы подлежат замене через определенные промежутки времени, физический износ для данных конструктивных элементов обнуляется. Ввиду того что информация о производимых заменах (ремонте) отсутствует, данный метод не может быть использован.

Метод хронологического возраста. Данный метод обычно применяется при оценке сравнительно новых объектов, когда влияние накопленного физического износа минимально, или для объектов, не имеющих разделения на отдельные элементы, имеющие различные сроки эксплуатации. Базовая формула для расчета следующая:

$$\text{Ифиз} = (\text{Вх} / \text{Всс}) \times 100\%$$

где Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

Всс – нормативный срок эксплуатации.

Год постройки объектов исследования не установлен, что не позволяет использовать метод хронологического возраста.

Эксперт не может в полном объеме использовать ни один из методов для определения физического износа на дату определения стоимости.

По данным технического паспорта по состоянию на 01.06.2015 года величина физического износа для объектов оценки №3-4 не были определены. Определяем на основании остаточного срока службы:

- нормативный срок службы для объекта оценки №3 и №4 составляет 100 лет<sup>17</sup>

Проведем расчет физического износа

**Таблица 42 – Расчет затрат физического износа объектов оценки №3-4**

Наименование	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Год реконструкции	2011 гг. -реконструкции	2012-реконструкции
Нормативный срок службы, лет	100	100
Дата оценки	мар.22	мар.22
Фактический, срок службы, лет	11 лет	10 лет
Коэффициент износа по фактическому сроку службы	0,11	0,1
Степень износа, %	11%	10%

На момент осмотра и обследования объект используется по назначению –, то есть осуществляется эксплуатация объекта по своему прямому назначению. Общественные объекты находятся в работоспособном состоянии, что в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 года № 404) соответствует оценке технического состояния «Хорошее»

#### **Функциональное устаревание.**

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям основных конструктивных и эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия труда и жизнедеятельности людей, функционирования производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг. К устранимому функциональному износу относится потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна к современным требованиям к этим позициям. Неустраняемое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Он измеряется стоимостью добавочных поступлений собственнику или сокращению его доходов, что связано с дополнительными налогами, штрафами, страховкой, расходами по обслуживанию, коммунальными платежами и более низким уровнем получаемого дохода.

В отношении как составных частей объекта исследования, так и объекта исследования в целом признаки функционального устаревания не выявлены.

**Экономическое устаревание** - обесценение собственности, обусловленное влиянием внешних факторов, а именно: изменение в оптимальном использовании, законодательные нововведения, изменение соотношения спроса и предложения, ухудшение качества сырья, квалификации рабочей силы и т.д. Экономическое устаревание почти всегда считается

<sup>17</sup> согласно Приказу Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. N 420 "Об утверждении и введении в действие "Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования"/Приложение 20. Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования <https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/>

неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат на ликвидацию внешних элементов, вызвавших это устаревание, всегда, за редким исключением, превышает добавленную к собственности стоимость.

Экономическое устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешнего окружения объекта исследования. К факторам, вызывающим появление экономического устаревания обычно относят:

- Местоположение объекта исследования;
- Изменение социальных стандартов общества;
- Изменение законодательных и финансовых условий;
- Изменение демографической ситуации в регионе;
- Изменение градостроительных решений;
- Изменение экологической обстановки;

- Изменение других качественных параметров внешнего окружения объекта исследования.

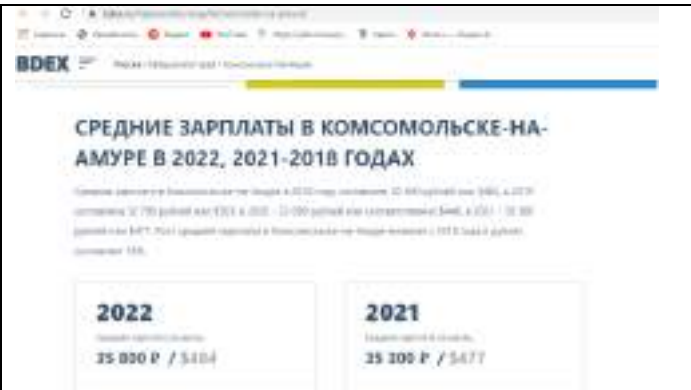
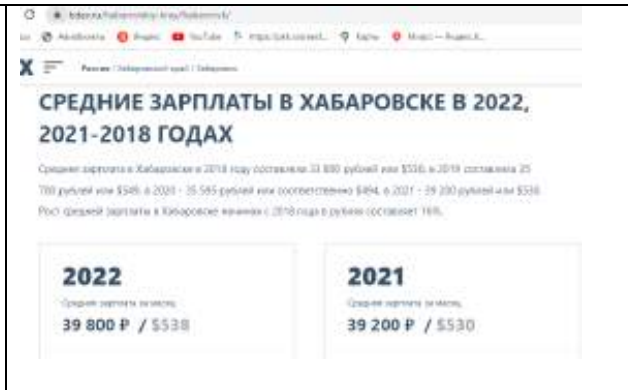
Объекты оценки №3-4 расположены в г. Комсомольске-на-Амуре, который по экономическим показателям существенно отличается от краевого центра. Уровень цен на объекты недвижимости также существенно ниже, чем в городе Хабаровске, что требует определения экономического устаревания для объекта исследования, вызванного фактором местоположения.

На экономический износ оказывает влияние того, что объекты оценки №3-4 расположены не в региональном центре, а в городе с численностью до 500 тыс. чел., находятся внутриквартально и на закрытой территории, тогда как объект аналог подразумевает экономическую активность и инвестиционную привлекательность по умолчанию, то есть при расчете затрат на строительство аналога подразумевается, что объект строится в центральной части региона (г. Хабаровске), на красной линии и со свободным доступом.

Значения данных показателей составляют:

- на расположении в городе – не в региональном центре

Соотношение ЗП в Комсомольске-на-Амуре к ЗП в Хабаровске определить экономический износ для региона исследования и составит 0,90, экономический износ составил 10% (35800/39800)

	
<a href="https://bdex.ru/habarovskiy-kray/komsomolsk-na-amure/">https://bdex.ru/habarovskiy-kray/komsomolsk-na-amure/</a>	<a href="https://bdex.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/">https://bdex.ru/habarovskiy-kray/habarovsk/</a>

Также для объектов: бытовые помещения и бани с бассейном разницу между региональным центром и иным городом точно определяют данные в Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты, под ред. Лейфера Л.А., 2020 стр. 78

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 11

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74

Соотношение составляет 0,72, тем самым износ составляет 28% (100%-72%)

На местоположение населенного пункта значение износа составит как общее значение износа =  $1-(1-0,1)*(1-0,28)=0,352$  или 35,2%

- на внутриквартальное расположение

Значение определено согласно справочной информации Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты, под ред. Лейфера Л.А., 2020 стр. 184 и составит 0,87 или степень износа составит 13%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Значения корректировок по городам России с численностью более 1 млн. чел. и границы доверительных интервалов**

Таблица 88.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,86	0,88

- доступ к объекту

Значение определено согласно справочной информации Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты, под ред. Лейфера Л.А., 2020 стр. 224 и оставило 0,81, соответственно степень износа составит 19% или 0,19

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 124.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82

**Совокупный экономический износ** =  $1 - (1 - 0,325) * (1 - 0,13) * (1 - 0,19) = 0,5243$  или 52,43%

Базовая формула для определения совокупного износа имеет вид:

$$\text{Исов} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) \times (1 - \text{Ифункц}) \times (1 - \text{Иэконмич})$$

где:

Ифиз – величина накопленного физического износа;

Ифункц – величина накопленного функционального устаревания;

Иэконмич – величина накопленного экономического устаревания.

Для объекта оценки №3

Совокупный износ

$$\text{Исов} = 1 - (1 - 0,11) * (1 - 0) * (1 - 0,5243) = 0,5766$$
 или 57,66%

где:

Для объекта оценки №4

Совокупный износ

$$\text{Исов} = 1 - (1 - 0,10) * (1 - 0) * (1 - 0,5243) = 0,5719$$
 или 57,19%

#### 4. Расчет остаточной стоимости здания в составе объекта оценки.

Расчет остаточной стоимости улучшений как разности затрат на замещение объекта оценки и его накопленного износа приведен ниже в таблице.

**Таблица 43 – Расчет остаточной и итоговой стоимости улучшений**

№ п/п	Показатель	Объект оценки №3	Объект оценки №4
1	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб. без НДС	29 272 259	20 543 988
2	Физический износ, %	10%	11%
3	Функциональное устаревание, %	0,0%	0%
4	Экономическое устаревание, %	52,43%	52,43%
5	Накопленный износ, %	57,66%	57,19%
6	Накопленный износ, руб.	16 878 385	11 749 107
7	<b>Остаточная стоимость улучшений, руб., без учета НДС</b>	<b>12 393 874</b>	<b>8 794 881</b>
8	<b>Остаточная стоимость улучшений, руб., с учетом НДС</b>	<b>14 872 649</b>	<b>10 553 858</b>

##### 12.6.1. Заключение о стоимости объекта, полученной на основе затратного подхода

После выполнения расчетов, результаты которых представлены в соответствующей таблице, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта:

– Нежилое здание вспомогательного назначения (баня с бассейном) – объект оценки №3, общая площадь 386,5 кв. м, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5, определённая затратным подходом на дату оценки

(28.03.2022 г.), составляет:

**14 872 649 рублей с НДС**

– Нежилое здание вспомогательного назначения (бытовые помещения) – объект оценки №4, общая площадь 476 кв. м, расположенного по адресу Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5, определённая затратным подходом на дату оценки (28.03.2022 г.), составляет:

**10 553 858 рублей с НДС**

### **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В соответствии с п. 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1):

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

При определении рыночной стоимости объекта оценки № 1 (земельный участок реализован только один подход к оценке (доходный), в рамках которого использован один метод. Таким образом, согласование результатов по данным объектам проводить не требуется.

При определении рыночной стоимости объекта оценки № 3 и 4 (здания вспомогательного назначения (баня с бассейном и бытовые помещения)) реализован только один подход к оценке (затратный), в рамках которого использован один метод. Таким образом, согласование результатов по данным объектам проводить не требуется.

При определении рыночной стоимости объекта оценки № 2 реализованы три подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу.

Таким образом, в рамках данного Отчета согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки № 2 включает следующие этапы:

- 1) определение границ диапазонов результатов оценки, полученных при применении подходов;
- 2) проведение проверки существенности расхождения результатов оценки, полученных при применении подходов;
- 3) итоговое согласование результатов оценки.

#### **13. 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ДИАПАЗОНОВ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ<sup>18</sup>**

Объективные причины разброса цен на рынке определяются следующими аспектами:

- 1) объектный – совокупность ценообразующих параметров, характеризующих сложность и уникальность объекта;
- 2) рыночный – совокупность параметров, характеризующих неидеальность рынка

<sup>18</sup> При подготовке раздела использованы материалы, представленные в статье «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» (авторы Ильин М.О., Лебединский В.И.) [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

объекта.

Влияние объектного аспекта проявляется в том, что чем сложнее объект с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов.

Разброс цен будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, можно выделить три основных критерия, влияющих на диапазоны стоимости:

- Оборачиваемость объектов (частота сделок);
- Развитость рынка;
- Качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k_3,$$

где  $d\%$  – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

$k_3$  – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d\%}{100\%}\right),$$

где  $C_{\min(\max)}$  – нижняя или верхняя граница диапазона стоимости, руб.;

$C$  – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d\%$  – диапазон стоимости, %

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
2. Определение показателя качества модели.
3. Определение диапазона по формулам, приведенным выше.

Ниже в таблице приведены примеры диапазонов стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов).

**Таблица 44 – Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	±30	±20	±15
	Средняя (региональные центры)	±25	±15	±10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	±20	±10	±5

Источник: «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» (Ильин М.О.; Лебединский В.И.)

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели (Таблица 45).

**Таблица 45 – Примеры расчетных параметров**

Подход к оценке	Параметр
Затратный	а) затраты на замещение (воспроизводство) – удельные затраты на строительство объекта-аналога, корректировки, прибыль предпринимателя; б) износы и устаревания.
Сравнительный	а) земельный участок – средние цены по рынку, корректировки; б) цены объектов-аналогов; в) корректировки.
Доходный	а) ставка арендной платы объектов-аналогов; б) корректировки; в) коэффициент капитализации.

- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина показателя качества модели определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

*Обоснование границ диапазонов результатов оценки, полученных при применении подходов*

Объектом оценки № 2 является типовое нежилое здание среднего масштаба, расположенное в промышленном городе (г. Комсомольск-на-Амуре).

При определении рыночной стоимости объекта оценки реализованы три подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу.

Получены следующие результаты:

Подход к оценке	Стоимость объекта оценки, полученная при применении подхода, руб.
Затратный	18 692 414
Сравнительный	16 690 746
Доходный	18 407 601

По табл. 44 определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил  $\pm 15\%$ .

Анализ показателя качества модели приведен ниже в таблице.

**Таблица 15 – Анализ качества модели**

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Фактические и оценочные показатели	Фактические и оценочные показатели	Фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	Специфика не выявлена	Специфика не выявлена	Специфика не выявлена
Качество модели	1,0	1,0	1,2

Итоговый анализ диапазонов представлен ниже в таблице.



**Таблица 16 – Анализ диапазонов стоимости**

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб. с НДС	18 692 414	16 690 746	18 407 601
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	15		
Показатель качества модели, ед.	1,0	1,0	1,2
Диапазон стоимости, ± %	15%	15%	18%
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб. с НДС	21 496 276	19 194 358	21 168 741
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб. с НДС	15 888 552	14 187 134	15 646 461

### 13. 2. ПРОВЕРКА СУЩЕСТВЕННОСТИ РАСХОЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

Согласно п. 25 ФСО № 1 отличия результатов оценки объекта оценки № 2, полученных при применении подходов, признаются несущественными. Таким образом, результаты, полученных при применении всех подходов, участвуют в итоговом согласовании результатов оценки объекта оценки № 2.

### 13. 3. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n C_i \times \rho_i,$$

где С – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

C<sub>i</sub> – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i-го подхода к оценке, руб.;

ρ<sub>i</sub> – вес i-го подхода к оценке, доли ед.

Весовые коэффициенты могут быть определены на основе показателей качества модели:

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i},$$

где ρ<sub>i</sub> – вес i-го подхода к оценке, доли ед.;

k<sub>i</sub> – показатель качества модели расчета по i-му подходу к оценке, ед.;

n – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки рассчитана ниже в таблице.

**Таблица 17 – Итоговое согласование результатов оценки**

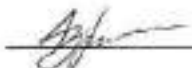
Параметр	Подходы к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
<b>Объект оценки № 2</b>			
Результат расчета, руб. с НДС	18 692 414	16 690 746	18 407 601
Показатель качества модели, ед.	1,0	1,1	1,0
Весовой коэффициент, доли ед.	0,344	0,313	0,344
<b>Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, руб. с учетом НДС</b>	<b>17 986 609</b>		

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определённая на дату оценки (28.03.2022 г.), составила округленно:

**Таблица 18 – Итоговые рыночные стоимости объектов оценки**

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость объектов оценки
1	Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:11	4 927 500 (четыре миллиона девятьсот двадцать семь тысяч пятьсот) рублей НДС не облагается
2	Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:237	17 987 000 (семнадцать миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей с НДС
		14 989 167 (четырнадцать миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей без НДС
3	Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:231	14 873 000 (четырнадцать миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) рублей с НДС
		12 394 167 (двенадцать миллионов триста девяносто четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей без НДС
4	Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:232	10 534 000 (десять миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи) рублей с НДС
		8 778 333 (восемь миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля без НДС
5	<b>Итого</b>	<b>48 321 500 (сорок восемь миллионов триста двадцать одна тысяча пятьсот) рублей с НДС</b>
		<b>41 089 167 (сорок один миллион восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей без НДС</b>

Оценщик,  
действительный член Ассоциации «СРОО «ЭС»

 /Вражевская А.И./

Отчёт утвердил директор  
ООО «Профи Оценка»

 /Фрадны А.М./



### **Приложение 1: Документы о профессиональной деятельности Оценщика.**

- Копия Страхового полиса страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 2100SB40R5829, выдан 10.12.2021 г.;
- Копия Страхового полиса страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2100SB40R5828, выдан 10.12.2021 г.;
- Копия Диплома о профессиональной переподготовке Зражевской А.И., серия ПП-I № 983618 от 26.06.2013 г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»;
- Копия Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 029540-1 от 10.09.2021 г.;
- Копия Свидетельства о членстве Зражевской А.И. в Ассоциации «СРОО «ЭС», регистрационный № 2668, дата включения в реестр 01.04.2019 г.

Оформлено в ФСП

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R5829**

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «Профи Оценка».	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 680000, г. Хабаровск ул. Тургенева, д. 46, оф. 112.	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	30 000 руб. 00 коп. (Тридцать тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,03%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «31» декабря 2021 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**  
 Страхование акционерное общество «ВСК»  
 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От им.  А.И. Мочалова/  
 М.П. 

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «10» декабря 2021 г.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21005B40K5828**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Зражевская Алена Игоревна.</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) законнику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда имущественным интересам законника, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действительным (бывшим) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действительным (бывшим) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,035%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» марта 2022 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «06» марта 2022 г. до «05» марта 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.3.2 – 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страхованием занимается общество «ВСК»

Место исполнения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Особняк, д.4.

От имени Страховщика:


 А.Н. Мочалова/


 МП

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «10» декабря 2021 г.











**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**  
srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.04.2019 г. № 2668

**Зражевская  
Алена Игоревна**

Включен(а) в реестр членов от 01.04.2019 г.  
Реестровый номер 2668

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.02.2019 г.

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



000633

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

**Приложение 2: Фотоматериалы осмотра объектов оценки.**

	
<b>Вид объекта оценки № 1</b>	<b>Вид объекта оценки № 1</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 1</b>	<b>Вид объекта оценки № 1</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 1</b>	<b>Вид объекта оценки № 1</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 1</b>	<b>Вид объекта оценки № 1</b>



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**

	
<b>Вид объекта оценки № 1</b>	<b>Вид объекта оценки № 1</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 1</b>	<b>Вид объекта оценки № 1</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 1</b>	<b>Вид объекта оценки № 1</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 1</b>	<b>Вид объекта оценки № 1</b>



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**



**Вид объекта оценки № 1**

	
<p>Вид объекта оценки № 2</p>	<p>Вид объекта оценки № 2</p>
	
<p>Вид объекта оценки № 2</p>	<p>Вид объекта оценки № 2</p>
	
<p>Вид объекта оценки № 2</p>	<p>Вид объекта оценки № 2</p>
	
<p>Вид объекта оценки № 2</p>	<p>Вид объекта оценки № 2</p>



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**

	
<b>Вид объекта оценки № 2</b>	<b>Вид объекта оценки № 2</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 2</b>	<b>Вид объекта оценки № 2</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 2</b>	<b>Вид объекта оценки № 2</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 2</b>	<b>Вид объекта оценки № 2</b>





**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**



**Вид объекта оценки № 2**

	
<p>Вид объекта оценки № 3</p>	<p>Вид объекта оценки № 3</p>
	
<p>Вид объекта оценки № 3</p>	<p>Вид объекта оценки № 3</p>
	
<p>Вид объекта оценки № 3</p>	<p>Вид объекта оценки № 3</p>
	
<p>Вид объекта оценки № 3</p>	<p>Вид объекта оценки № 3</p>



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**



**Вид объекта оценки № 3**

	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>

	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>

	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>



			
<p><b>Вид объекта оценки № 4</b></p>		<p><b>Вид объекта оценки № 4</b></p>	
			
<p><b>Вид объекта оценки № 4</b></p>		<p><b>Вид объекта оценки № 4</b></p>	
			
<p><b>Вид объекта оценки № 4</b></p>		<p><b>Вид объекта оценки № 4</b></p>	



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



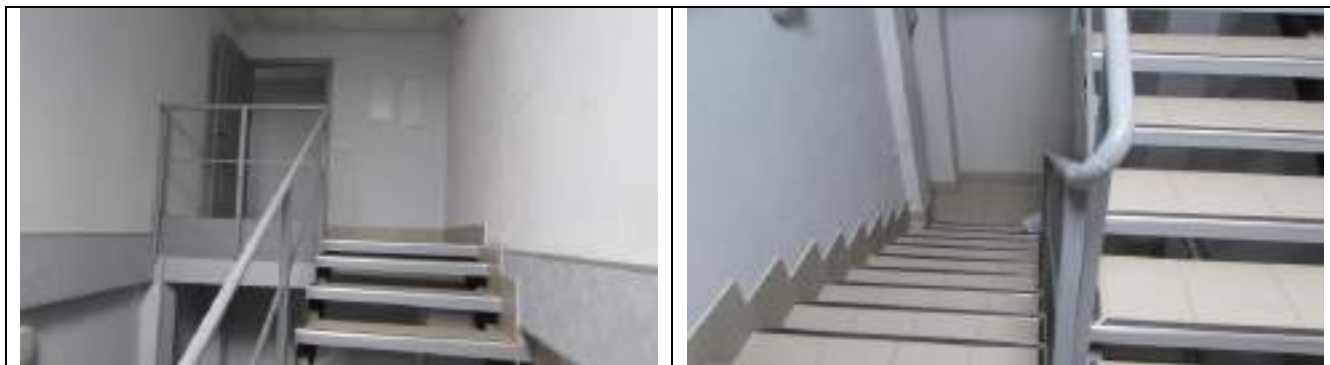
**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**

**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**











**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**

	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>
	
<b>Вид объекта оценки № 4</b>	<b>Вид объекта оценки № 4</b>



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**



**Вид объекта оценки № 4**

**Приложение 3: Местоположение объектов оценки на карте.**



**Приложение 4: Выкопировки из источников информации, в которых представлены использованные при расчетах данные.**

- Аналоги для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода;
- Аналоги для расчета стоимости производственно-складского здания в рамках сравнительного подхода;
- Аналоги для расчета стоимости производственно-складского здания в рамках доходного подхода;

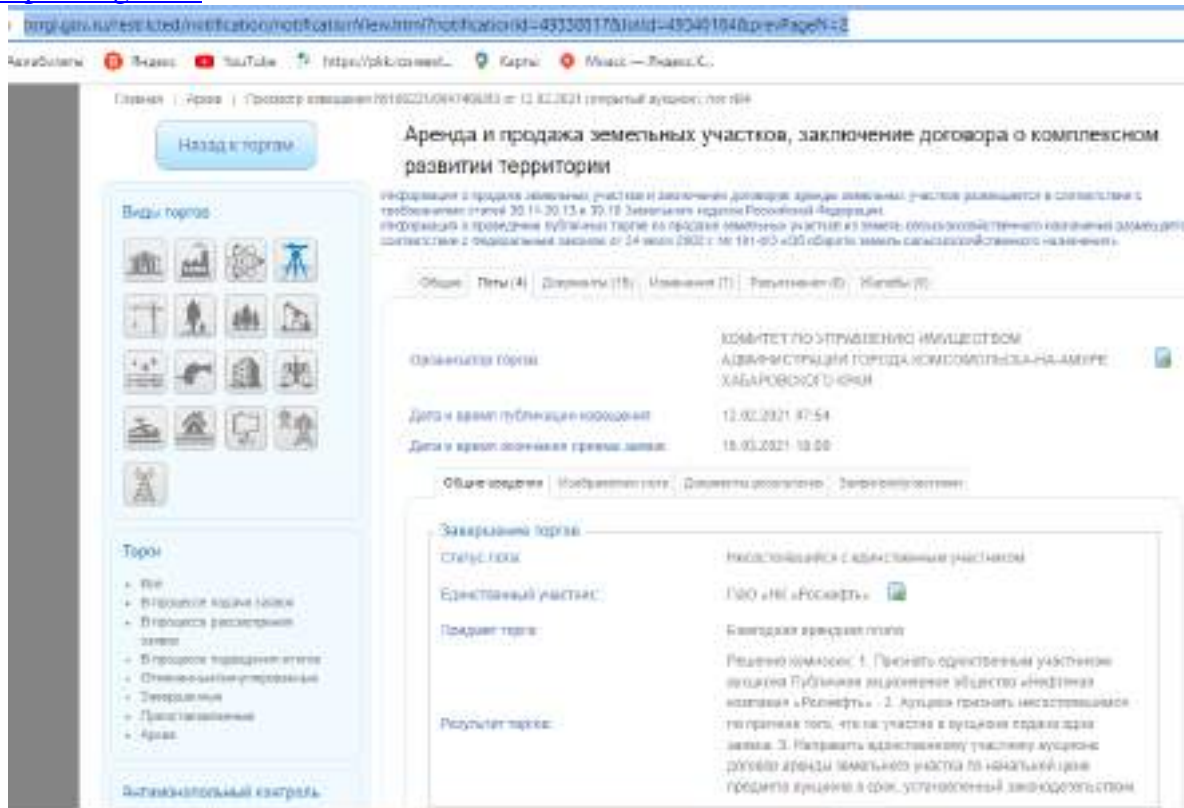








<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49338817&lotId=49340184&prevPageN=2>



Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и заключении договора аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статьи 30.14, 30.15 и 30.18 Закона от 29.07.2017 № 201-ФЗ. Информация об условиях участия в конкурсе опубликована в соответствии с требованиями статьи 30.14, 30.15 и 30.18 Закона от 29.07.2017 № 201-ФЗ. Информация об условиях участия в конкурсе опубликована в соответствии с требованиями статьи 30.14, 30.15 и 30.18 Закона от 29.07.2017 № 201-ФЗ.

