



Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»
Юридический адрес: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск,
ул. Пушкина, 68, пом. 1, тел. +7(4212) 246-249, +7(4212) 32-81-30
ИНН 2725102405 КПП 272101001
Расчётный счёт: 40702810820000062353 в ООО "Банк Точка"
БИК: 044525104, Корр. счёт: 30101810775377525104

ОТЧЕТ № О-42/25

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества – Комплекс
недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение):
Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А



Гурылев Павел Сергеевич

Заказчик

паспорт 08 14 286328, выдан Отделением УФМС России по
Хабаровскому краю в Советско-Гаванском районе 27.05.2015,
код подразделения 270-022.
Адрес: г. Советская Гавань, ул. Советская, 33-100

Дата оценки:

23 июня 2025 года

Дата составления Отчета:

30 июля 2025 года

г. Хабаровск 2025 г.

Г-ну Гурылеву Павлу Сергеевичу

Уважаемый Павел Сергеевич!

В соответствии с Договором № О-42/25 от 18.06.2025 года на выполнение работ по определению стоимости имущества, заключенного между Обществом с Ограниченной Ответственностью «ДВ-Капитал», в лице генерального директора Миловановой Евгении Анатольевны и Гурылевым Павлом Сергеевичем, 07.05.1970 г.р., в лице Слепченко Игоря Николаевича (Представитель по доверенности от 01.08.2024), нами выполнена работа по определению рыночной стоимости недвижимого имущества – Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А, а именно:

1. Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, под ним земельные участки:
- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1
- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А
2. Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, под ним земельный участок:
- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Цель оценки: консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Дата оценки: 23 июня 2025 года.

Дата составления Отчета: 30 июля 2025 года.

Назначение оценки: Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для принятия Управленческих решений Заказчиком.

Оценка стоимости объекта произведена на основании предоставленной Заказчиком документации, осмотра и произведенных Оценщиком расчетов.

Осмотр объекта оценки проводился 23.06.2025 года.

Мы не проводили специального юридического анализа прав собственности на оцениваемое имущество и не можем представить заключение или какого-либо мнения по этому поводу. Специальным условием проведения оценки является предположение, что оцениваемый объект имеет законное право собственности.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в данном Отчете. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимания все имеющиеся там допущения и ограничения.

На основании выполненных расчетов и информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, Оценщик пришел к заключению, что по нашему мнению, **рыночная стоимость** недвижимого имущества, по состоянию на 23 июня 2025 года, округленно составляет:

№ п.п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, рублей (округленно)
1	Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д.1, д.1А *, включая в себя:	528 971 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча)
1.1	Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, в том числе:	509 001 000 (Пятьсот девять миллионов одна тысяча)

-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1	20 025 000 <i>(Двадцать миллионов двадцать пять тысяч)</i>
-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	8 295 000 <i>(Восемь миллионов двести девяносто пять)</i>
1.2	Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, в том числе:	19 970 000 <i>(Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч)</i>
-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	13 289 000 <i>(Тринадцать миллионов двести восемьдесят девять тысяч)</i>

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен ограничениями на возможное использование.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Эта оценка предназначена только для адресата и не может быть использована иначе, чем это предусмотрено договором.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартам оценки: (ФСО № I - ФСО № VI), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)»; Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденному приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО», утв. Решением Совета Партнерства «СМАО» от 15.08.2008 г., протокол № 78 от 15.08.2008 г. с изменениями и дополнениями, Международными Стандартами оценки и действующим законодательством РФ.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарю Вас за возможность оказания услуги для Вашей организации.

Надемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением, генеральный директор
ООО «ДВ-Капитал»

Е.А.Милованова



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	10
ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	11
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	11
1.1 Сделанные допущения и ограничивающие условия	11
1.2 Сведения о специалистах, проводивших оценку	14
1.3 Оцениваемые права	14
1.4 Цель оценки	15
1.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки	16
1.6 Основные понятия термины и определения	16
2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	20
2.1 Текущая ситуация в российской экономике по состоянию на июнь 2025 года	20
2.2 Развитие социально-экономической ситуации Хабаровского края в январе – марте 2025 года.....	21
2.3 Об итогах социально-экономического развития Советско-Гаванского муниципального района за I квартал 2025 года.....	23
2.4 Информация о городе Советская Гавань	27
2.5 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	28
2.6 Рынок нежилой недвижимости периферийных районов на 01.07.2024 год	29
2.7 Характеристика рынка земельных участков	56
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	94
5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	97
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	100
6.1 Обоснование применения подходов к оценке либо отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	100
6.2 Затратный подход	103
6.2.1 Оценка стоимости восстановления объекта	104
6.2.2 Расчет износа	118
6.3 Сравнительный подход	122
6.3.1 Метод прямого сравнительного анализа продаж	122
6.3.2 Расчет стоимости земельного участка	123
6.3.2.1 Определение стоимости участка затратным подходом	124
6.3.2.2 Определение стоимости участка доходным подходом	124
6.3.2.3 Определение стоимости участка сравнительным подходом	125
6.3.3 Определение стоимости объекта капитального строительства, сравнительным подходом	135
6.4 Определение стоимости объекта капитального строительства, доходным подходом	147
Расчет чистого операционного износа	147
Метод прямой капитализации дохода	157
7. Согласование результатов и рыночная оценка стоимости	160
Сертификат качества оценки	164
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	165
Список приложений	166