Общие: Пять (4) | Документы (15) | Места (1) | Результаты (0) | Квитанции (0)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КОМСОМОЛЬСКА-НА-АМУРЕ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ

Дата и время публикации извещения: 12.02.2021 07:54  
Дата и время окончания приема заявок: 18.02.2021 10:00

Область: Хабаровский край | Направление: Земельные участки | Документы: Договор аренды | Земельный участок

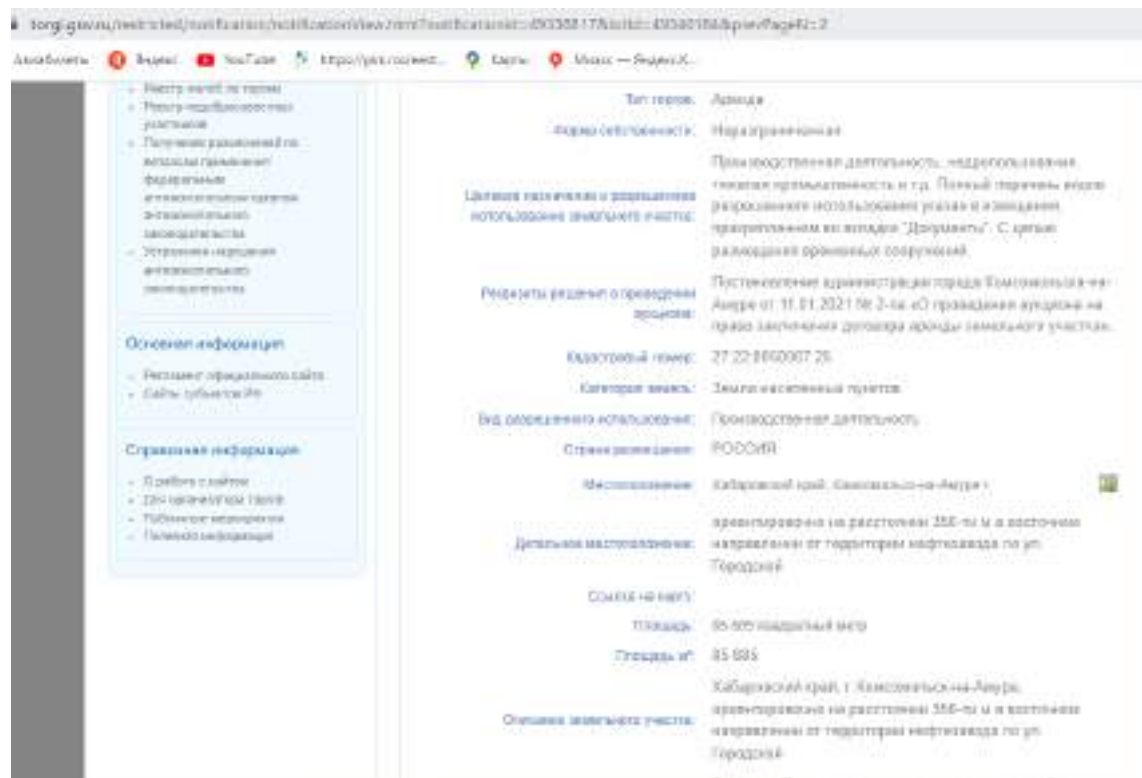
Закрытие торгов: 18.02.2021 10:00

Статус: Активированная с единственными участками

Единственный участник: ООО «НВ «Роснефть»

Подтип торгов: Бюджетная аренда земельных участков

Результат торгов: Решение комиссии: 1. Принять единственным участником торгов Публичное извещение №1250/21 «НДТ» №1250/21 «Роснефть». 2. Аукцион принять единственным участником торгов ООО «НВ «Роснефть». 3. Направить административному управлению муниципалитета аренду земельного участка №1250/21 «Роснефть» для продажи аукционом в срок, установленный законодательством.



Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Тип торгов: Аренда

Форма обслуживания: Направление заявки

Детали публикации и размещения извещения: Информация о возможности участия в конкурсе опубликована в соответствии с требованиями статьи 30.14, 30.15 и 30.18 Закона от 29.07.2017 № 201-ФЗ.

Решение комиссии о проведении аукциона: Решение комиссии: 1. Принять единственным участником торгов Публичное извещение №1250/21 «НДТ» №1250/21 «Роснефть». 2. Аукцион принять единственным участником торгов ООО «НВ «Роснефть». 3. Направить административному управлению муниципалитета аренду земельного участка №1250/21 «Роснефть» для продажи аукционом в срок, установленный законодательством.

Единственный участник: ООО «НВ «Роснефть»

Подтип торгов: Бюджетная аренда земельных участков

Результат торгов: Решение комиссии: 1. Принять единственным участником торгов Публичное извещение №1250/21 «НДТ» №1250/21 «Роснефть». 2. Аукцион принять единственным участником торгов ООО «НВ «Роснефть». 3. Направить административному управлению муниципалитета аренду земельного участка №1250/21 «Роснефть» для продажи аукционом в срок, установленный законодательством.

Кадастровый номер: 27-02-0060007-26

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Производство работ по строительству объектов капитального строительства

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре

Детальные местоположение: арендованная на расстоянии 355-ти м в восточном направлении от территории нефтегазавда по ул. Горюхиной

Ссылка на карту: [Ссылка на карту](#)

Площадь: 60-600 квадратных метров

Площадь кв: 65 685

Описание земельного участка: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, арендованная на расстоянии 355-ти м в восточном направлении от территории нефтегазавда по ул. Горюхиной

https://rosreestr.gov.ru/notifications/notifications/View.htm?notificationid=49338817&lotid=49340184&privPageN=2

Авиабилеты Яandex YouTube https://rosreestr.gov.ru/ Карты Месс — Ядро К...

Валюта лота:	рубли
Срок аренды:	3 лет 9 месяцев
Предмет торга:	Ежегодная арендная плата
Начальная цена:	8 664 123 руб.
Ежемесячная начальная цена 1 кв. м:	8,4067
Шаг аукциона:	259 923,7
Размер обеспечения:	
Размер задатка:	4 332 061,8 руб.

Порядок внесения и возврата задатка:

С представлением в аренду, безвозмездное пользование земельных участков:

На участок установлены ограничения, описание которых указано в названии, прикрепленном до вклада "Документы". На территории участка размещены временные сооружения, полый черенки, которые указаны в названии, прикрепленном до вклада "Документы". Владелец временных сооружений является ПАК «РН-Ресурсы», которым предоставлено гарантийное обязательство об освобождении земельного участка от временных объектов.

rosreestr-vyplokaonline/kadastrovaya\_karta?lat=50.526146&lng=137.076654&zoom=13&lot=50.503560&cg=137.038993&layer=ds&8

Справка Авиабилеты Яandex YouTube https://rosreestr.gov.ru/ Карты Месс — Ядро К...

Карта

27-22-0050907:25

**Земельный участок** **Длина (заданная)**

350-ты м в восточном направлении от территории нефтезавода по ул. Гордской

Уточненная площадь: 85 985 кв. м

Документы объекта

В списке Поделиться Событиями, стоимость и др.

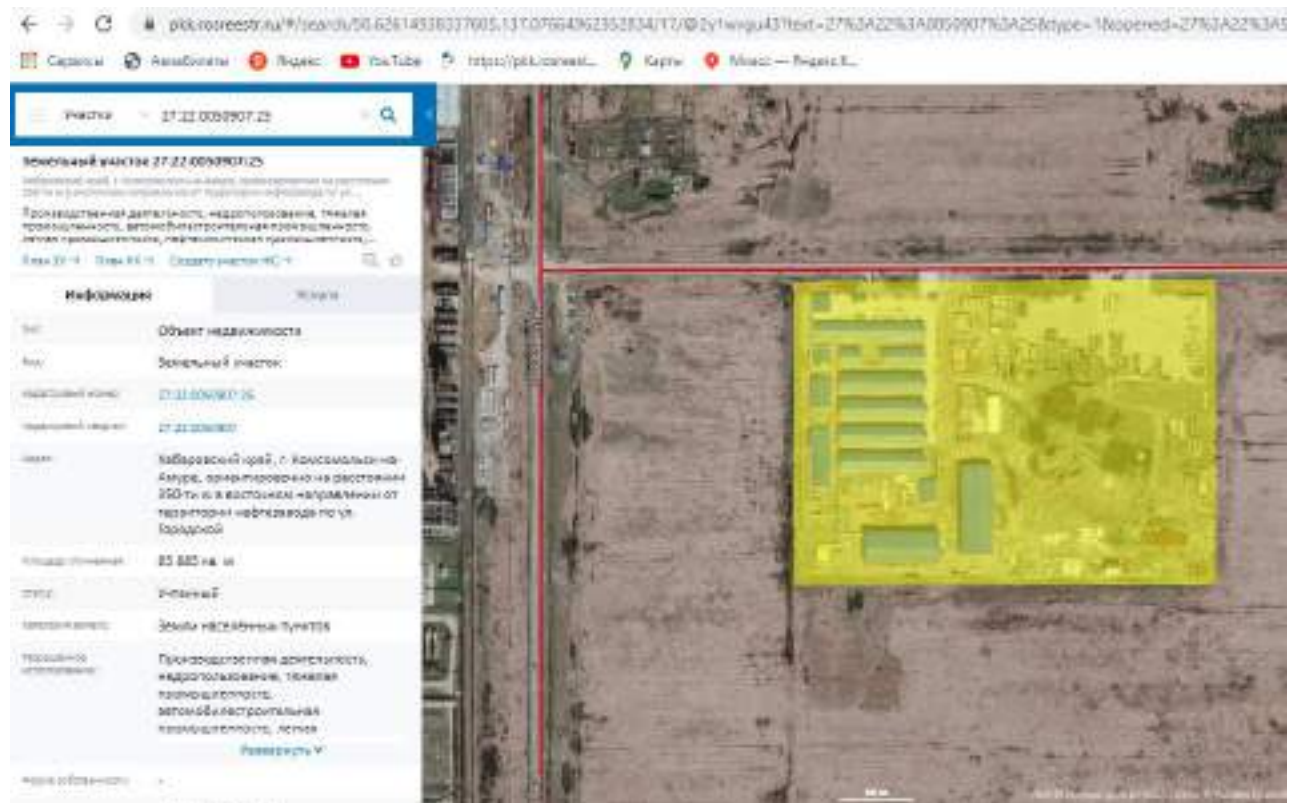
Координаты: 58.619380, 137.038997

Кадастровая стоимость: 13 084 079,75 руб. **заказать справку**

Статус: Уличный

Категория земель: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)

на документе: Прокладочная деятельность, использование, тяжелая промышленность, автомобильная промышленность, легкая промышленность, объекты...





tor.gov.ru/restricted/html/contract/offer/contract/offer/contractId=48326126&offerId=48326124&viewPageN=13

Абсолютный Яндекс YouTube https://pkc.crowd... Карты Яндекс E...

Площадь м<sup>2</sup>: 5 000

Описание земельного участка: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, по Северному шоссе, северо-восточное земельное участк с кадастровым номером 27.22.0011401.098

Параметры разрешенного строительства объекта: Согласно Правилам землепользования и застройки города Комсомольск-на-Амуре земельный участок расположен в зоне размещения объектов производственного и коммунально - складского назначения (ПЗ-1). Протяженные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в координат, привязанном на плане "Документы"

Примечание условий (кард-ин-фон) объекта к описанию земельного участка: Имеется возможность подключения к сети водоснабжения и канализации МУП «Городводоканал» (по условиям от 25.05.2020 № 1960, номер плана от подписанная от 25.05.2020 № 1501)

Валюта платежа: рубль

Срок аренды: 4 лет 11 месяцев

Предмет тенды: Ежегодная арендная плата

Начальная цена: 470 633,15

Максимальная начальная цена Т в м: 7,8435

Шаг торгов: 14 100

Размер обеспечения: 231 316,6 руб.

Задать вопросы и ознакомиться более подробно

tor.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/downloadableResource?class=Document&od=48326126&gzip=Y

Абсолютный Яндекс YouTube https://pkc.crowd... Карты Яндекс E...

8 / 13 70%

**Лист № 4. Права заключения договора аренды земельного участка.**  
**Описание предоставляемых аукционом:** Постановление администрации города Комсомольск-на-Амуре от 09.09.2020 № 1756-пн «О предоставлении аукцион на право заключения договора аренды земельного участка», в редакции постановления от 01.10.2020 № 2026-пн.

Местоположение земельного участка	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, по Северному шоссе, северо-восточное земельное участка с кадастровым номером 27.22.0011401.098
Площадь земельного участка	5000 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	27.22.0011401.721
Права на земельный участок	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование и целевое назначение	Производственная деятельность, водоканализация, жилищная промышленность, автомобильная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, нефтохимическая промышленность, чер металлургия, связь, сельское хозяйство, жилищно-коммунальная промышленность, коммунальное обслуживание, жилищно-коммунальное обслуживание, образование и просвещение, обеспечение научной деятельности, жилищно-коммунальное обслуживание, объекты для животных, объекты утилизации, общественное питание, служебные гаражи, объекты дорожного сервиса, железнодорожный транспорт, автомобильный транспорт, водный транспорт, воздушный транспорт, обеспечение внутреннего пригородного, пригородного автотранспорта, организация автостанций, спорт, спортивные промышленность, обеспечение обороны и безопасности, с целью строительства коммунального объекта
Граничные признаки земельного участка	Земли с правом ограниченного использования площадью 872 кв.м. (кадастровый)
наименование(я) земельного участка	Согласно Правилам землепользования и застройки города Комсомольск-на-Амуре земельный участок расположен в зоне

torg.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/downloadableResource?class=Document&id=48326126&gzip=Y

Яндекс Ландекс YouTube https://pkk.rosreest... Карты Мисс — Яндекс.К...

ИЕ		0 / 13   - 70% + [ ] [ ]
	ограничения пром на земельный участок	<p>строительства капитального объекта</p> <p>земли с правом ограниченного пользования: площадью 872 кв.м. (с кадастровой)</p> <p>максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:</p> <p>Согласно Правилам землепользования и застройки города Комсомольска-на-Амуре земельный участок расположен в зоне размещения объектов производственного и коммунально - складского назначения (ЗК-1).</p> <p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, - не подлежат установлению;</p> <p>2) максимальное количество надельных частей для зданий, строений, сооружений - 7;</p> <p>3) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75;</p> <p>4) минимальный процент озеленения земельного участка - 10;</p> <p>5) требуемое расчетное количество машино-мест для хранения автотранспортных средств принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края;</p> <p>б) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>а) от границ земельного участка, отделенные земельный участок от территории общего пользования, - 3 м (в случае, если иное не установлено документацией по планировке территории);</p>
		<p>б) от общих границ смежных земельных участков, предназначенных для размещения объектов блокированной застройки, - не подлежат установлению;</p> <p>а) от общих границ с земельным участком (шириной не менее 6 м), который не может быть предоставлен для строительства и размещения объектов, поскольку его размеры и площадь меньше минимально допустимых параметров, - не подлежат установлению;</p>



torgi.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/downloadableResource?class=Document&id=48326126&gzip=Y

Сайты: Яandex, YouTube, https://pkk.rsrreest..., Карты, Милсс — Яandex.K...

9 / 13 | 70%

		стройки, - не подлежит установлению, а) от общих границ земельного участка (шириной не менее 6 м), который не может быть предоставлен для строительства и размещения объектов, поскольку его размеры и площадь меньше минимально допустимых размеров, - не подлежит установлению; г) от границ земельного участка в случае, если расстояние от границы земельного участка до существующего объекта недвижимости менее 3 м, - устанавливается с учетом фактического расположения объекта недвижимости; д) во всех иных случаях от границы земельных участков - 3 м.
Срок аренды земельного участка	4 года 11 месяцев	
Начальный размер годовой арендной платы	470 635,19 руб.	
Размер задатка, 50%	235 316,60 руб.	
«Шаг аукциона»	14 100 руб.	

**Особые условия:**  
Доступ к земельному участку осуществляется с земли общего пользования - Северного шоссе, через земли, находящиеся в государственной собственности и не закрепленные за конкретными лицами (внутриквартальный проезд), далее через земельный участок с кадастровым номером 27:22:0011401:150, далее через земельный участок с кадастровым номером 27:22:0011401:543. Собственниками земельных участков с кадастровыми номерами 27:22:0011401:150, 27:22:0011401:543 подписаны предварительные соглашения об обеспечении доступа.

**Оформление проезда возможно путем заключения соглашения об установлении сервитута по части земельных участков с кадастровыми номерами 27:22:0011401:150, 27:22:0011401:543 между правообладателями земельных участков.**

Схема проезда прикреплена к настоящему извещению, размещенному на официальном сайте органов местного самоуправления города Комсомольска-на-Амуре <http://www.kmscity.ru/> в разделе «Детальность», на официальном сайте Российской Федерации [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

**Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение):**  
Имеется возможность подключения к сетям водоснабжения и канализации МУП «Горводоканал» (тех. условия от 25.08.2020 г № 1980, инф. о плате за подключение от 25.08.2020 № 1981).

**Наибольшая о технических условиях подключения (технологического**

torgi.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/downloadableResource?class=Document&id=483261268&gzip=Y

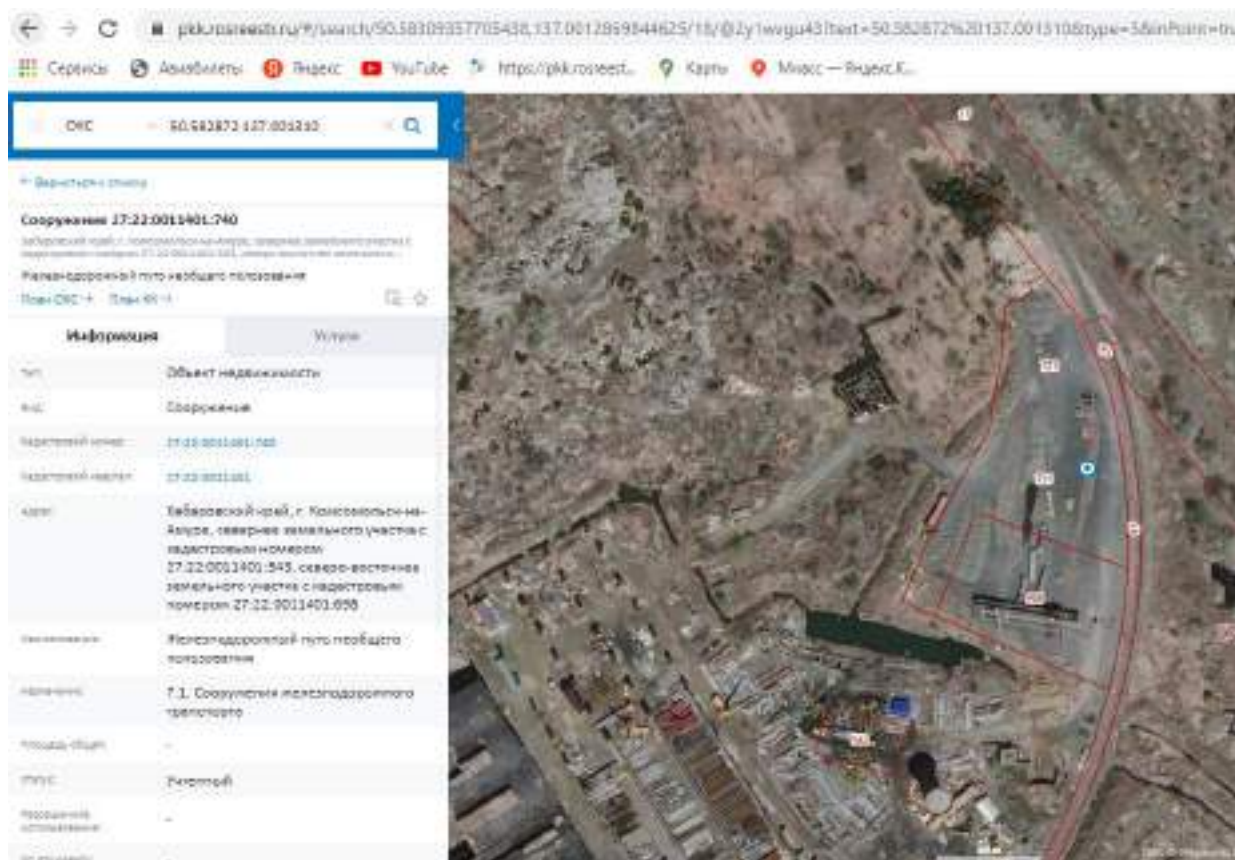
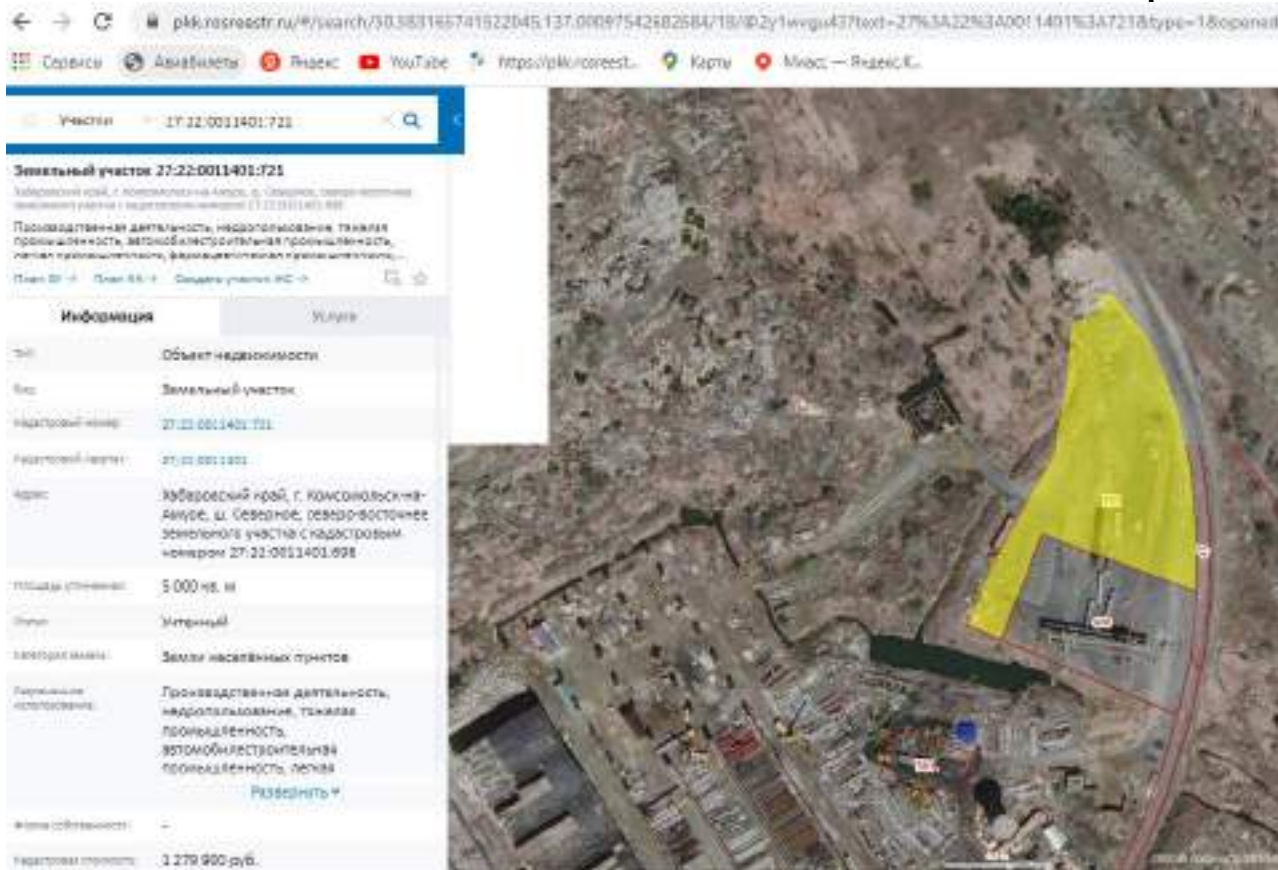
билеты Яндекс YouTube https://pkkrosrest... Карты Милас — Яндекс.К...

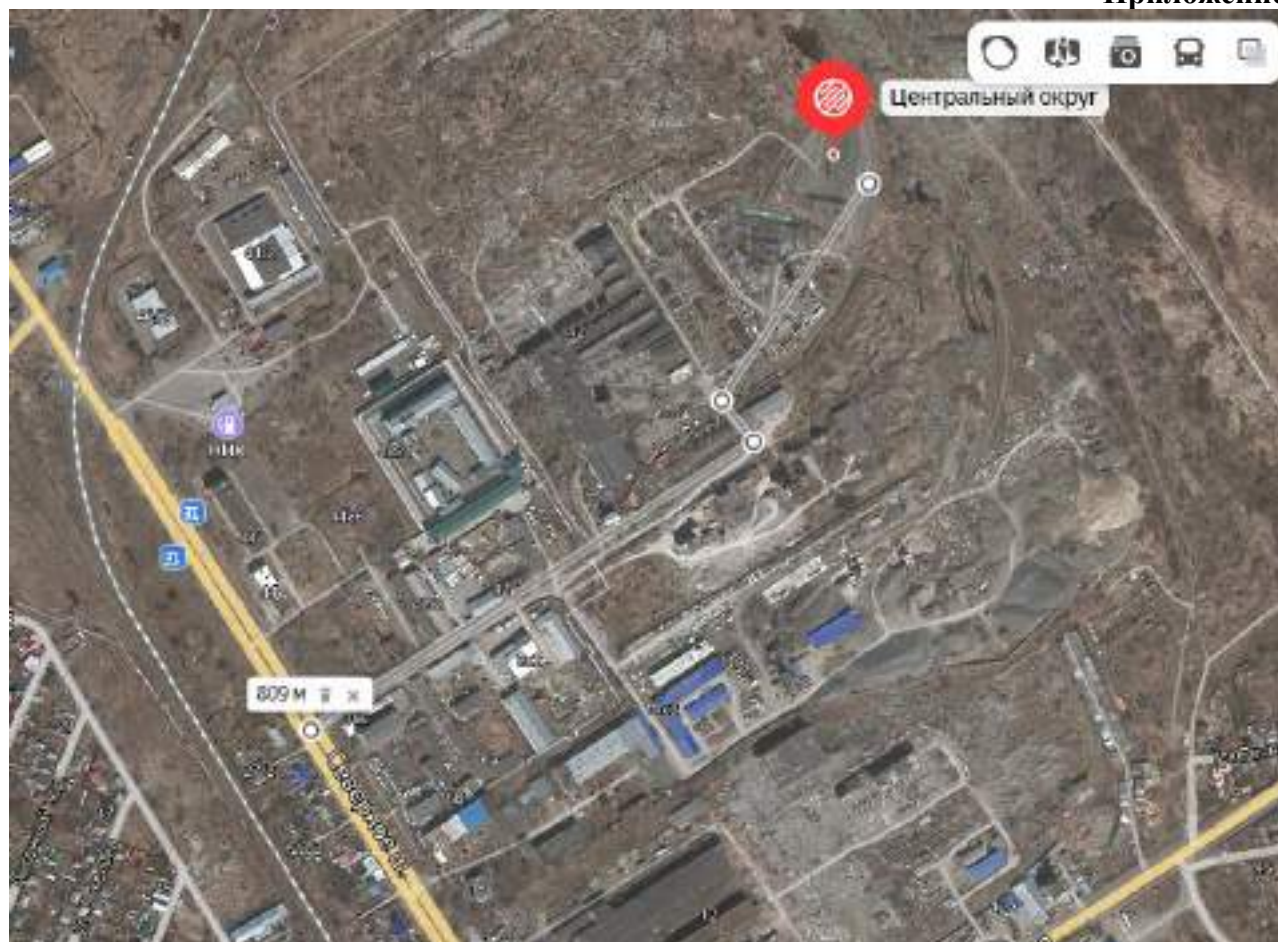
10 / 13 | 70%

Исходный документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ
Исходный документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ

Исходный документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ
Исходный документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ

В соответствии с пунктом 7 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ и пунктом 10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.02.2006 № 83, срок действия технических условий, исключительный с даты их выдачи, составляет 3 года. В соответствии с пунктом 16 указанных Правил правообладатель земельного участка в течение 3 лет самостоятельно определяет необходимую ему подключаемую нагрузку и обращается с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-







**Аналоги для расчета стоимости производственно-складского здания в рамках  
сравнительного подхода  
Аналог № 1**

**Склад, 3270 м<sup>2</sup>** **₽33,864,000**

komsovolok-maizino/komsovolokskaya\_nedvizhimost/sklad\_3270\_m\_2273318053

<b>Категория</b>	Коммерческая недвижимость	<b>Оператор</b>	ООО "Т2 Мобайл"
<b>Контакт</b>	Александр	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	88048207780	<b>Номер</b>	2273318053
<b>Адрес</b>	Удмуртская Республика, Комсомольск-на-Ануре, Северное ш. 10/4	<b>Метро</b>	нет
		<b>Расположение</b>	Росск Комсомольск- на-Ануре
		<b>Дата публикации</b>	19 Nov 18 2021
		<b>Дата обновления</b>	19 Nov 18 2021
		<b>Дата сканирования</b>	19 Nov 18 2021
		<b>Ссылка оригинального объявления</b>	<a href="#">открыть</a>

В продаже нежилое здание склада № 5, площадь 3270,6 кв.м, кадастровый номер: 27:22:00114011233, с расположенным в здании Elevаторным узлом №, также в стпность входит земельный участок, площадью 6655-/-29 кв.м, кадастровый номер: 27:22:0011402109, категория земель: земли населенных пунктов, с целью эксплуатации объекта материально-технического снабжения нежилого здания – склада № 5 литер П, Адрес: Удмуртской край, г. Комсомольск-на-Ануре, Северное шоссе д. 10, корп. 4  
Описание: - Хорошее местонахождение - Удобная транспортная доступность - Собственность - Все необходимые коммуникации Звоните! Предложение может срочным!

**Фото с объявления**



← → ↻ [pkk.rosreestr.ru/#/search/50.57139548610087,137.008293127401/18/@2y1hwgu13?text=27%3A22%3A0011401%3A253&type=1&format=27%3A22%3A17](https://pkk.rosreestr.ru/#/search/50.57139548610087,137.008293127401/18/@2y1hwgu13?text=27%3A22%3A0011401%3A253&type=1&format=27%3A22%3A17)

Сервисы — Яндекс.К...

Участки — 27:22:0011401:88

**Земельный участок 27:22:0011401:88**  
 Кадастровый номер — 27:22:0011401:88  
 Сведения о кадастровом объекте кадастрового земельного участка в кадастровом листе — склад № 8 литер П

План 50 → План 50-1 → Сведения об объекте

Информация	Услуги
тип:	Объект недвижимости
вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	27:22:0011401:88
кадастровый квартал:	27:22:0011401
адрес:	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 10 корпус 4
площадь участка:	6 605 кв. м
статус:	Учтенный
категория земель:	Земли населенных пунктов
разрешенное использование:	с целью эксплуатации объекта капитального строительства нежилого здания — склада № 8 литер П
форма собственности:	Частная собственность
кадастровая стоимость:	1 684 835,14 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата регистрации:	—
дата окончания срока:	01.01.2022

← → ↻ [pkk.rosreestr.ru/#/search/50.57049522225436,137.00952725940886/17/@2y1hwgu13?text=27%3A22%3A0011401%3A253&type=1&format=27%3A22%3A17](https://pkk.rosreestr.ru/#/search/50.57049522225436,137.00952725940886/17/@2y1hwgu13?text=27%3A22%3A0011401%3A253&type=1&format=27%3A22%3A17)

Сервисы — Яндекс.К...

Объекты — 27:22:0011401:233

**Здание 27:22:0011401:233**  
 Кадастровый номер — 27:22:0011401:233  
 Кадастровый квартал — 27:22:0011401  
 Склад №9

Информация	Услуги
тип:	Объект недвижимости
вид:	Здание
кадастровый номер:	27:22:0011401:233
кадастровый квартал:	27:22:0011401
адрес:	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ш. Северное, д. 30, корп. 4
категория земель:	Склад №9
категория:	Нежилое здание
площадь объекта:	9 370,6 кв. м
статус:	Ранее учтенный
разрешенное использование:	—
подлежит ли:	—
форма собственности:	—
кадастровая стоимость:	43 119 789,49 руб.
дата определения:	01.01.2019

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

[виабилеты](#)
[Яндекс](#)
[YouTube](#)
<https://pkk.rosreest...>
[Карты](#)
[Миасс — Яндекс.К...](#)

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:22:0011401:233
Дата присвоения кадастрового номера	28.06.2012
Форма собственности	Частная

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ш. Северное, д. 10, корп. 4
Площадь, кв.м	3270.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1976

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	43118789.49
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	06.02.2020

#### Ранее присвоенные номера

Условный номер	27:22:00:10/4/008593/П
Инвентарный номер	8593
Иной номер	2/1-70-137

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:22:0011401:233-27/022/2022-16 от 26.01.2022
---	--



## Земельный участок

Дата обновления информации: 10.03.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:22:0011403:99
Дата присвоения кадастрового номера	24.09.2009
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 10 корпус 4
Площадь, кв.м	6655
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения коммунальных, складских объектов

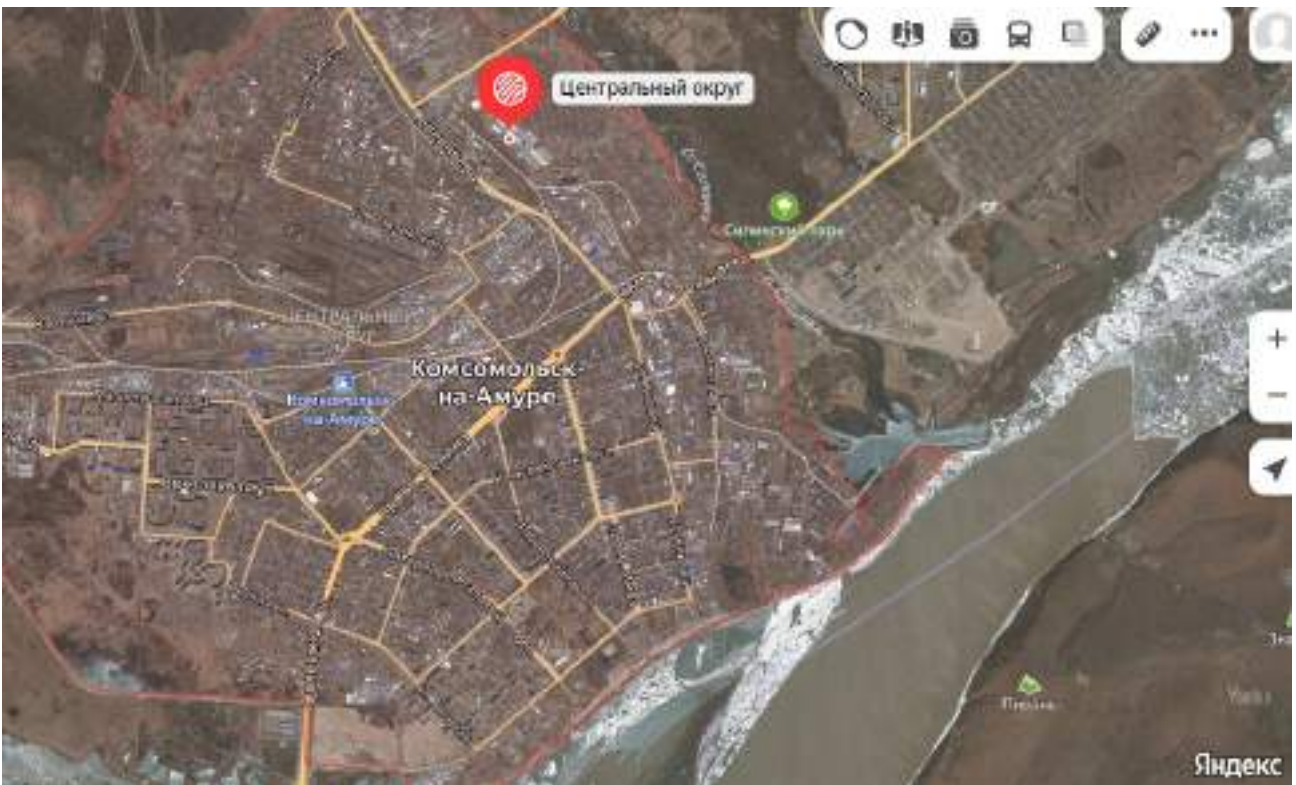
### Сведения о кадастровой стоимости

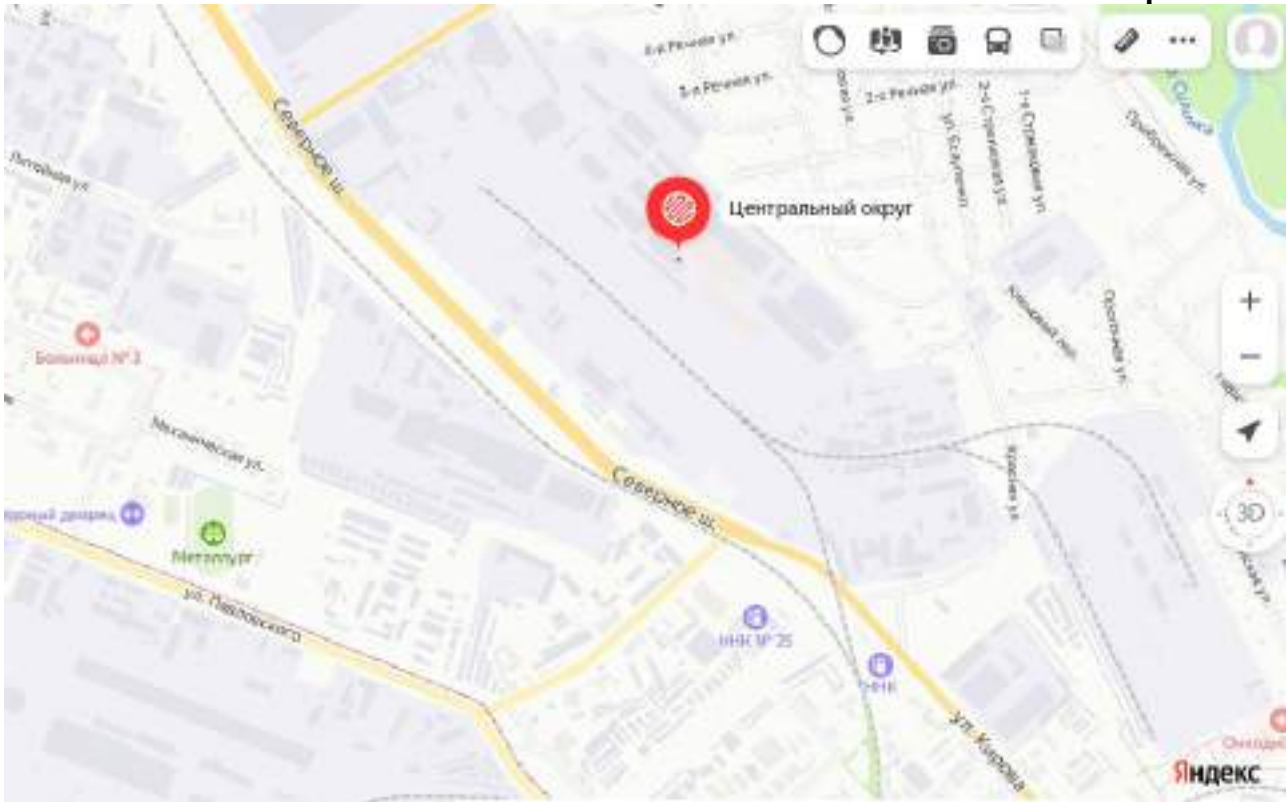
Кадастровая стоимость (руб)	2489835.15
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	01.02.2022

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:22:0011403:99-27/022/2022-16 от 26.01.2022
---	---







Аналог 2

[https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell\\_business\\_realty/sklad-200-kv-m-na-leningradskoj-107a-91392352.html](https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/sklad-200-kv-m-na-leningradskoj-107a-91392352.html)



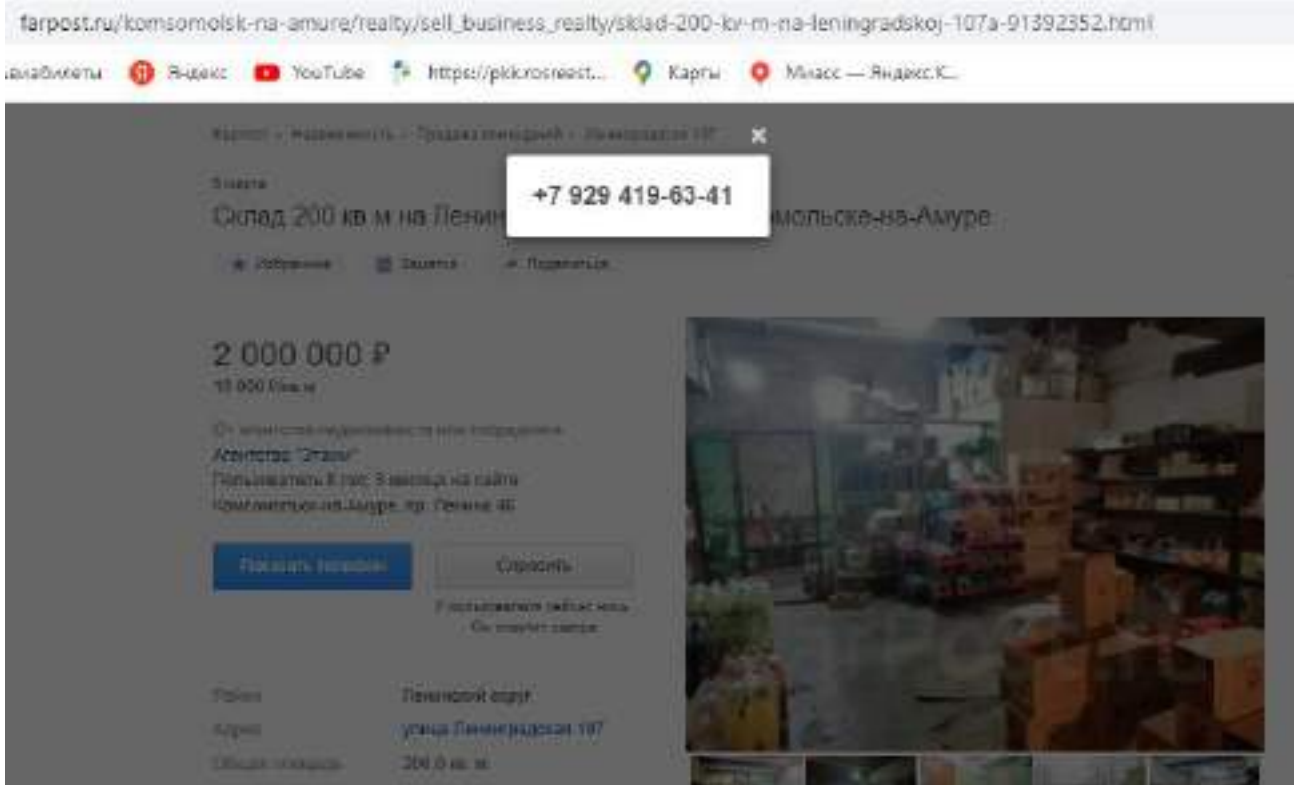
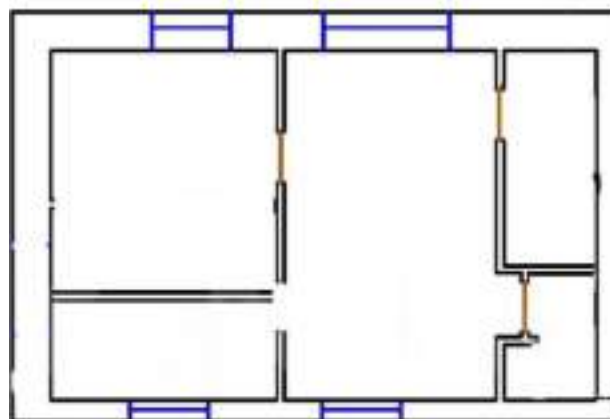
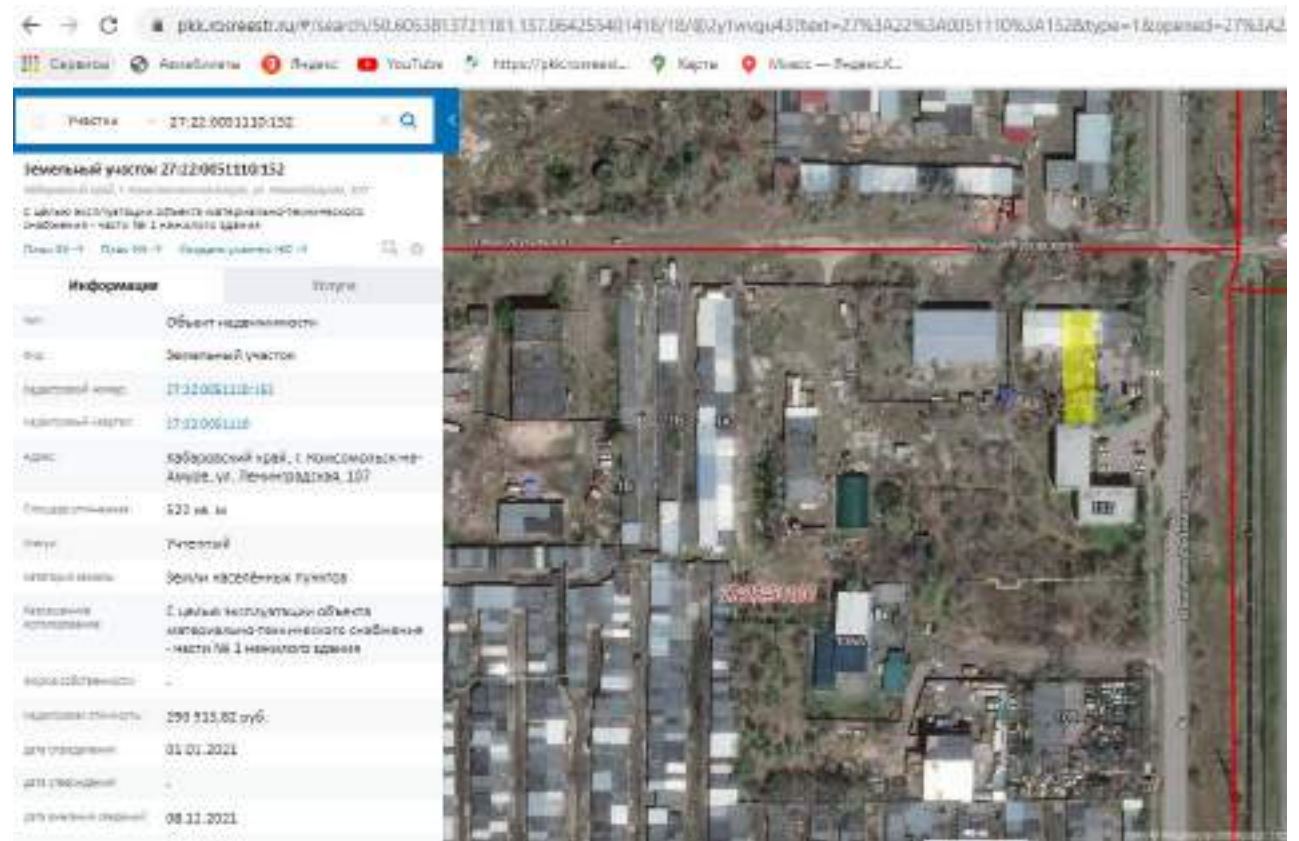
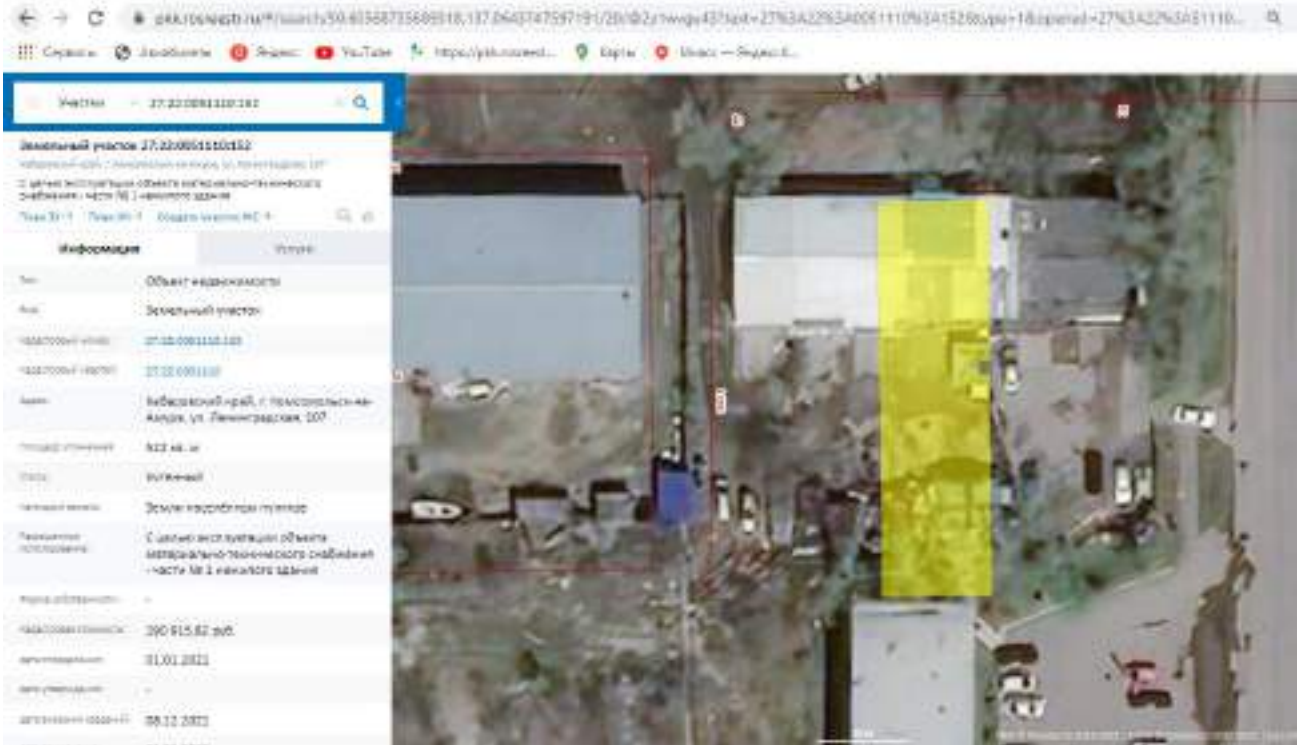
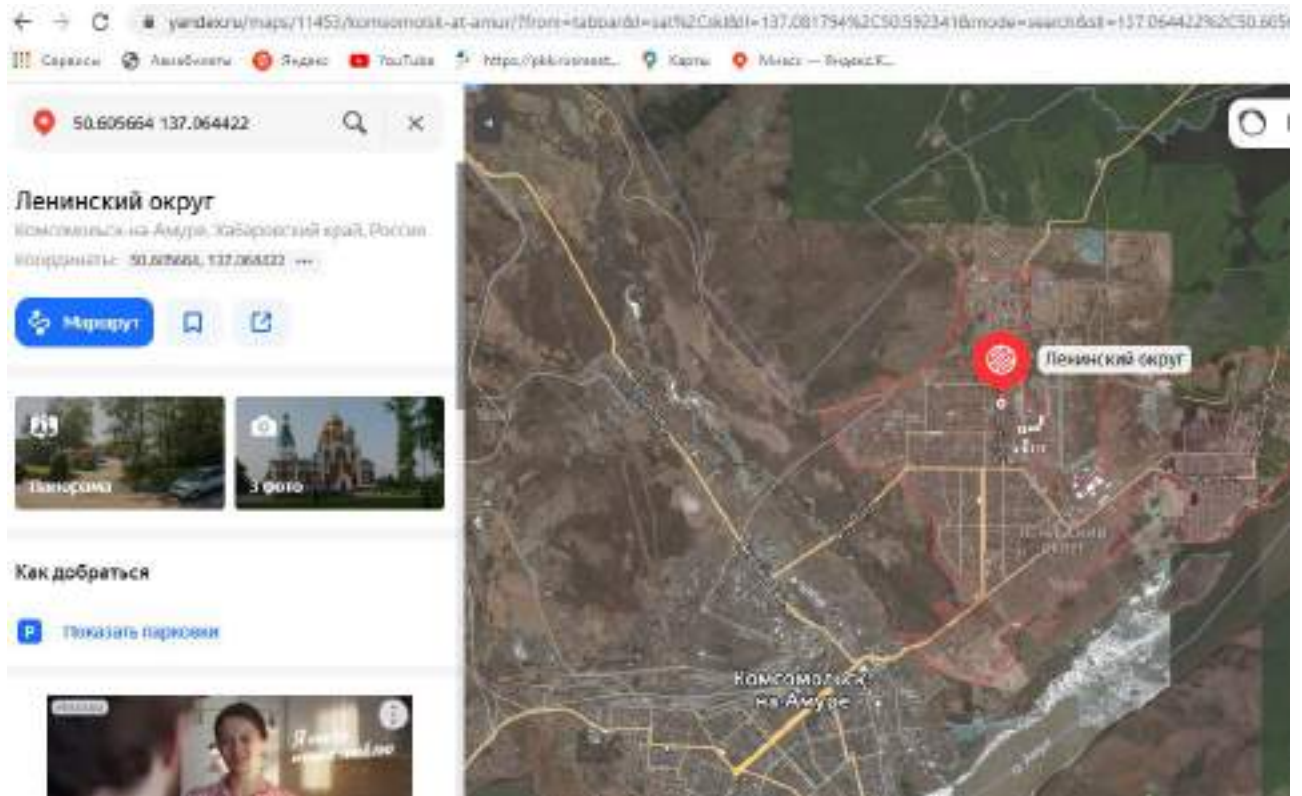
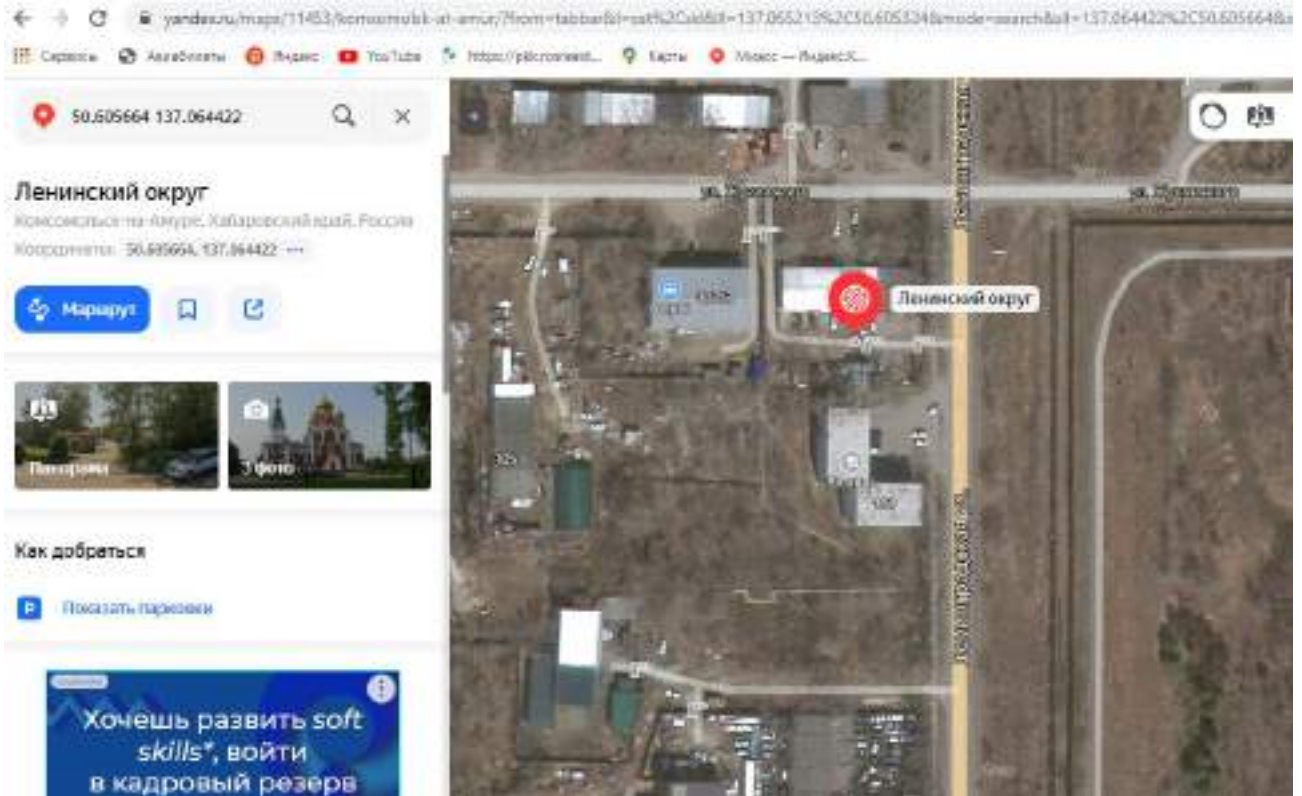


Фото с объявления











https://pkk.nosreest... Карты Миасс — Яндекс.К...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:22:0051110:152
Дата присвоения кадастрового номера	03.07.2012

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Ленинградская, 107
Площадь, кв.м	522
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	290915.82
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	08.12.2021

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/353/2012-209 от 09.11.2012
---	--

<https://pkk.rosreest...>  Карты  Миасс — Яндекс.К...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27-22-0051110:125
Дата присвоения кадастрового номера	28.06.2012

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Ленинградская, д. 107, пом. 1003
Площадь, кв.м	127,4
Назначение	Нежилое
Этаж	01

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1697459,58
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	11.02.2020

### Ранее присвоенные номера

Условный номер	27-22-00:107/5790:1003/Б
Инвентарный номер	5790
Иной номер	2/4-169-1566/1

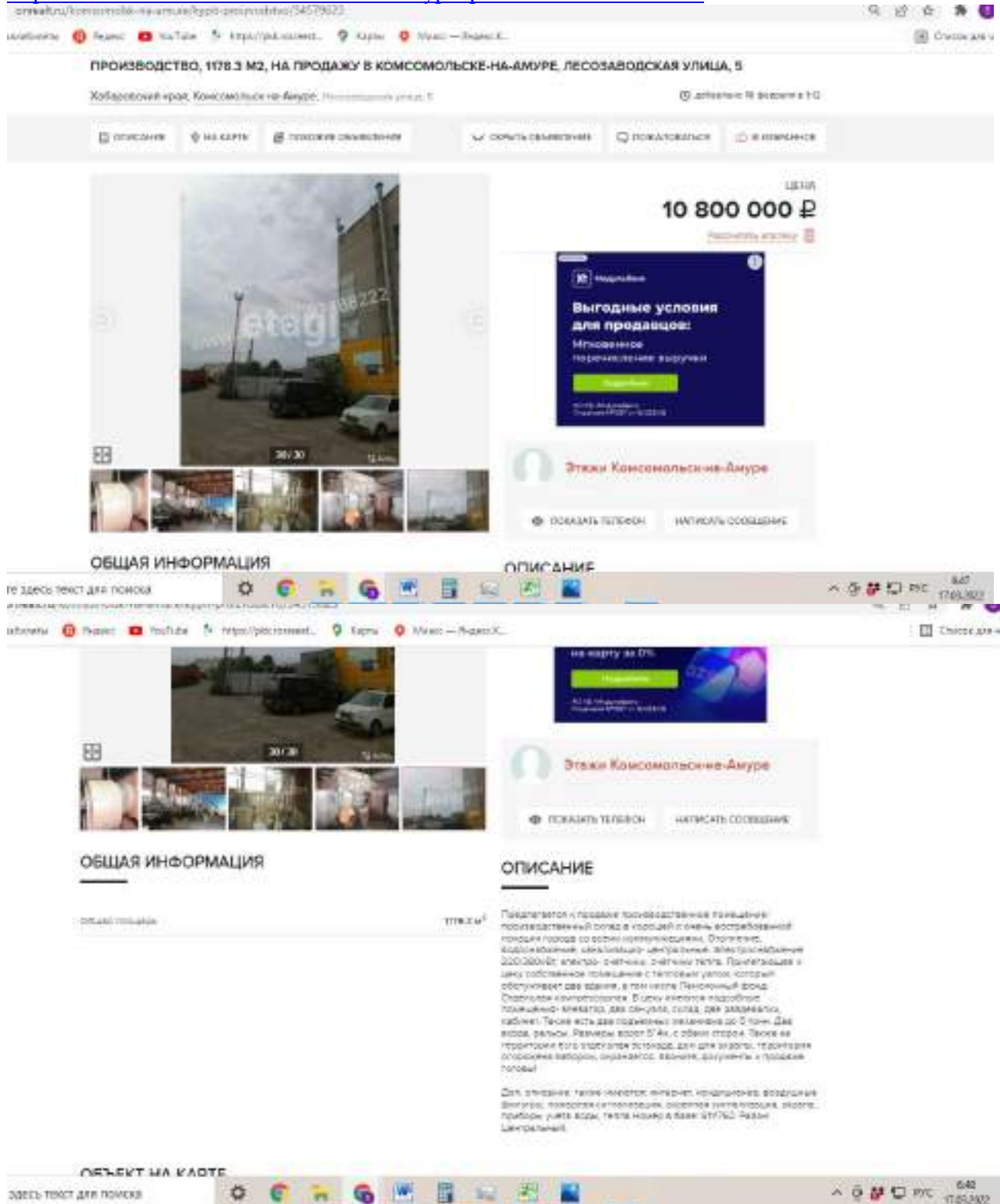
### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/014/2010-716 от 29.04.2010
---	--



Аналог 3

<https://onrealty.ru/komsomolsk-na-amure/kypit-proizvodstvo/34579623>





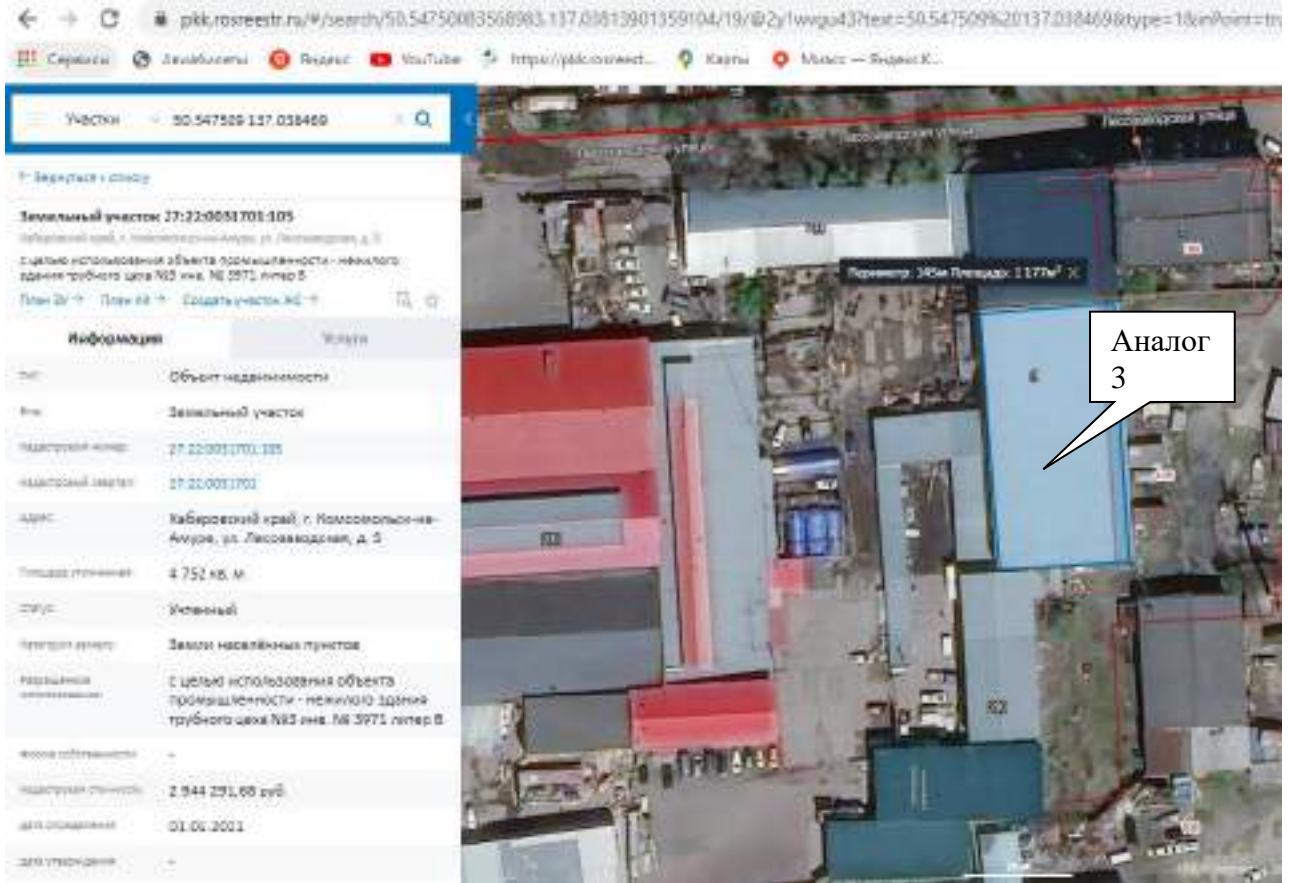
Фотоматериалы с объявления











<https://pkk.rosreest...>  Карты  Миасс — Яндекс.К...

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:22:0031701:235
Дата присвоения кадастрового номера	28.06.2012
<b>Характеристики объекта</b>	
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лесозаводская, д. 5, пом. 20001
Площадь, кв.м	1178.3
Назначение	Нежилое
Этаж	01
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость (руб)	19554446.35
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	10.02.2020
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер	27-27-04/030/2011-427
Инвентарный номер	09:409:002:0000006100:0001:20001
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/017/2012-503 от 22.05.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 27:22:0031701:235-27/020/2022-1 отсутствует

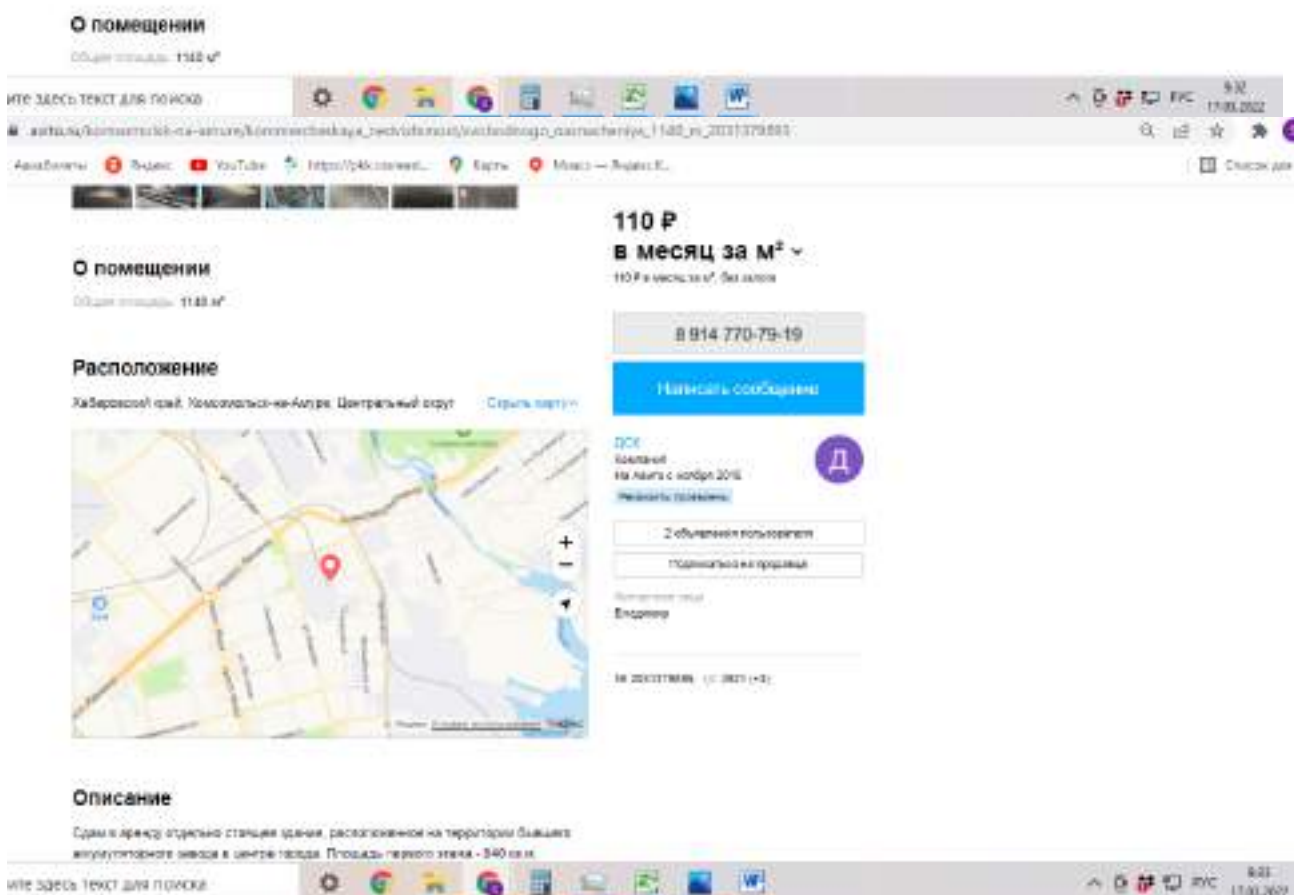
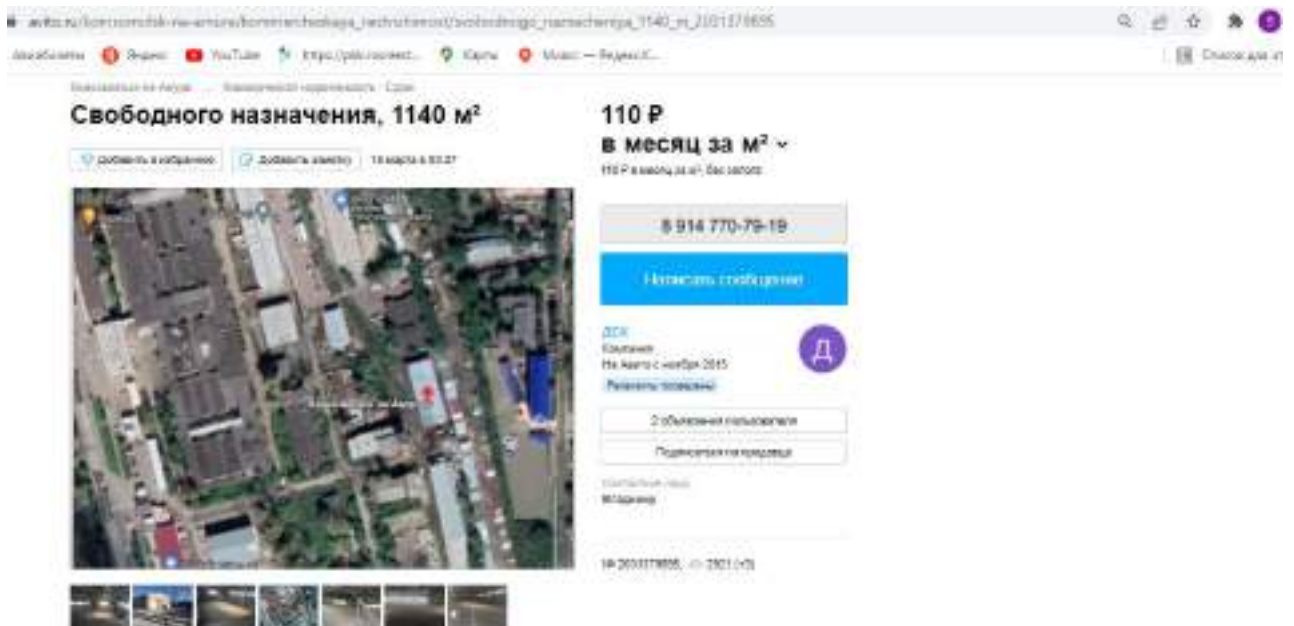


Так как права на участок, на котором находится аналог 3 незарегистрировано, что подразумевает наличие муниципальной собственности, тем самым имеет место быть незарегистрированной аренды, соответственно в стоимость помещения стоимость участка не ВХОДИТ.





**Аналоги для расчета стоимости производственно-складского здания в рамках доходного подхода**  
**Аналог № 1**



110 Р  
В МЕСЯЦ ЗА М<sup>2</sup> ✓  
110 Р в месяц, за м<sup>2</sup>, без налога

8 914 770-78-19

Написать объявлению

ДОН  
Сделана на Авито с ноября 2015  
Рейтинг продавца

2 объявления по запросу

Подписаться на продавца

Вы можете еще:

Включено:

18.03.2018 09:00 - 18.03.2018

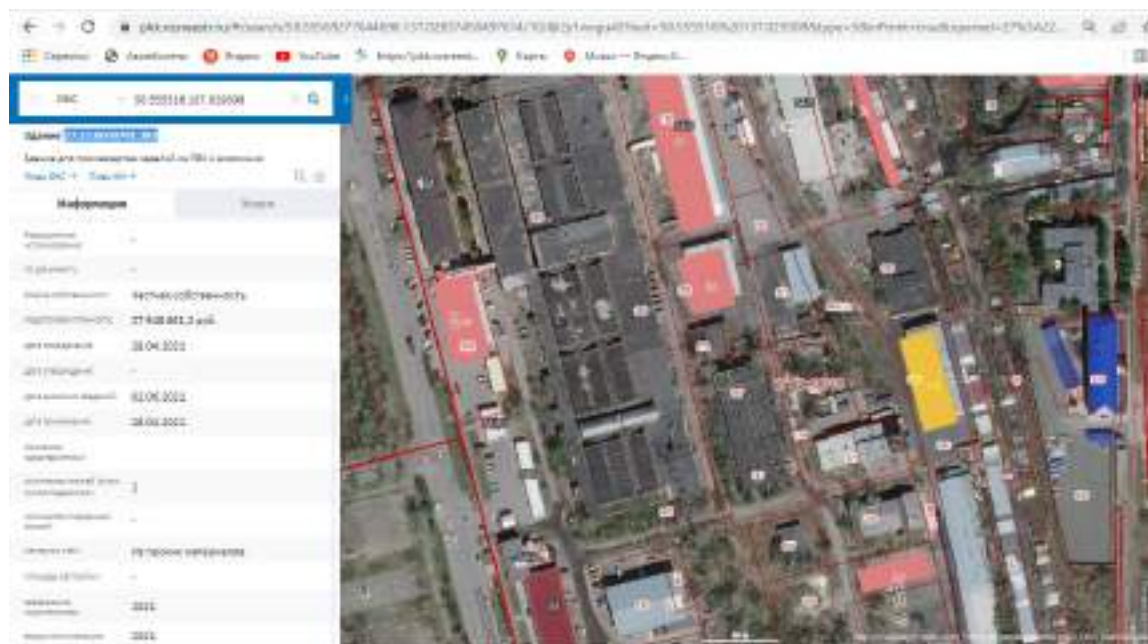
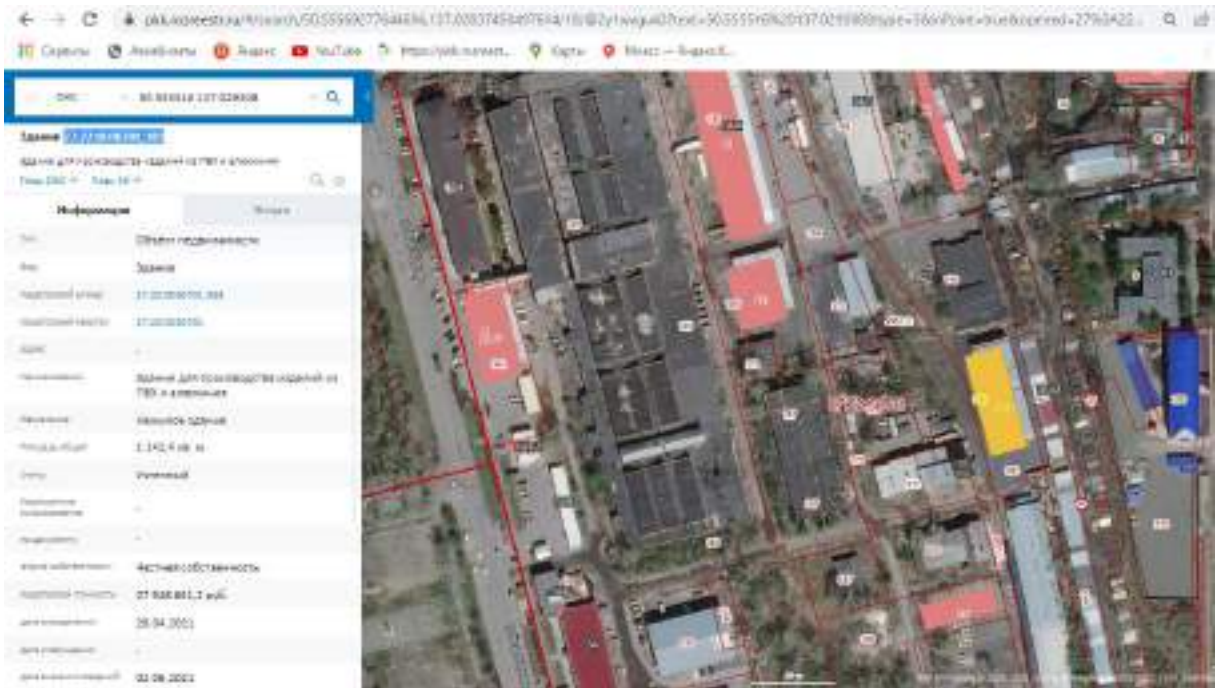
**Описание**

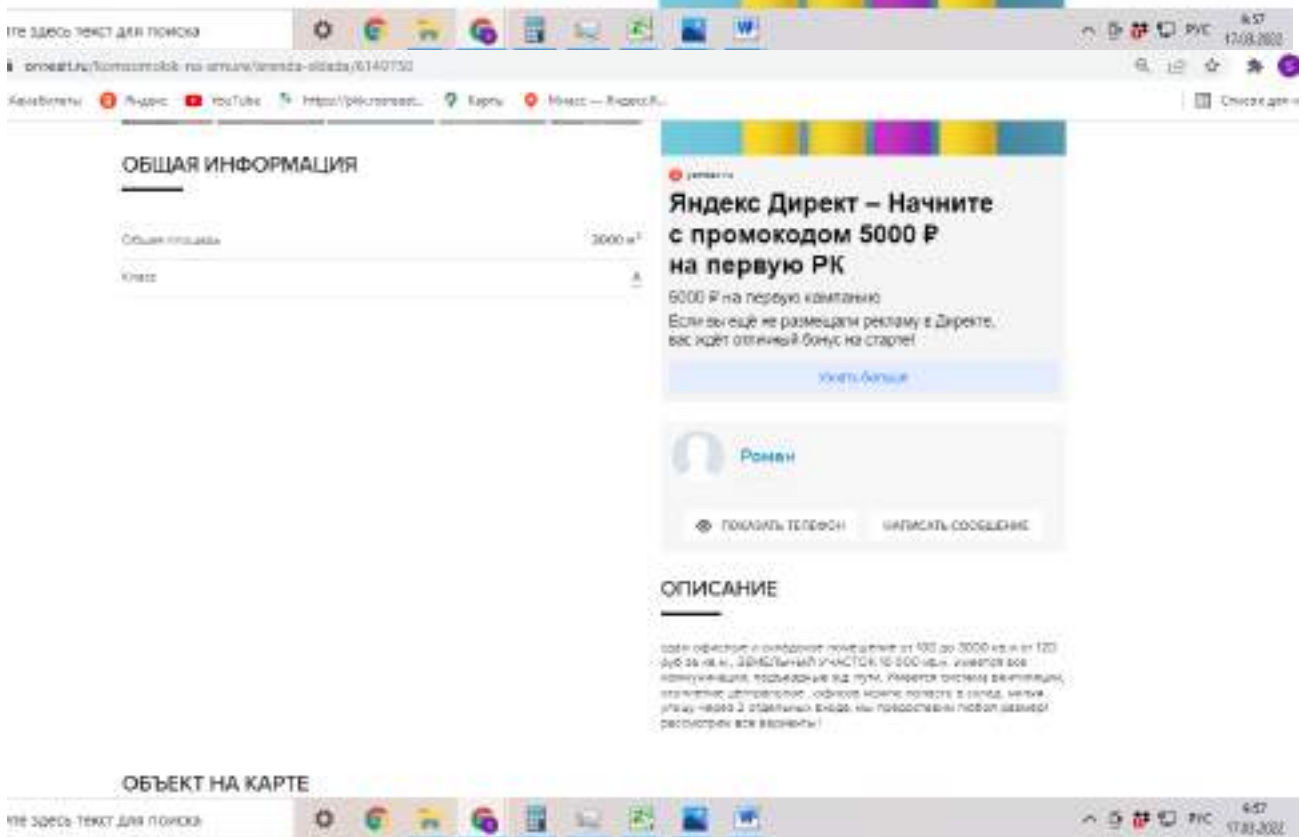
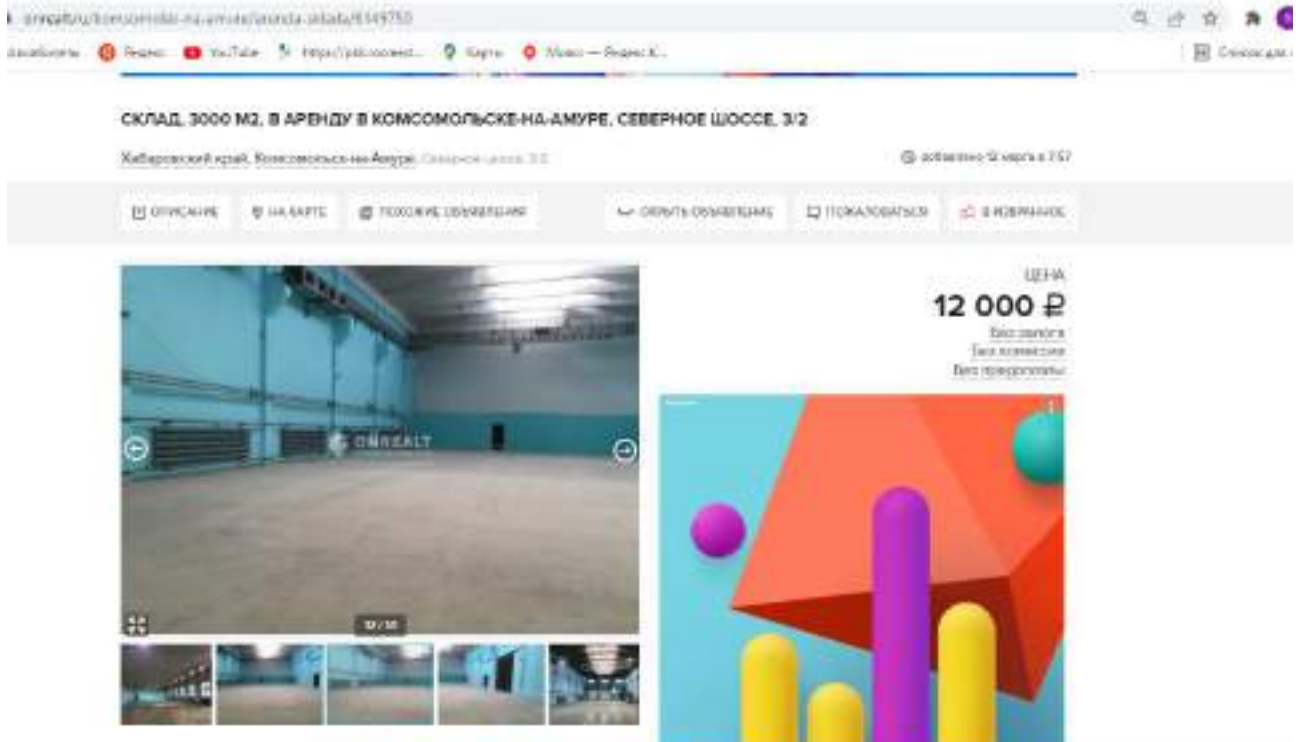
Сдам в аренду специально спроектированное здание, расположенное на территории бывшего индустриального завода в центре города. Площадь первого этажа - 548 кв.м, площадь антресольного этажа - 389 кв.м. Высота потолка 6.5м. Высота 4х4.5(3) кубный подвезд со стороны ул. Кирова и ул. Балаева. Подробней под любой вид деятельности: производство, склад, офис, торговля. Антресольный этаж может быть переоборудован под офисные, бытовые, торговые помещения на данном этаже сдв оплечены, есть работа по подключению в газ, сточники + дренажные.



Фотоматериалы с объявления









**ОБЪЕКТ НА КАРТЕ**



**Фотоматериалы с объявления**



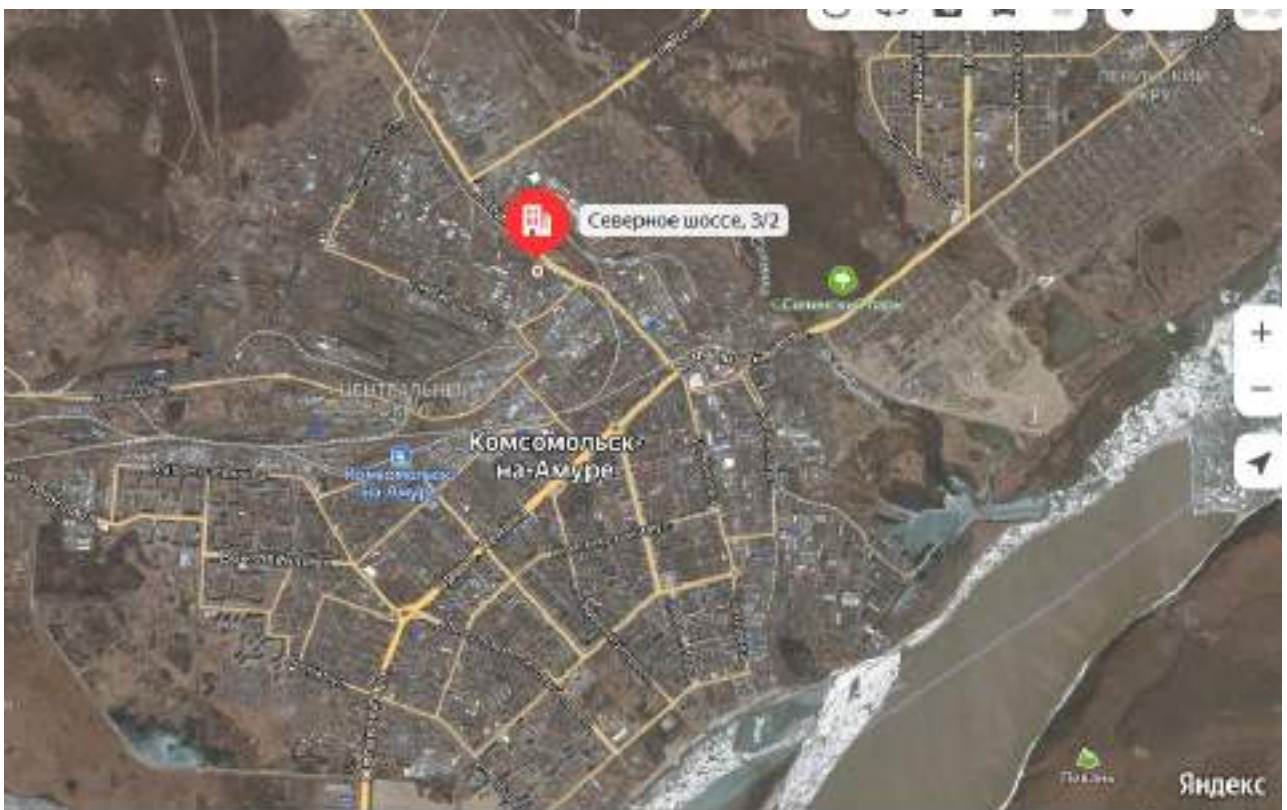


Скриншот веб-страницы с информацией о земельном участке. В строке поиска введено: **Участок 27:02:001300:010**.

Адрес: **Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 3**

Информация	Видео
Тип	Объект недвижимости
Класс	Земельный участок
Кадастровый номер	27:02:001300:010
Идентификационный номер	27:02:001300
Адрес	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 3
Площадь участка	6 000 кв. м
Состояние участка	Земельный участок
Назначение использования	Предназначено для производственной деятельности
Вид собственности	Иная собственность
Кадастровая стоимость	5 902 854,2 руб.
Дата окончания срока	06.01.2022
Дата окончания аренды	-
Дата окончания ипотеки	04.11.2022
Дата окончания залога	06.01.2022

Справа от таблицы отображается аэриальный снимок участка, выделенный желтым цветом.



habarovsk.ru/object/object\_id/16461401\_1-kompleksov\_kompleksov\_kompleksov\_nadpomyt\_ploshchady\_400\_kv\_m\_habarovsk\_kompleksov-na-amlu-10g\_k197...


Сдаю склад, 400 м², Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, 10г

64 000 Р 274 34 м²  
100 м²

г. Комсомольск-на-Амуре  
ул. Кирова, 10г  
+7 (914) 177-02-90

4 октября 2017 1485 просмотров 10 человек в избранном

Дополнительно Заказы Отзывы



Агент  
+7 (914) 177-02-90  
События поздравить +10 Вы можете  
объявления на портале только в...

ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ИТЕ ЗДЕСЬ ТЕКСТ ДЛЯ ПОИСКА

habarovsk.ru/object/object\_id/16461401\_1-kompleksov\_kompleksov\_kompleksov\_nadpomyt\_ploshchady\_400\_kv\_m\_habarovsk\_kompleksov-na-amlu-10g\_k197...

habarovsk.ru/object/object\_id/16461401\_1-kompleksov\_kompleksov\_kompleksov\_nadpomyt\_ploshchady\_400\_kv\_m\_habarovsk\_kompleksov-na-amlu-10g\_k197...

ИТЕ ЗДЕСЬ ТЕКСТ ДЛЯ ПОИСКА

Выполняем кадастровые работы в ЧПБ! Кадастровые инженеры

Яндекс Директ – Промокод для старта 5000 Р на первую РК

Поможем восстановить работу в Вашем заведении!

Гидравлические ножницы КМТ 1 962 977 Р

Новые авто в автосалона по акции

Склад в аренду

Цена	64 000 Р в месяц	Общая площадь	400 м²
Цена за м²	160 Р	Дата публикации	4 октября 2017
Возвращено заявок	1	Дата обновления	10 марта
Этаж	1	ИД	6797150561
Тип объекта	склад		

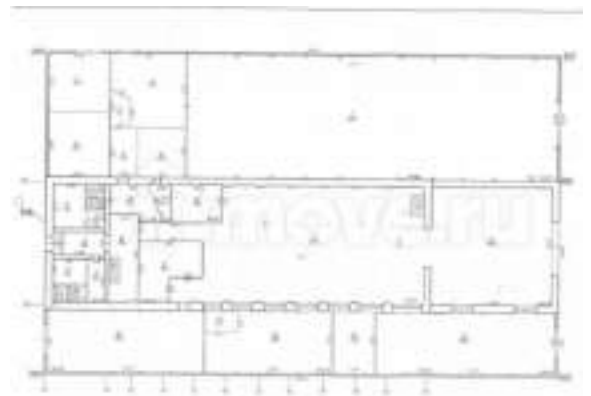
Описание

ИТЕ ЗДЕСЬ ТЕКСТ ДЛЯ ПОИСКА





Фотоматериалы с объявления





**Приложение 5: Документы на объекты оценки.**

1. Копия технического паспорта Здание производственное от 01.06.2015 г.
2. Копия технического паспорта Строение вспомогательного использования от 01.06.2015 г.
3. Копия технического паспорта Строение вспомогательного использования от 01.06.2015 г.
4. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 05.07.2011 №2722/211/11-0851
5. Копия кадастрового паспорта на здание от 22 апреля 2015 г. №2700/301/15-114902
6. Копия кадастрового паспорта на здание от 13 марта 2014 г. №2700/301/14-49416
7. Копия Кадастрового паспорта на здание от 22 апреля 2015 г. №2700/301/15-114643
8. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №652579 от 01.06.2012 г.;
9. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №919688 от 01.07.2014 г.;
10. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №939343 от 24.01.2014 г.;
11. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №939342 от 24.01.2014 г.;
12. Копия соглашения об оплате стоимость работ по проведению независимой оценки объектов недвижимости принадлежащих ООО «Рент» №ОО-34/Д-380 от 27.12.2021 г.
13. Выкопировки со страниц сайта <https://lk.rosreestr.ru/>, содержащих информацию об объектах оценки.



I. Сведения о принадлежности

Фонд				
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и на каком номере выданы	Долевой участие при общей собственности	Виды, зоны, функциональное назначение, категория земель
01.06.2015	Общество с ограниченной ответственностью "РЕНТ"	Свидетельство о государственной регистрации права 27-АВ 919688 от 01.07.2014г.	Собственность	<i>М.П. и подпись</i>

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фотически	застроенная	замошенная	населенная	прочая	

III. Благоустройство здания - кв. м.

вспомогат.	кв. м. полезной	Отделение				Неотраченные в г/рче вложения в здание	Площадь, кв. м.			Гаражи		Площадь участка	Гаражи - шт.	
		из общего (квартирной)	от собственной	из общей	из Т.П.		вспомогат.	в здании	в другом	встроенные	отдельные		на участке	в гараже
		1 000,0										1 000,0		

**IV. Общие сведения**

 Назначение  
 Назначение  
 Количество мест (мощность)

 Производственное  
 Производственное

- а)
- 
- б)
- 
- в)
- 
- г)

**V. Ичисление площадей и объёмов здания и его частей,  
расположенных на земельном участке.**

Литер.	Наименование строений и сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру.	Площадь м <sup>2</sup>	Высота м	Объём м <sup>3</sup>
Д	Основное строение	$72,75 \times 27,09 + 18,10 \times 12,15$	1 750,9	7,30	12 79

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа										
№ п/п	Литер Д	Описание строения	Числа пазов	Гидроизоляция					Техническое состояние	
				Группа каменности	Вид внутренней отделки	Уд. вес по т/м <sup>2</sup>	Количество слоев	Уд. вес одного слоя по т/м <sup>2</sup>	Процент износа	Средняя оценка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	ж/б отлив по периметру	трещины в швах между блоками	7	1	7	20	1,30		
2	Наружные и внутренние каменные стены	ж/б блоки, металлические листы "Сэндвич"	выставление швов, ослабление кирпичной кладки, трещины, увеличение пористости	28	1	28	20	1,60		
3		кирпичная, металлические								
4	Ущербные	керамическое	удаление трещины, трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	14	1	14	20	2,80		
4		между панелями								
5	Крыша	металл кровля по бескарнизному перекрытию	появление пористости, трещины	6	1	6	20	1,20		
6	Полы	ЭПВ, стяжка	слабость в отдельных местах, выбоины	13	1	13	20	1,10		
6		последующих этажей								
7	Переходы	двери	трещины в местах сопряжения	9	1	9	20	1,80		
7		двери, ворота								
8	Внутренняя отделка	-	трещины	3	1	3	20	0,60		
9	Электрические и электросетевые	оптоволоконные кабели	ржавчина, ослабление крепления приборов	12		12,0	20	2,40		
9		оптоволоконные кабели								
9		оптоволоконные кабели								
10	Прочие работы	нет	трещины	6	1	6	30	1,80		
PS- I				100	X	100	X	21		

Процент износа, приведенный в 100%  $\frac{21}{100} \times 100 = 21\%$



**VII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	литера	полуправая			литера	полуправая			литера	полуправая		
		У.Д. вес по таблице	поправки	У.Д. вес с поправк.		У.Д. вес по таблице	поправки	У.Д. вес с поправк.		У.Д. вес по таблице	поправки	У.Д. вес с поправк.
Фундаменты Стены и перегородки Перекрытия Крыши Полы Премы Отделочные работы Электроразводка Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера	полуправая			литера	полуправая			литера	полуправая		
		У.Д. вес по таблице	поправки	У.Д. вес с поправк.		У.Д. вес по таблице	поправки	У.Д. вес с поправк.		У.Д. вес по таблице	поправки	У.Д. вес с поправк.
Фундаменты Стены и перегородки Перекрытия Крыши Полы Премы Отделочные работы Электроразводка Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	x			100	x			100	x	

**VIII. Выделение восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Часть здания	Наименование здания и его частей	№ обр.здания	№ таблицы	И.С. (коэфф.)	Умножить стоимость на таблицу	Полная стоимость (коэффициенты) / кв						Умножить стоимость на коэффициент		Действительная стоимость в рублях	Итого	Действительная стоимость в рублях	
						7	8	9	10	11	12	13	14				15
1	Основание ступеней	18	21	0,1	12,30	1	1,09	1,09					13,19	12782	168582	21	133180
															168582		133180

Г) Инвентаризационная стоимость в ценах 1969г.

168582

133180

**IX. Техническое описание служебных построек**

Наименование конструктивных элементов	литера	УД, кв. м по таблице	покрытия	УД, кв. м по покрытию	литера	УД, кв. м по таблице	покрытия	УД, кв. м по покрытию	литера	УД, кв. м по таблице	покрытия
Фундаменты Стены и перегородки Перекрытия Крыша Цоли Премы Отделочные работы Утеплительные работы Прочие работы Объем для подсчета площади, кв. м		100	х			100	х			100	х

Наименование конструктивных элементов	литера	УД, кв. м по таблице	покрытия	УД, кв. м по покрытию	литера	УД, кв. м по таблице	покрытия	УД, кв. м по покрытию	литера	УД, кв. м по таблице	покрытия
Фундаменты Стены и перегородки Перекрытия Крыша Цоли Премы Отделочные работы Утеплительные работы Прочие работы Объем для подсчета площади, кв. м		100	х			100	х			100	х

**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости сооружения и его частей**

Литера по плану	Наименование сооружения	№ покрытия	№ по плану	История	Стоимость по плану	Платежи и стоимость (коэффициенты по)							Стоимость по плану в процентах	Коэффициент по плану	История работ	№ по плану
						1	2	3	4	5	6	7				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

**XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участке**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ строения	№ здания	Использован	Сложность измерения по таблице	Нормативная стоимость в рублях	Ф.И.О. эксперта	Действительная стоимость в рублях
			длина, м	высота, м								

**XII. Общая стоимость (в руб.)**

Итого	Основные строения		Сооружения		Служебные постройки		Всего	
	кв. м	руб.	кв. м	руб.	кв. м	руб.	кв. м	руб.
1969	168 582	133 180					168 582	133 180

« 01 » июня 2015 г. Инженер  
 « 01 » июня 2015 г. Архитектор  
 « 01 » июня 2015 г. Нач. отд.

Торшова С.В.  
 Фомина Л.Н.  
 Стасюк Е.Д.

**XIII. Отметка в последующих обследованиях**

Дата обследования	№	№	№
Адрес:			
Центр:			
Имя (Фамилия):			

Экспликация к плану строения по обществу в фонду  
адрес: шоссе Северное д.163, корп. 5

Дата	Лист	Этаж	Номер помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по конструктивным элементам	Общая площадь (кв.м.)	Площадь застройки в кв. м.						Индексная высота помещений			
							проездная		подсобная		основная					
							основная	подсобная	основная	подсобная	основная	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
01.06.2015	Д	1	1	гараж		393,2			393,2					7,00		
			2	подсобная		25,5			25,5							
			3	подсобная		12,5			12,5							
			4	гараж		103,1			103,1							
			5	гараж		59,4			59,4							
			6	подсобная		5,9			5,9							
			7	мастерская		7,1	7,1								1,25	
			8	мастерская		22,3	22,3									
			9	мастерская		35,6	35,6									
			10	принадлежность		650,8	650,8									7,00
			11	подсобная		145,9			145,9							
			12	разделочная		18,2			18,2							2,80
			13	подсобная		12,1			12,1							
			14	подсобная		33,7			33,7							
			15	склад		26,2			26,2							2,50
			16	склад		48,5			48,5							1,25
				<b>Итого по плану:</b>		<b>1600,0</b>	<b>715,8</b>	<b>884,2</b>								

**№**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Федеральное государственное унитарное предприятие,  
основанное на праве государственной собственности,  
"Российский государственный центр регистрации и учета объектов недвижимости -  
Федеральное бюро технической инвентаризации"  
Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр регистрации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации" (ФГУП "Роснедвижимость") создано в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 207-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и Федеральным законом от 21.12.2004 № 171-ФЗ "О государственном техническом инвентаризационном учете объектов недвижимости".  
Филиал ФГУП "Роснедвижимость - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю  
Филиал создан в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 171-ФЗ "О государственном техническом инвентаризационном учете объектов недвижимости".  
Отделение "Комсомольск-на-Амуре"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на Строение вспомогательного назначения  
(для вспомогательных объектов учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Комсомольск-на-Амуре"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Комсомольск-на-Амуре
Улица (проект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Сверлова
Номер дома	163	
Номер корпуса	5	
Номер строения	-	
Литера	1/А	
Иное описание местоположения	-	

Сведения о ранее присвоенной постановке на учет в БТИ

Инвентарный номер	08:409:002:00005410:0004
Кадастровый номер	

Имя и адрес государственного технического учета объектов недвижимости  
в Едином государственном реестре недвижимости (Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (ФГБУ "Роснедвижимость"))

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРЮКС	

Паспорт составлен по состоянию на " 01 " июня 2015 года

И.о. начальника Отделения  
"Комсомольск-на-Амуре"

М.П.

*(подпись)*

Е.Е. Сивоскин  
(подпись)



**IV. Общие сведения**

Назначение: Строение вспомогательного назначения

Использование: Строение вспомогательное и подсобное

Количество мест (площадки):

а)

б)

**V. Ичисление площадей и объёмов здания и его частей, расположенных на земельном участке**

№ п/п	Наименование строений и сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м <sup>2</sup> )	Высота (м)	Объем (м <sup>3</sup> )
1/А	Остаток строения:				
	1 этаж	12,55 x 13,10	165,5	3,20	532
	2 этаж	12,55 x 12,50	156,9	3,05	480
	подвал	12,75 x 13,10	168,1	2,70	454
	4005 x 0,1445	1,80 x 4,80	8,6		
	эркады	0,80 x 1,80	1,4		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение инвоя											
Линей. МК		Описание строения		Классификация			Год постройки				
(по уквконт.а.а.а.а.а.а.)		1		Вид внутренней отделки			инвентаризация				
У.У.	Наименование конструктивных элементов	(по уквконт.а.а.а.а.а.а.)	Описание (материал, система или конструкция, отделка и т.д.)	Для какой группы конструктивных элементов (по уквконт.а.а.а.а.а.а.)			Процент износа	Процент износа	Процент износа	Процент износа	Процент износа
				1	2	3					
1	Фасадная отделка		кафельная плитка	5	1	5					
2	Паркетная доска		Паркетная доска, 18 мм, паркетная доска "Сандвич"	17	1	17					
3	Полы										
	Полы		линолеум	12	1	12					
4	Стены		штукатурка	9	1	9					
5	Потолок										
	Потолок		натяжной потолок	8	1	8					
6	Двери										
	Двери		деревянные двери	10	1	10					
7	Окна										
	Окна		деревянные окна	9	1	9					
8	Санузлы										
	Санузлы		санузлы	24		24.0					
	Ванная		ванна								
	Туалет		туалет								
9	Прочие работы		прочие работы	1	1	1					
Итого				100	100	100					
Процент износа, определенный по уквконт.а.а.а.а.а.а.				100	100	100					
				100	100	100					



VII. Оценка конструктивных элементов здания и определение класса										
Элементы		Возврат		Часть здания			Тип конструкции			
руководитель		Возврат		Вид конструкции			Тип конструкции			
№ п/п	Назначение конструктивных элементов	Описание элементов (материал, система или конструкция, условия и т.п.)	Другие сведения о конструктивных элементах (наклон, деформация, трещины, сколы и т.п.)	Углы наклона	Формы	Углы наклона	Углы наклона	Углы наклона	Углы наклона	
										Углы наклона
1	Фундамент									
2	Нагрузки и воздействия	использование								
	Горизонтальная									
3	Стены	использование								
	вертикальная									
	горизонтальная									
4	Крыша									
5	Полы	использование								
	вертикальная									
6	Двери	использование								
	горизонтальная									
7	Окна	использование								
	вертикальная									
	горизонтальная									
	вертикальная									
	горизонтальная									
	вертикальная									
	горизонтальная									
	вертикальная									
горизонтальная										
8	Прочие работы									
<p>Итого: _____</p> <p>Примечание: _____</p>										

**VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания.**

Наименование конструктивных элементов	количество	1.1. Объемы работ			единица	1.2. Стоимость работ			в руб.	1.3. Стоимость материалов			в руб.
		по проекту	по факту	по смете		по проекту	по факту	по смете		по проекту	по факту	по смете	
Фундамент													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыши													
Полы													
Двери													
Окна													
Отделочные работы													
Электрические работы													
Санитарно-технические работы													
Итого													
Итого:		%				%				%			

Наименование конструктивных элементов	количество	1.1. Объемы работ			единица	1.2. Стоимость работ			в руб.	1.3. Стоимость материалов			в руб.
		по проекту	по факту	по смете		по проекту	по факту	по смете		по проекту	по факту	по смете	
Фундамент													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыши													
Полы													
Двери													
Окна													
Отделочные работы													
Электрические работы													
Санитарно-технические работы													
Итого													
Итого:		%				%				%			

**IX. Исчисление постановительной и действительной стоимости здания и его частей.**

Этаж по плану	Наименование здания и его частей	М. обр.	Ж. таб.	И. проект	С. площадь в натуре по таблице	Площади в натуре по коэффициентам							Средняя стоимость в кв. м по плану	Всего по плану, кв. м	Действительная стоимость, руб.	
						1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7				1.8
1 А	Основное здание 1 этаж	18	414	03	20,8	0,00	1,10	1,10					29,32	406	10 000	10 000
	Основное здание 2 этаж	18	014	03	26,9	1,00	1,00	0,74					21,70	482	10 400	10 400
	Построй	18	414	03	20,8	1,00	1,00	1,00	0,8				29,32	484	17 000	17 000
Итого фактическая стоимость в натуре (100%)												10 400	10 400			

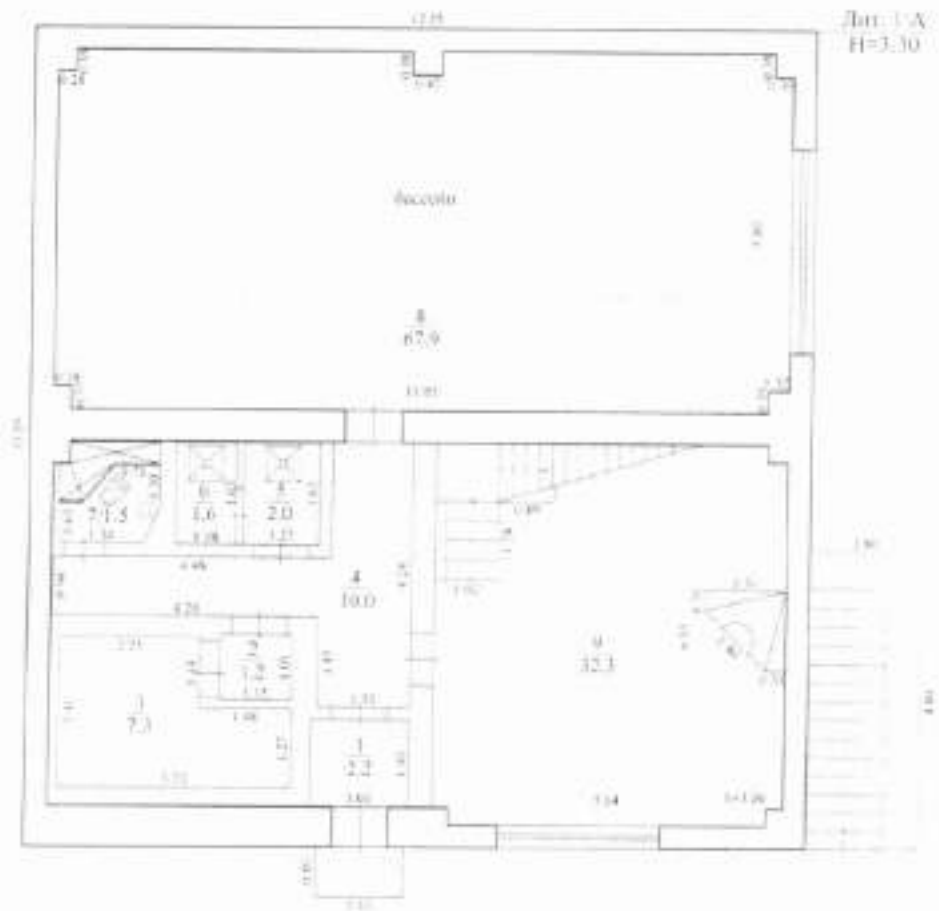
**X. Техническое описание служебных построек**

Целевое назначение конструктивных элементов	литеры _____				литеры _____				литеры _____				
	У.Э. №С. по таблице	покрытия	У.Э. №С. по таблице	покрытия	У.Э. №С. по таблице	покрытия	У.Э. №С. по таблице	покрытия	У.Э. №С. по таблице	покрытия	У.Э. №С. по таблице	покрытия	
Фундаменты Стены и перегородки Перекрытия Крыши Полы Ступени Отделочные работы Электропроводка Прочие работы			X					X					X
Фундаменты Стены и перегородки Перекрытия Крыши Полы Ступени Отделочные работы Электропроводка Прочие работы			X					X					X

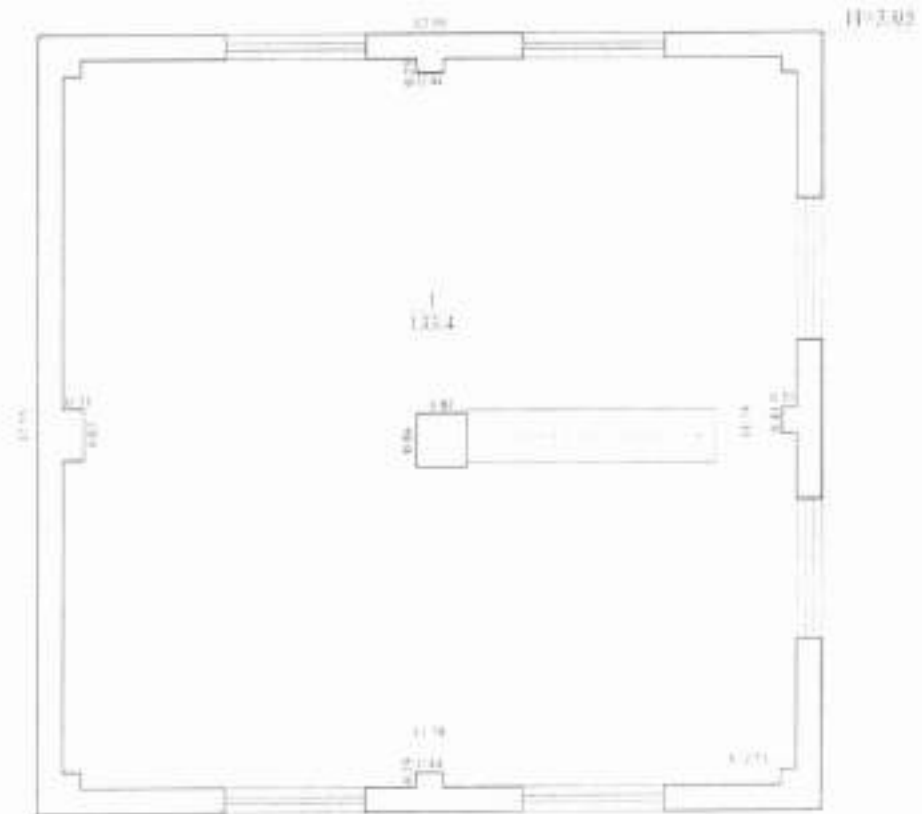
**XI. Исчисление стоимости служебных построек**

Наименование постройки	№ объекта	№ здания	№ помещения	Стоимость в смете (по таблице)	Потребная стоимость (по формулам) на:							Стоимость материалов в постройках	Баллы по таблице №1	Высотная стоимость в рублях	Фактическая стоимость в рублях
					русс. мес. группы	капитальности	капитальности	капитальности	капитальности	капитальности	капитальности				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

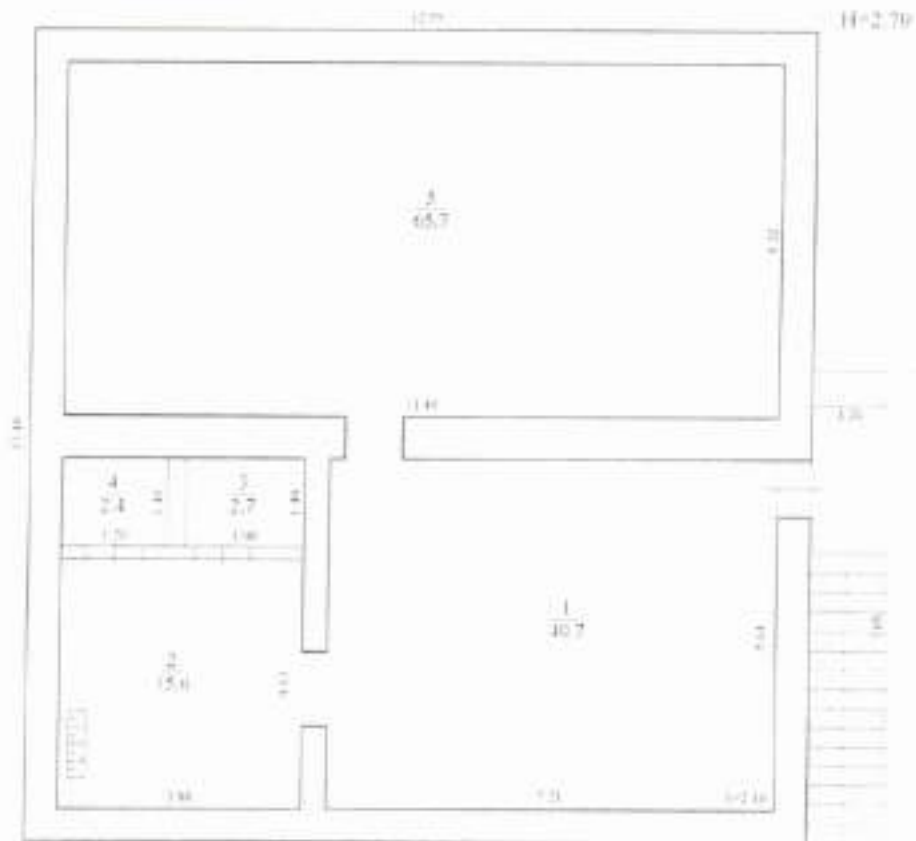




Отделение "Жансоякская-на-Амуре" филиала ФГУП "Ростехинформизмерителъ - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю			
План 1 этажа строения вспомогательного назначения (Лит. 1-А)			
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Начальник Отделения	Саваскин Г.Д.	<i>[Signature]</i>	
Архитектор	Филипп Д.В.	<i>[Signature]</i>	
Инженер	Григорьев С.В.	<i>[Signature]</i>	01-06-15
Хабаровский край г. Комсомольск-на-Амуре поселок Северное з. 163, корп. 5			Лист 1/1



Областное "Химико-лесное-Амурское" филиал ФГУП "Российская Федерация - Федеральное ЕИИ" в Хабаровском крае					
План 2-этажа строения нежилого назначения (Эт. 1-А)					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата		
Инж. Олег Владимирович Писков Е.П.		<i>[Signature]</i>		Хабаровский край г. Комсомольск-на-Амуре ул. Спиринга д. 163, корп. 5	
Архитектор	Филипп Л.И.	<i>[Signature]</i>			Эт. 1-А
Инженер	Турганова С.В.	<i>[Signature]</i>	01.06.15		Этаж: 1-А



Областное "Корпоративное-Амур" филиата ФГУП "Усть-Ижменское" - Федеральное БТИ по Хабаровскому краю					
План (схема) строения административного назначения (Б/У, 1 А)					
Длина	Ширина	Площадь	Дата	Масштаб	Этаж
10,7	10,7	113,49	01.08.12	1:100	1
5,8	1,8	10,44			
2,4	1,8	4,32			
2,7	1,8	4,86			
10,7	4,1	43,87			





Экспликация к плану здания

Адрес: г. Москва, Суворовский бульвар, д. 10А, корпус 7

Город: Москва Район: Саввинский

Этаж	Классификация	Код	Наименование помещения	Формула расчета площади по строительным правилам	Площадь по плану, кв. м	Площадь по факту, кв. м				Итого по этажу	
						площадь	площадь	площадь	площадь		
1-й этаж	1-А	1	1	лестница	2,2		2,2				11,0
			2	прибытие	0,2	1,2					
			3	вход	7,1	7,1					
			4	коридор	10,0		10,0				
			5	лестница	2,0		2,0				
			6	лестница	1,0		1,0				
			7	лестница	1,3		1,3				
			8	комната отдыха	67,0		67,0				
			9	комната отдыха	32,3		32,3				
						Итого по 1 этажу		120,0	108,7	17,3	
2-й этаж	1	1	1	комната отдыха	133,4		133,4				133,4
				Итого по 2 этажу		133,4	133,4				
3-й этаж	1	1	1	раздевалка	40,7		40,7				127,1
			2	сан узел	15,0		15,0				
			3	подсобное	2,7		2,7				
			4	подсобное	2,4		2,4				
			5	подсобное	69,7		69,7				
			Итого по 3 этажу		127,1	127,1					





Назначение: **IV. Общие сведения**  
 Строение административного использования

Назначение: Строение жилищного назначения

Количество мест (мощность):

а)

б)

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей, расположенных на земельном участке**

№ п/п	Наименование строений и сооружений	Фигуры, по которым площади (по наружному обмеру)	Площадь (м <sup>2</sup> )	Высота (м)	Объем (м <sup>3</sup> )
1.6.	Основное строение 1 этаж	(2,78 x 24,7)	117,8	3,40	407,4
		31,1 x 23,90			
	31,1 м - ширина внутреннего лестничного марша; 23,90 м - длина				
	привязка	1,20 x 2,00	2,4		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их цены																
Элемент		Объемные единицы (м³)		Количество точек		Тип конструкции		Длина								
Единица измерения		У		Длина горизонтальной проекции		Вертикальная		Длина								
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, система или конструкция, толщина и т.п.)	Примечания (толщина, устройство, покрытие, окраска и т.п.)	У	Д	У	Д	Длина								
								Горизонтальная	Вертикальная							
1	Фундамент	внешний (внутри помещений)		9	1	9										
2	Напольные и потолочные железобетонные плиты	плиты пола - железобетонные, конструктивной толщиной 100 мм "двухслойные"		11	1	11										
3	Перегородки	картонные		12	1	12										
										мелкоштучные	железобетонные плиты					
4	Крыши	крыши - двускатная, покрытие черепица типа "Славянка"		9	1	9										
5	Потолки	потолки - натяжные, подвесные, гипсокартонные, бетонные, керамическая плитка, окраска		8	1	8										
6	Двери	двери - деревянные (стеклянные)		10	1	10										
7	Окна	окна - деревянные, окрашенные, ламинация, остекление		9	1	9										
8	Элементы кровли	картонные	картонные от ГВЛ	24	1	24										
										картонные	от железобетонных					
																картонные
										картонные	от железобетонных					
																картонные
										картонные	от					
картонные	от															
						картонные	картонные									
9	Прочие работы	штукатурка, окраска, железобетонная конструкция		1	1	1										
Итого				100	8	108										
Итого				100	8	108										

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их стоимости												
Элемент		Техническая характеристика			Техническая характеристика			Техническая характеристика				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал, количество материалов, система или конструкция (отделочные работы)	Примечание (особенности, конструктивные решения, площадь, высота и т.д.)	Единица измерения	Количество	Стоимость	Стоимость	Стоимость	Итого			
										м³	м²	руб.
1	Фундамент											
2	Перекрытия и внутренние перегородки											
3	Полы											
4	Стены											
5	Крыша											
6	Специальные конструкции											
7	Прочие работы											
<b>Итого</b>												

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	литера	УЛ, кв. м по таблице	покрытие	УЛ кв. м с покрытием	литера	УЛ кв. м по таблице	покрытие	УЛ кв. м с покрытием	литера	УЛ кв. м по таблице	покрытие	УЛ кв. м с покрытием
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Двери												
Отделочные работы по окраске												
Отделочные работы по штукатурке												
Прочие работы												
Итого												
Итого		%			%				%			

Наименование конструктивных элементов	литера	УЛ, кв. м по таблице	покрытие	УЛ кв. м с покрытием	литера	УЛ кв. м по таблице	покрытие	УЛ кв. м с покрытием	литера	УЛ кв. м по таблице	покрытие	УЛ кв. м с покрытием
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Двери												
Отделочные работы по окраске												
Отделочные работы по штукатурке												
Прочие работы												
Итого												
Итого		%			%				%			

IX. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей.

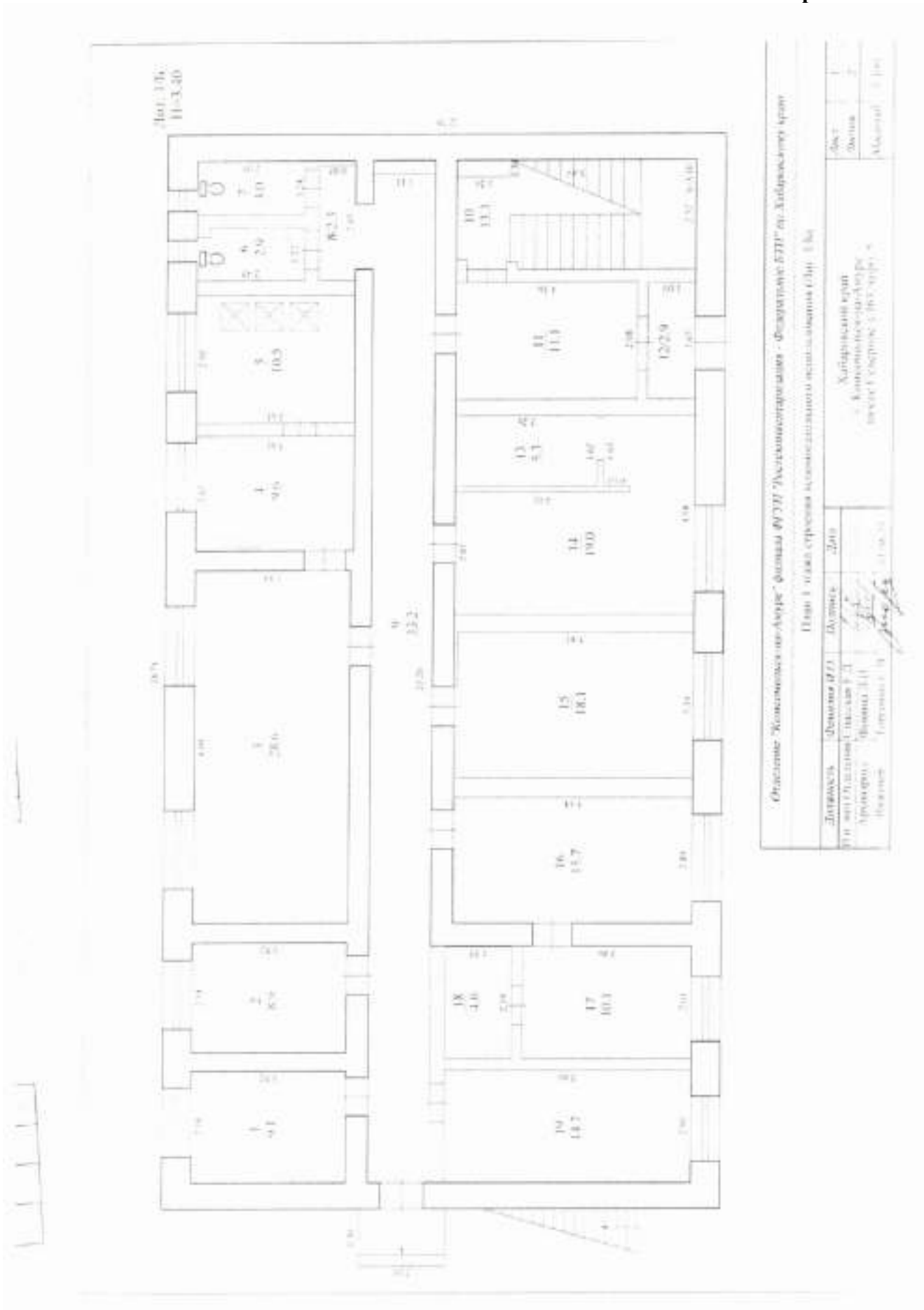
Коды по плану	Наименование здания и его частей	№ обьекта	№ этажа	№ покрытия	Стоимость и метраж по таблице	Покрытие и стоимость коэффициенты							Стоимость в действующем состоянии	Износ по таблице	Восстановительная стоимость в руб. без НДС	% к цене	Действующая стоимость в руб. без НДС
						1	2	3	4	5	6	7					
1.4	Основной стропил этаж	18	41а	в3	20,9	1,00	1,00	1,00						29,02	1,024	31,490	11,491
	Основной стропил мансардный этаж	18	41а	в3	20,9	1,00	1,00	0,74						21,70	0,45	26,367	10,161
Итого (структурная стоимость здания) Титул 1															47,637		47,637

Итого по плану



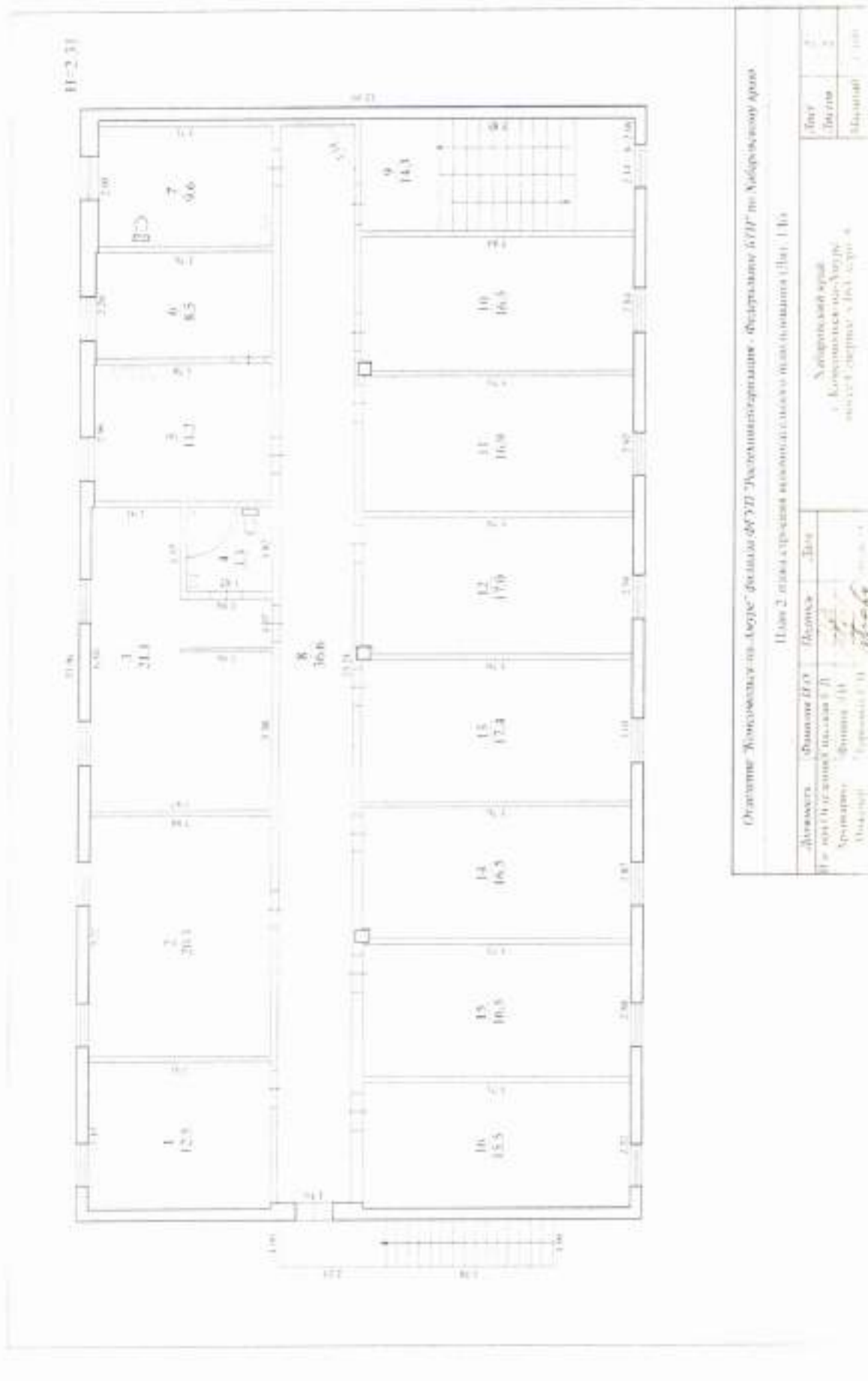






Областное Управление по Аудиту филиала ФУУП "Аудиторские организации - Федеральное БУД" по Хабаровскому краю  
План 1 этаж строения административного назначения (Этаж 1/01)

Датум: 2010	Формат: А3	Длина: 210	Хабаровский край
Эт.: 1/01	Уч. закл. Ф.Д.		Администрация Аудита
Архитектур.: 1/01	Проект: 1/01		После: 1 этаж 1/01
Исполн.: 1/01	Генплан: 1/01		Масштаб: 1/100



Объект: Жилищный комплекс по адресу: г. Москва, в/д. 5/27, Жилищно-строительный комплекс «Бережковское» в/д. 5/27 по Бережковскому району.

Число 2 этаж, стрелка указывает направление движения по плану (1:100)

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Инженер-проектировщик	Сидорова Е.В.	<i>[Подпись]</i>	2018
Архитектор	Филиппов Д.И.	<i>[Подпись]</i>	2018
Инженер	Сидорова Е.В.	<i>[Подпись]</i>	2018

Утверждаю:  
Инженер-проектировщик  
Сидорова Е.В.

Лист	Всего
1	1



Экспликация к плану здания

Этаж	Литер	Код	Площадь (кв.м)	Назначение помещений	Функциональное назначение по внутреннему плану	Площадь (кв.м)	Структура помещений для целей инвентаризации				
							в том числе:				
							подсобное	вспомогательное			
10	10Б	1	1	кабинет		9,1	9,1				
			2	кабинет		8,9	8,9				
			3	кабинет		28,8	28,8				
			4	замысловый		4,8		4,8			
			5	древяное		10,8		10,8			
			6	сан. узел		2,9		2,9			
			7	сан. узел		3,0		3,0			
			8	коридор		2,2		2,2			
			9	коридор		13,2		13,2			
			10	вспомогательная кладовая		13,3		13,3			
			11	коридор		11,1		11,1			
			12	тамбур		2,4		2,4			
			13	подсобное		5,1		5,1			
			14	кабинет		18,0		18,0			
			15	кабинет		18,1		18,1			
			16	кабинет		15,7		15,7			
			17	кабинет		10,3		10,3			
			18	подсобное		4,0		4,0			
			19	кабинет		14,7		14,7			
			Итого по 1 этажу:			222,3	128,2	98,1			
11	11А	1	1	подсобное		12,8		12,8			
			2	подсобное		20,1		20,1			
			3	подсобное		21,1		21,1			
			4	древяное		3,3		3,3			
			5	замысловый		11,2		11,2			
			6	подсобное		8,7		8,7			
			7	сан. узел		9,8		9,8			
			8	коридор		16,6		16,6			
			9	вспомогательная кладовая		14,3		14,3			
			10	подсобное		16,5		16,5			
			11	подсобное		16,9		16,9			
			12	подсобное		17,0		17,0			
			13	подсобное		17,4		17,4			
			14	подсобное		16,7		16,7			
			15	подсобное		16,5		16,5			
			16	подсобное		11,7		11,7			
			Итого по 11 этажу:			241,7	170,2	81,1			

15. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 05.07.2011 №2722/211/11-0851

Федеральное государственное учреждение "Земельно-кадастровый палата" по Хабаровскому краю  
 Федеральное государственное учреждение "Земельно-кадастровый палата" по Хабаровскому краю

В.1

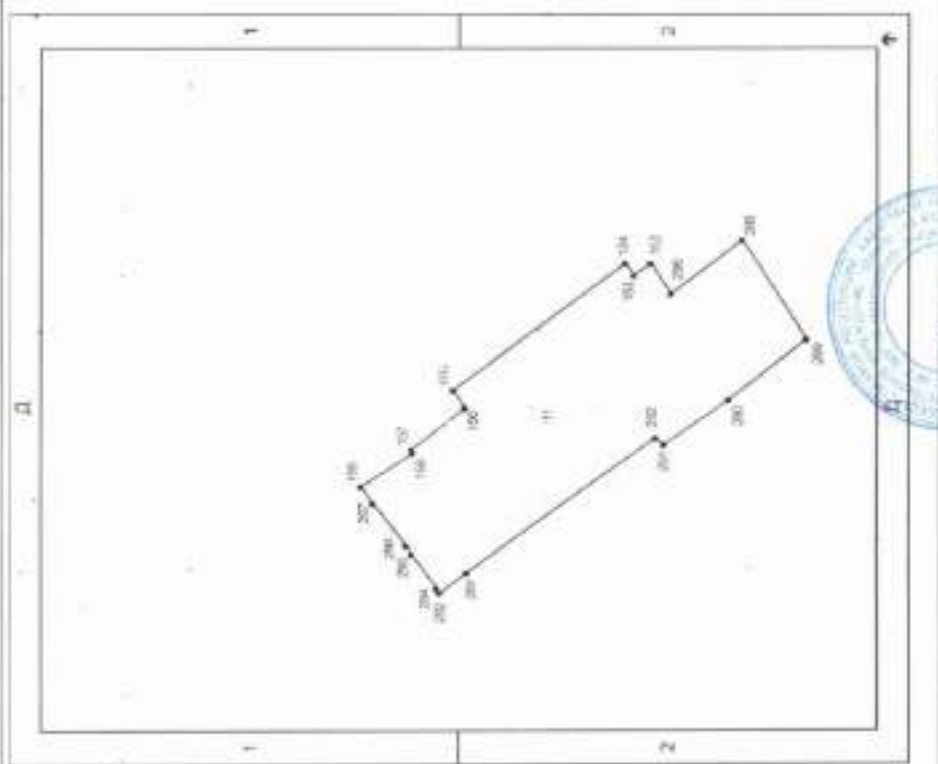
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
 № 2722/211/11-0851

05.07.2011

1	Кадастровый номер	27:22:010801:11	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
Общие сведения								
4	Предельная высота	Дата поселения объекта в государственный кадастр недвижимости						
5		6	25.12.2003					
Местоположение: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5								
8	Категория земель							
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Категория по установленной
8.2	Земли населенных пунктов							
9	Разрешенное использование	земельный базируется						
10	Фактическое использование	земельный базируется						
11	Площадь	12	Кадастровая стоимость	13	Удельной стоимости кадастровой стоимости (руб./кв. м)	14	МСК-27	
	6407,80 кв.м.		9148825,77		1427,92			
15	Сведения о правах	Правообладатель						
	Выд. права							
Государственная собственность								
16	Объект отчуждения	Кадастровый номер 27:22:010801:11 районичная кадастровому номеру 27:22:010501:0011						
17								
18	Документальные сведения для регистрации прав на обремененные земельные участки	18.1	Номера обремененных участков					
		18.2	Номера участка, преобразованного в результате выдела					
		18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с участком					
Инициалы Межрайонного отдела № 1								
Ю.Л. Петровская								

16.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**  
05.07.2011 № 2722/211/11-0851

1	Кадастровый номер - 27:22:010501:11	2	Лист № 2	3	Всего листов 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:2000	Условные знаки см. В.2, лист 3			

Исполнитель: ООО «Профи Оценка»  
Заказчик: ООО «Рент»  
Ю.Л. Петросян (подпись, фото)

Условные знаки см. В.2, лист 3  
Ю.Л. Петросян (подпись)  
М.П.

Исполнитель: ООО «Профи Оценка»  
Заказчик: ООО «Рент»  
Ю.Л. Петросян (подпись, фото)

В.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

05.07.2011 № 27:22/11/11-0851

1	Кadaстровый номер 27:22:010501:11	2	Лист № 4	3	4
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Участки по номеру части	Площадь (м <sup>2</sup> )	4	5	
1	2	3	4	5	
1	-	весь	Обременение: Аренда земли	Открытое акционерное общество энергетика и электрификации "Хабаровскэнерго" Камскомольская ТЭЦ-3	

Ю.Л. Петровская  
(подпись, фото)

Начальник Межрайонного отдела № 1  
(подпись, должность)



Копия кадастрового паспорта на здание от 22 апреля 2015 г. №2700/301/15-114902

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	1
№22/апреля 2015 г. № 2700/301/15-114902			
Кадастровый номер:	27:22:0010501:237		
Номер кадастрового квартала:	27:22:0010501		
Предыдущие номера:	27-27-04/436/2014-396		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	18.06.2014		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Хабаровский край, г Комсомольск-На-Амуре, ш Северное, д 163, корп 5		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	1600,0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Строение вспомогательного использования		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Бетонные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2011		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	16191200		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	27:22:0010501:11		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 27-27-04/436/2014-396 от 06.06.2014, Общество с ограниченной ответственностью "РЕНТ"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее зарегистрированные			

Ведущий инженер <small>(полное наименование должности)</small>	Ю. Е. Савченко <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--



Копия кадастрового паспорта на здание от 13 марта 2014 г. №2700/301/14-49416

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здание (вид объекта недвижимого имущества)			
*13* марта 2014 г. № 2700/301/14-49416			
Кадастровый номер:	27:22:0010501:231		
Номер кадастрового квартала:	27:22:0010501		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	681005 Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 163, корп. 5		
2	Основная характеристика:	площадь	386,5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	этаж	1	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные. Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2012		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3911186,75		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	27:22:0010501:11		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	27-27-04/306/2013-418		
10	Особые отметки:	Исполнитель работ: Бобков Сергей Михайлович, Фискал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", 27-11-52		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Фискал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю		

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		Ю. Л. Петровская (инициалы, фамилия)
--	--	---

М.П.

КВ 2

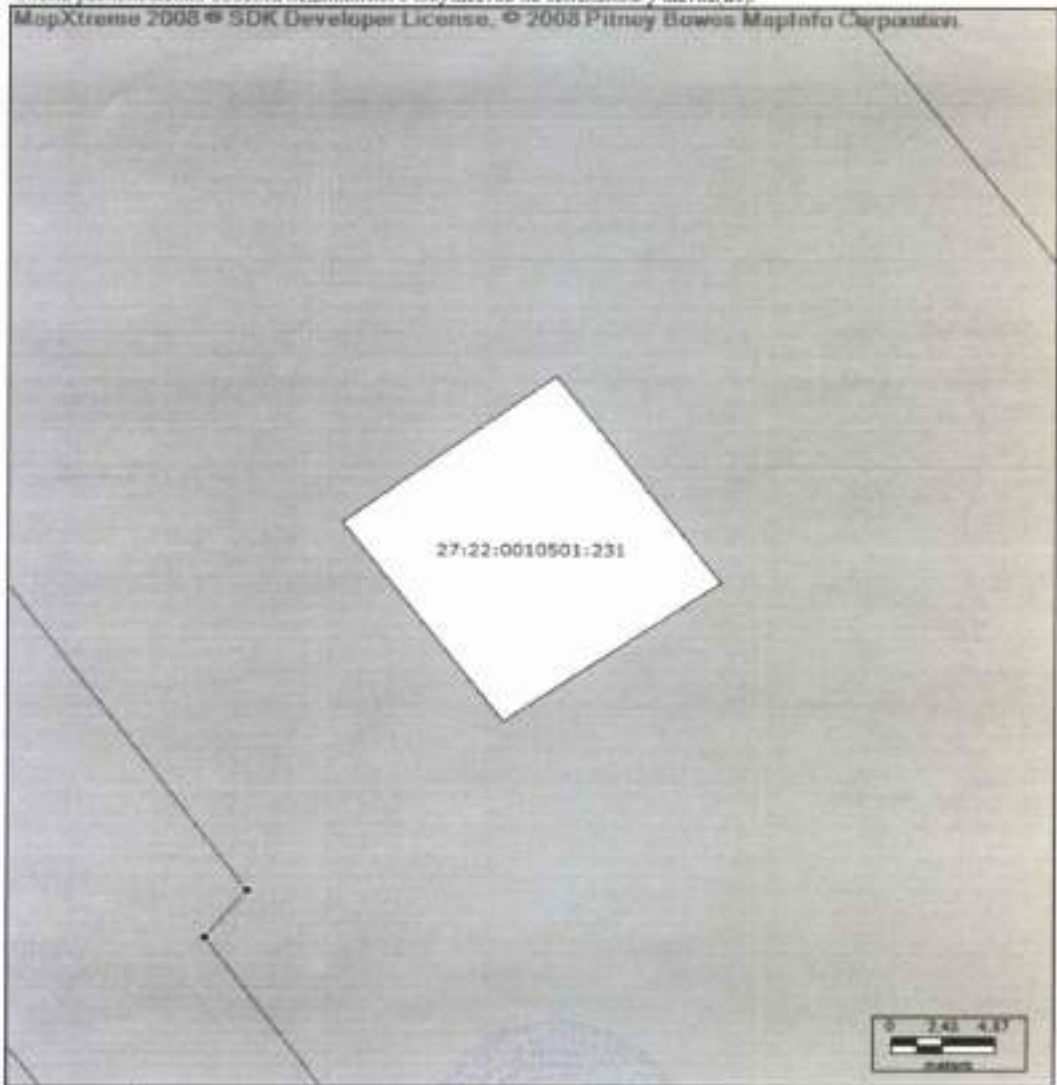
**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	3
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"13" марта 2014 г. № 2700/301/14-49416			
Кадастровый номер:	27:22:0010501-231		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.



Масштаб 1: 300

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	<i>Ю. Л. Петровская</i> (подпись)	Ю. Л. Петровская (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------	---

М.П.

КВ.3

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

в здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)
---

от 13* марта 2014 г. № 2700/301/14-89416
Кадастровый номер: 27:22:0010501:231

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		R	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	692449.74	3316383.56	—	0.10
1.2	692457.25	3316393.62	—	0.10
1.3	692446.56	3316401.37	—	0.10
1.4	692439.31	3316391.13	—	0.10
1.1	692449.74	3316383.56	—	0.10

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	Ю. Л. Петровская (инициалы, фамилия)
--	---	---

М.П.

Копия Кадастрового паспорта на здание от 22 апреля 2015 г. №2700/301/15-114643

 Фискал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю  
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

"22" апреля 2015 г. № 2700/301/15-114643	
Кадастровый номер:	27-22-0010501-232
Номер кадастрового квартала:	27-22-0010501
Предыдущие номера:	27-27-04/306/2013-420
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	04.09.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	681005 Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, ш Северное, д 163, корпус 5		
2	Основная характеристика:	площадь (кв.м)	476.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	строение вспомогательного использования		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные. Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2012		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4816832		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	27.22.0010501.11		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 27-27-04/306/2013-420 от 04.05.2013, Общество с ограниченной ответственностью "РЕНТ"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: Строение вспомогательного использования			
15	Сведения о кадастровых инженерах: Бобкин Сергей Михайлович, 27-11-52, ООО "Сеть плюс", 25.02.2014 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—		
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—		
16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее существовавшие			

Ведущий инженер	Ю. Е. Савченко
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)

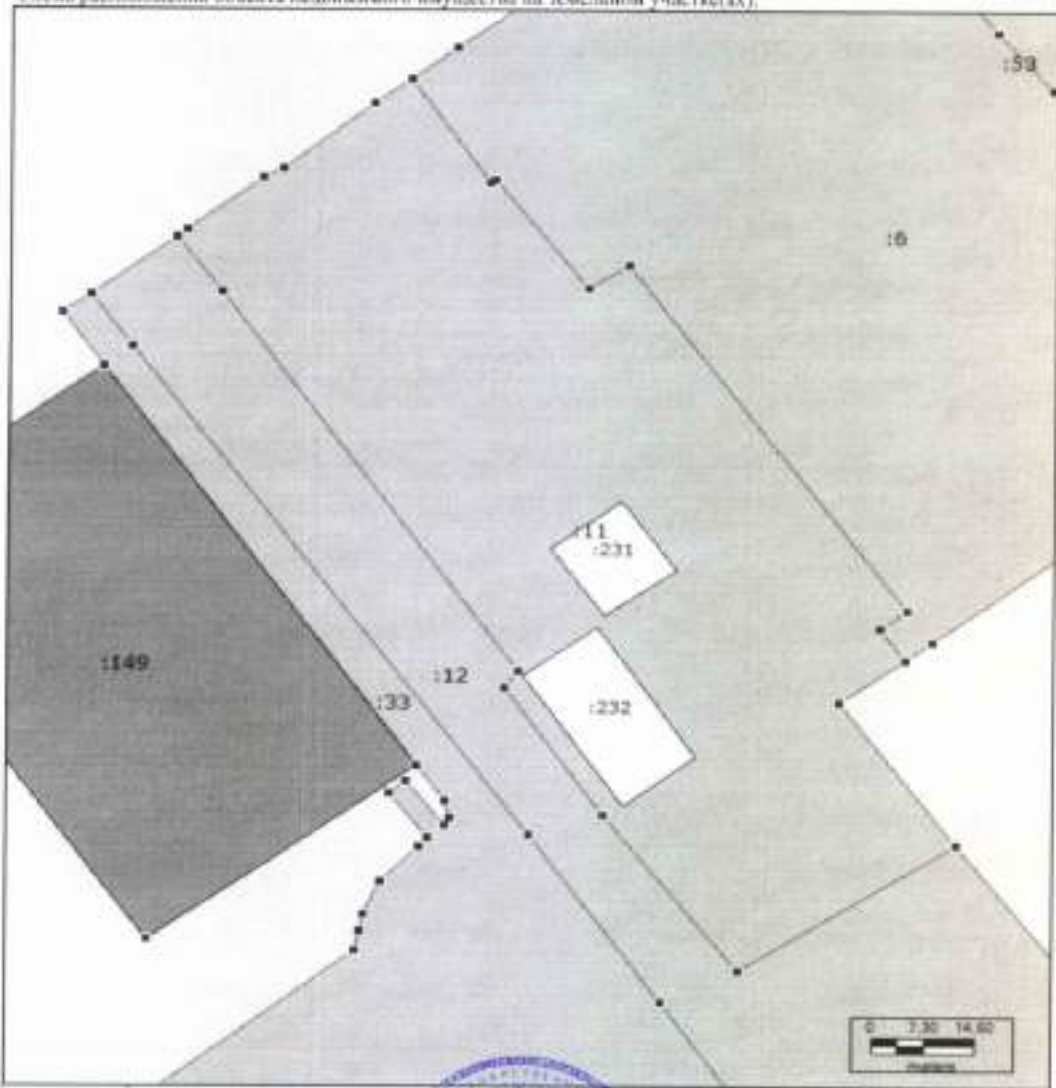


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"22" апреля 2015 г. № 2700/301/15-114643			
Кадастровый номер:	27:22:0010501:232		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 900

Ведущий инженер (подпись и наименование должности)	Ю. Е. Савченко (подпись, фамилия)
---	--------------------------------------



Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №652579 от 01.06.2012

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:** "01" июня 2012 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 26.04.2012 №178  
• Постановление О приватизации земельного участка по Северное шоссе, 163 корпус 5 от 18.04.2012 №1191-па, выдавший орган: Администрация г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "РЕНТ", ИНН: 2703012324, ОГРН: 1032700032540, дата гос.регистрации: 16.10.2000, наименование регистрирующего органа: Структурное подразделение Главного управления Министерства юстиции Российской Федерации по Хабаровскому краю "Регистрационная палата Хабаровского края по государственной регистрации юридических лиц", КПП: 270301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Хабаровский край, г.Комсомольск-На-Амуре, ул.Пендров, д.7

**Вид права:** Собственность.

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: зановоозеленный близкой ВЗМ, общая площадь 5 407,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5

**Кадастровый (или условный) номер:** 27-22-0010501-0011

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2012 года сделана запись регистрации № 27-27-04/022/2012-061

**ХАБАРОВСКИЙ  
КРАЙ**

**Регистратор** Васильченко С. Д.

  
М.П. (подпись)



27-АВ 652579

Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №919688 от 01.07.2014 г



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

**Дата выдачи:** "01" июля 2014 года

**Документы-основания:** • Декларация об объекте недвижимого имущества от 28.05.2014, выданный орган: ООО "РЕНТ"  
• Договор купли-продажи от 26.04.2012 №178  
• Постановление О приватизации земельного участка по Северное шоссе, 163 корпус 5 от 18.04.2012 №1191-па, выданный орган: Администрации г. Комсомольск-на-Амуре Хабаровского края

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "РЕНТ", ИНН: 2703012324, ОГРН: 1032700032540, дата гос. регистрации: 16.10.2000, наименование регистрирующего органа: Структурное подразделение Главного управления Министерства юстиции Российской Федерации по Хабаровскому краю "Регистрационная палата Хабаровского края по государственной регистрации юридических лиц", КПП: 270301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Пензенье, д.7

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1 600 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное, д.163, корп.5

**Кадастровый (или условный) номер:** 27:22:0010501:237

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2014 года сделана запись регистрации № 27-27-04/436/2014-396

**Регистратор** Сустава Ю. С.  (подпись)

**27-АВ 919688**





Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-AB №939343 от 24.01.2014



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

копировое, номер свидетельства: серия 27-AB № 833220, дата выдачи 04.05.2013

Дата выдачи: "24" января 2014 года

Документы-основания: • Декларация об объекте недвижимого имущества от 18.04.2013  
• Договор купли-продажи от 26.04.2012 №178

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РЕНТ", ИНН: 2703012324, ОГРН: 1032700032540, дата гос.регистрации: 16.10.2000, наименование регистрирующего органа: Структурное подразделение Главного управления Министерства юстиции Российской Федерации по Хабаровскому краю "Регистрационная палата Хабаровского края по государственной регистрации юридических лиц", КПП: 270301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Хабаровский край, г.Комсомольск-На-Амуре, ул.Пендрае, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: строение вспомогательного использования, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 386,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное, д.163, корп.5

Кадастровый (или условный) номер: 27-22-0010501:231

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2013 года сделана запись регистрации № 27-27-04/306/2013-418

**ХАБАРОВСКИЙ  
КРАЙ**

Регистратор Черноусова Е. В. (подпись)



27-AB 939343

Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 27-АВ №939342 от 24.01.2014 г

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 27-АВ № 833221, дата выдачи 04.05.2013

**Дата выдачи:** "24" января 2014 года

**Документы-основания:** • Декларация об объекте недвижимого имущества от 18.04.2013  
• Договор купли-продажи от 26.04.2012 №178

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "РЕНТ", ИНН: 2703012324, ОГРН: 1032700032540, дата гос.регистрации: 16.10.2000, наименование регистрирующего органа: Структурное подразделение Главного управления Министерства юстиции Российской Федерации по Хабаровскому краю "Регистрационная палата Хабаровского края по государственной регистрации юридических лиц", КПП: 270301001; адрес (место нахождения) этого органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Хабаровский край, г.Комсомольск-На-Амуре, ул.Пендров, д.7

**Вид права:** Собственность.

**Объект права:** строение вспомогательного использования, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 476 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное, д.163, корп.5

**Кадастровый (или условный) номер:** 27:22:0010501:232

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2013 года сделана запись регистрации № 27-27-04/306/2013-420

**ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ**

**Регистратор** Черноусова Е. В.  (подпись)



**27-АВ 939342**



Копия соглашения об оплате стоимость работ по проведению независимой оценки объектов недвижимости принадлежащих ООО «Рент» №ОО-34/Д-380 от 27.12.2021 г.

**СОГЛАШЕНИЕ**

об оплате стоимость работ по проведению независимой оценки объектов недвижимости принадлежащих ООО «Рент»  
№ ОО-34/Д-380

г. Хабаровск

27 декабря 2021 года

**Акционерное общество «Дальневосточный банк»** (далее – «Банк») в лице директора операционного офиса 34 в г. Хабаровске АО «Дальневосточный банк» Киченко Юлии Владимировны, действующей на основании доверенности № 11/21-492 от 15.12.2021 г., с одной стороны и конкурсный управляющий должника **Общества с ограниченной ответственностью «Рент»** (ИНН 2703012324) Карлсон Екатерина Эдуардовна, действующая на основании Решения Арбитражного суда Хабаровского края от 02.09.2019 г. по делу № А73-425/2019 (далее – «конкурсный управляющий»), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Настоящее соглашение заключено в соответствии со статьями 20.7, 129 Федерального Закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), с целью оплаты стоимость работ по проведению независимой оценки принадлежащих ООО «Рент» (далее – «Должник») объектов недвижимости, переданных в залог АО «Дальневосточный банк»:

- Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус, 5. Кадастровый номер: 27:22:0010501:0011;

- Строение вспомогательного использования, общая площадь 386,5 кв.м., по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус, 5 Кадастровый номер: 27:22:0010501:231;

- Строение вспомогательного использования, общая площадь 476 кв.м., по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус, 5 Кадастровый номер: 27:22:0010501:232;

- Строение вспомогательного использования, общая площадь 1600 кв.м., по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус, 5 Кадастровый номер: 27:22:0010501:237.

2. Оплата Банком подлежат следующие расходы:

▪ Стоимость работ по проведению независимой оценки в экспертном учреждении Общество с ограниченной ответственностью «Профи Оценка» в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей, с условием возмещения затрат во внеочередном порядке за счет денежных средств, вступивших от реализации имущества Должника.

3. Конкурсный управляющий подтверждает отсутствие у Должника денежных средств на оплату расходов, указанных в п. 1 настоящего Соглашения.

4. В случае временного отсутствия у Должника достаточной суммы для осуществления расходов по делу о банкротстве арбитражный управляющий, либо с его согласия кредитор, учредитель (участник) должника или иное лицо вправе оплатить эти расходы из собственных средств с последующим возмещением за счёт имущества должника.

5. Банк принимает на себя обязательство по оплате расходов, указанных в пункте 1 настоящего Соглашения в деле о банкротстве Должника из собственных средств путём внесения денежных средств на специальный залоговый счет Должника.

6. Банк производит платеж в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Соглашения.
7. Конкурсный управляющий принимает на себя обязательство возместить Банку данные расходы в деле о банкротстве Должника, за счёт имущества Должника, при поступлении денежных средств от реализации имущества Должника, в составе текущих расходов Должника 1-й очереди в соответствии с п.2 ст.134 Закона о банкротстве.
8. Банк обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты проведения платежа, направить конкурсному управляющему счет на оплату возмещения расходов Банка с приложением подтверждающих документов.
9. Данное Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон.

#### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**АО «Дальневосточный банк»**

БИК 040507705; ИНН 2540016961

ОГРН 1022500000786

Место нахождения: 690990, г. Владивосток, ул. Верхнепортовая, 27-А  
операционный офис 34 в г. Хабаровске АО «Дальневосточный банк»  
680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 49;

**ООО «Рент»:**

Почтовый адрес: 681013, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрин, д.7

ИНН 2703012324, ОГРН 1032700032540,

Банковские реквизиты:

р/с 40702810870000003488

Дальневосточный банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810600000000608, БИК 040813608

#### Подпись сторон:

Конкурсный управляющий  
ООО «Рент»

 /Карлеев Е.Э./

Директор  
операционного офиса 34 в г. Хабаровске  
АО «Дальневосточный банк»

 /Киченко Ю.В./

СОГЛАСОВАНО  
НАЧ. ОП. ОТДЕЛА  
003418 ХАБАРОВСКЕ  
С. Б. ТРАФОНОВ

**Техническое задание на оценку**

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельный участок площадью 6 407,8 кв.м, по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:0011;</li> <li>- Здание нежилое, площадью 1 600 кв.м, по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:237;</li> <li>- Строение вспомогательного использования, площадью 386,5 кв.м, по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:231;</li> <li>- Строение вспомогательного использования, площадью 476 кв.м, по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163, корпус 5. Кадастровый номер 27:22:0010501:232.</li> </ul>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Назначение оценки	Для реализации имущества юридического лица, признанного банкротом.
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	ООО «Рент»
Дата оценки	01.2022 г.
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	Результаты оценки не могут быть использованы никаким иным образом
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых при проведении оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет копии технической документации на объект оценки, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов при заключении Договора на оказание услуг по оценке.
Срок проведения оценки	7 (семь) рабочих дней с даты начала оказания Услуг
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	<p>Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(статья 3, Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ)</p>
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета Оценщика	<p>Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России № 297, № 298 и № 299 от 20.05.2015 года, соответственно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297).</li> <li>- Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298).</li> <li>- Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299).</li> </ul> <p>Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».</p>

	утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.
Форма отчета	На бумажном носителе. Отчет об оценке должен быть постранично пронумерован и прошит.
Особые условия	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится. Заказчик ознакомлен с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015 г.), ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014 г.), «Правилами страхования ответственности оценщиков в САО «ВСК».

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Техническому заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

**Заказчик**

**Исполнитель**

Конкурсный управляющий

Директор



Карасон Е.Э.



Фрадкин А.М.

Выкопировки со страниц сайта <https://lk.rosreestr.ru/>, содержащих информацию об объектах оценки.

Справочная информация о земельном участке – объект оценки №1

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:22:0010501:11
Дата присвоения кадастрового номера	25.12.2008
<b>Характеристики объекта</b>	
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, 163 корпус 5
Площадь, кв.м	6407.8
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения коммунальных, складских объектов
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость (руб)	2141230.45
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	08.12.2021
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/022/2012-061 от 01.06.2012
	Собственность № Статья 214 ГК РФ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27-27/002-27/005/286/2016-3584/1 от 20.05.2016
	Ипотека № 27-27/002-27/005/286/2016-1653/1 от 11.04.2016
	Запрещение регистрации № 27:22:0010501:11-27/055/2018-2

Продолжение

Дата определения 01.01.2021

Дата внесения 08.12.2021

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/022/2012-061 от 01.06.2012  Собственность № Статья 214 ГК РФ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27-27/002-27/005/286/2016-3584/1 от 20.05.2016  Ипотека № 27-27/002-27/005/286/2016-1653/1 от 11.04.2016  Запрещение регистрации № 27-22-0010501:11-27/055/2018-2 отсутствует  Запрещение регистрации № 27-22-0010501:11-27/055/2018-3 отсутствует  № 27-22-0010501:11-27/022/2018-1 отсутствует  Аренда (в том числе, субаренда) от 14.03.2009  Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.12.2021  Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 27.12.2021  Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.01.2022  Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.03.2022



## Справочная информация с сайта Росреестр по зданию – объект оценки №2

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27-22-0010501:237
Дата присвоения кадастрового номера	18.06.2014

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ш. Северное, д. 163, корп. 5
Площадь, кв.м	1600
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Бетонные
Год завершения строительства	2011

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1892384.00
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	05.02.2020

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	27-27-04/436/2014-396
Инвентарный номер	нет

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Продолжение

Площадь, кв.м	1600
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Бетонные
Год завершения строительства	2011

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1892384.00
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	06.02.2020

#### Ранее присвоенные номера

Условный номер	27-27-04/436/2014-396
Инвентарный номер	нет

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/436/2014-396 от 06.06.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27-27/002-27/005/296/2016-3580/1 от 20.05.2016
	Ипотека № 27-27/002-27/005/296/2016-1646/1 от 11.04.2016
	Запрещение регистрации № 27:22:0010501:237-27/055/2018-1 отсутствует
	Запрещение регистрации № 27:22:0010501:237-27/055/2018-2 отсутствует

## Справочная информация с сайта Росреестр по зданию – объект оценки №3

недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27-22-0010501:231
Дата присвоения кадастрового номера	04.09.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 163, корп. 5
Площадь, кв.м	386.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2012

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	11700782.76
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	05.02.2020

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	27-27-04/306/2013-418
----------------	-----------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/306/2013-418 от 04.05.2013
--	--

Продолжение

Площадь, кв.м	386.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2012

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	11700782.76
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	05.02.2020

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	27-27-04/306/2013-418
----------------	-----------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/306/2013-418 от 04.05.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27-27/002-27/005/296/2016-3582/1 от 20.05.2016
	Ипотека № 27-27/002-27/005/296/2016-1650/1 от 11.04.2016
	Запрещение регистрации № 27-22-0010501:231-27/055/2018-1 отсутствует
	Запрещение регистрации № 27-22-0010501:231-27/055/2018-2 отсутствует

## Справочная информация с сайта Росреестр по зданию – объект оценки №4

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:22:0010501:232
Дата присвоения кадастрового номера	04.09.2013
<b>Характеристики объекта</b>	
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 163, корп. 5
Площадь, кв.м.	476
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2012
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость (руб)	13876793.76
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	05.02.2020
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер	27-27-04/306/2013-420
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/306/2013-420 от 04.05.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27-27/002-27/005/286/2016-3581/1

Продолжение

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 16А, корп. 5
Площадь, кв.м	476
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2012

**Сведения о кадастровой стоимости**

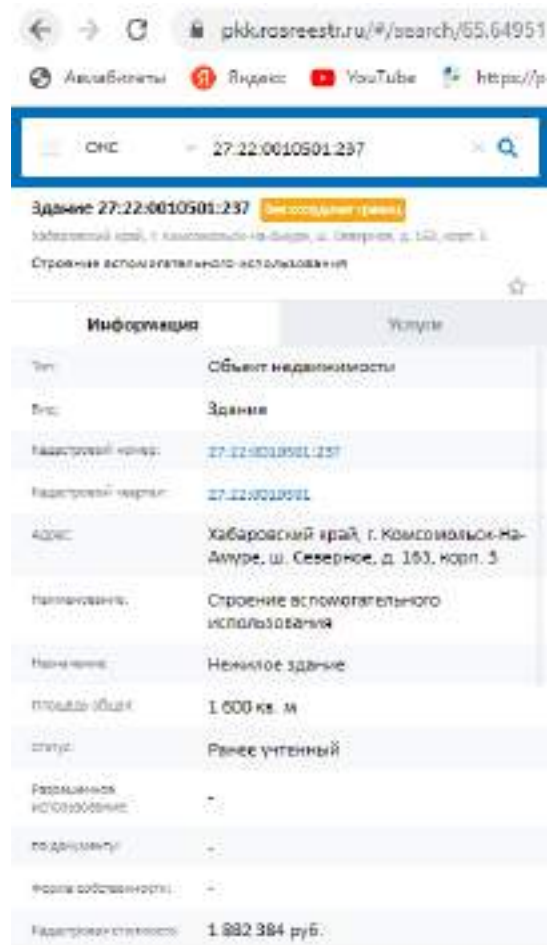
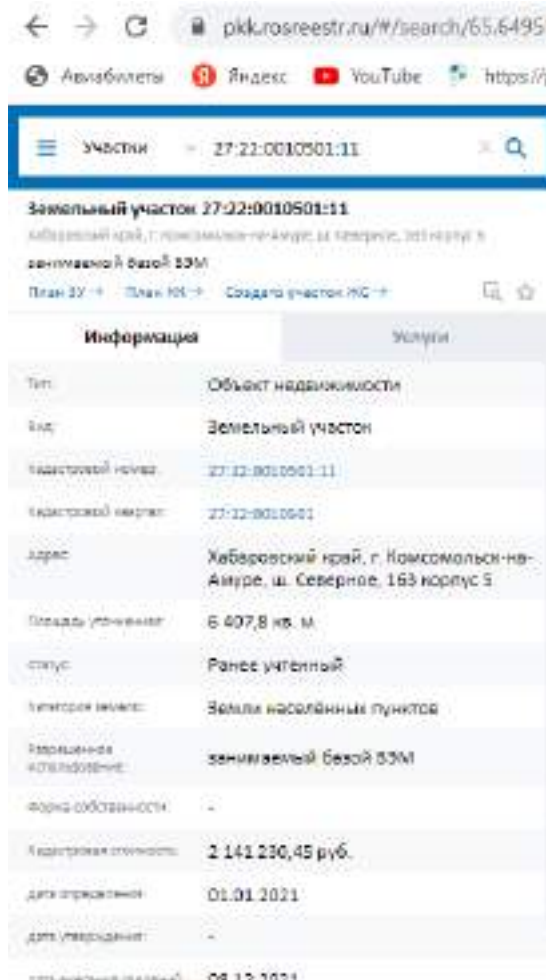
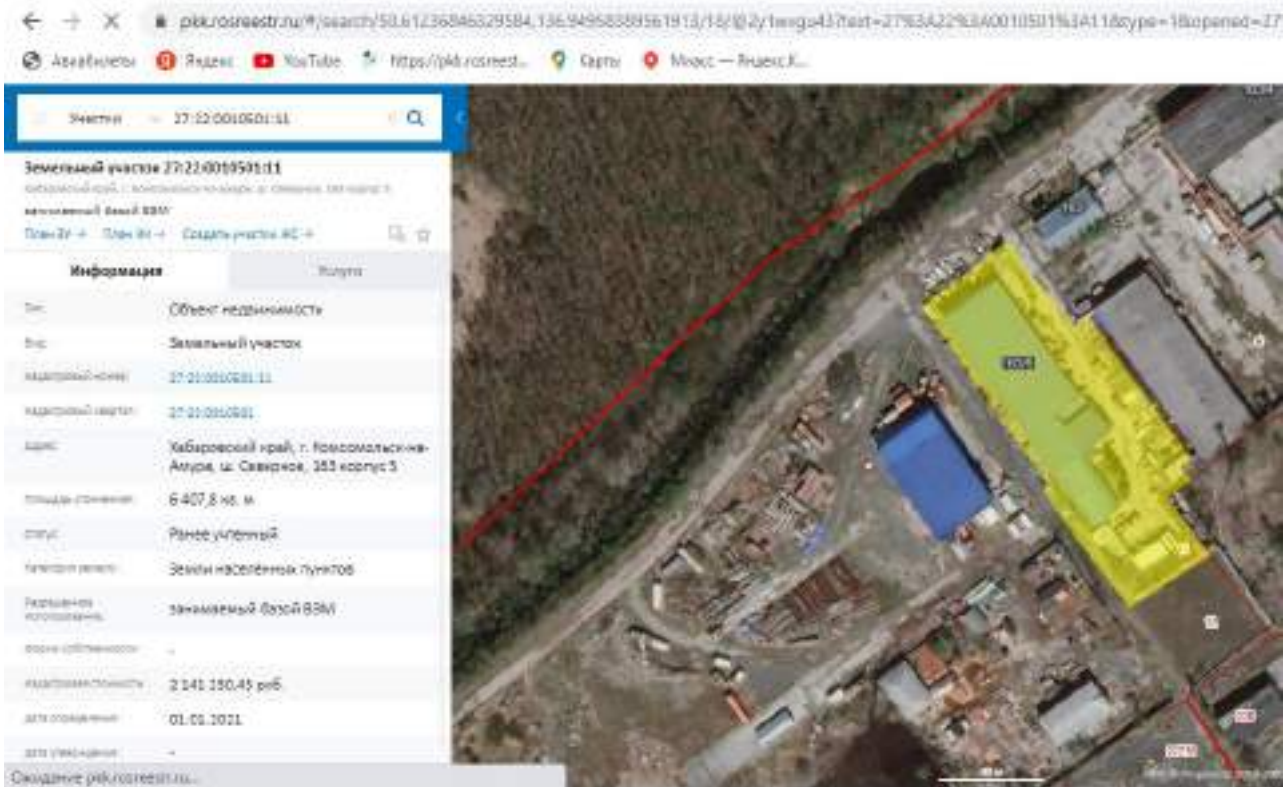
Кадастровая стоимость (руб)	13876793.76
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	05.02.2020

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	27-27-04/306/2013-420
----------------	-----------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27-04/306/2013-420 от 04.05.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27-27/002-27/005/286/2016-3581/1 от 20.05.2016
	Ипотека № 27-27/002-27/005/286/2016-1647/1 от 11.04.2016
	Запрещение регистрации № 27:22:0010501:232-27/055/2018-1 отсутствует
	Запрещение регистрации № 27:22:0010501:232-27/055/2018-2 отсутствует



← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951

Авиабилеты Яandex YouTube https://p

☰ ОКС 27:22:0010501:231 🔍

**Здание 27:22:0010501:231**  
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 163, корп. 5  
строение вспомогательного использования  
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	27:22:0010501:231
Кадастровый квартал:	27:22:0010501
Адрес:	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 163, корп. 5
Наименование:	строение вспомогательного использования
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	386,5 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	11 700 782,76 руб.

← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951

Авиабилеты Яandex YouTube https://p

☰ ОКС 27:22:0010501:232 🔍

**Здание 27:22:0010501:232**  
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 163, корп. 5  
строение вспомогательного использования  
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	27:22:0010501:232
Кадастровый квартал:	27:22:0010501
Адрес:	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Северное, д. 163, корп. 5
Наименование:	строение вспомогательного использования
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	476 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	13 876 793,76 руб.