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор № О-42/25 от 18.06.2025 года с Гурьевым Павлом Сергеевичем, 07.05.1970 г.р., в лице Слещенко Игоря Николаевича (Представитель по доверенности от 01.08.2024)
Информация об организации Оценщике	<p>ООО «ДВ-Капитал» Юридический, почтовый адрес, местонахождение: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1, тел. 32-81-30 ИНН 2725102405 КПП 272101001 ОГРН 1112722002755 дата внесения записи 11.04.2011 г. Банковские реквизиты: БИК: 044525104 Название банка: ООО "Банк Точка" Корр. счёт: 30101810745374525104 Расчётный счёт: 40702810820000062353</p> <p>Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» № 433-509-078808/25, срок действия с 25 мая 2025 года по 24 мая 2026 года – страховая сумма 5 000 000 рублей</p>
Трудовые договоры с Оценщиками¹	<p>ООО «ДВ-Капитал» осуществляет оценочную деятельность на основании трудовых договоров с Оценщиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Минько Оксана Александровна является членом «СМАО» с 05.05.2006 года, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г.; - Медведева Ольга Дмитриевна, является членом «СМАО» с 18.12.2015 года, свидетельство № 3825, дата включения в реестр 18.12.2015 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Требование о независимости выполнено.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Заказчик:	Гурьев Павел Сергеевич .
Информация о Заказчике	паспорт 08 14 286328, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Советско-Гаванском районе 27.05.2015, код подразделения 270-022. Адрес: г. Советская Гавань, ул. Советская, 33-100
Права на объект оценки	собственность:
Собственник	ООО «БИЗНЕСГРУППА»
Информация о Собственнике	Юридический, почтовый адрес, местонахождение: 682800, Хабаровский Край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, помещ. 3-1/3 тц арбуз 1 этаж ИНН 2704024548 КПП 270401001 ОГРН 1152709000840 дата внесения записи 23.12.2015
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Оцениваемые объекты	<p>«Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А, а именно:</p> <p>1. Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, под ним земельные участки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид

¹ В соответствии со ст. 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона об оценочной деятельности «Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано: иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено...»

	разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А 2. Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, под ним земельный участок: - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А
Местонахождение объекта	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.
Балансовая стоимость, руб.	Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – 104 667 633 рублей земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – 2 967 547 рублей земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 1 016 858 рублей Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 311 666,57 рублей земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 1 989 000 рублей
Дата оценки	23 июня 2025 года
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки проводился 23.06.2025 года – полный
Дата составления Отчета	30 июля 2025
Срок проведения оценки	23 июня 2025 г. по 30 июля 2025 г.
Результат при применении затратного подхода.	Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – 535 366 824 (Пятьсот тридцать пять миллионов триста шестьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать четыре) рубля Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 23 248 501 (Двадцать три миллиона двести сорок восемь тысяч пятьсот один) рубль
Результат при применении сравнительного подхода.	Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – 494 100 225 (Четыреста девяносто четыре

	<p>миллиона сто тысяч двести двадцать пять) рублей, в том числе: земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – 20 024 565 (Двадцать миллионов двадцать четыре тысячи пятьсот шестьдесят пять) рублей земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 8 294 977 (Восемь миллионов двести девяносто четыре тысячи девятьсот семьдесят семь) рублей Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 21 353 462 рубля (Двадцать один миллион триста пятьдесят три тысячи четыреста шестьдесят два), в том числе: земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 13 288 500 (тринадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей</p>
<p>Результат при применении доходного подхода.</p>	<p>Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – 510 048 715 (Пятьсот десять миллионов сорок восемь тысяч семьсот пятнадцать) рублей Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 15 279 731 (Пятнадцать миллионов двести семьдесят девять тысяч семьсот тридцать один) рубль</p>
<p>Рыночная стоимость.</p>	<p>Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А, 528 971 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей, включая в себя: Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, 509 001 000 (Пятьсот девять миллионов одна тысяча) рублей в том числе: - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 20 025 000 (Двадцать миллионов двадцать пять тысяч) рублей - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А</p>

	<p style="text-align: center;">8 295 000</p> <p style="text-align: center;">(Восемь миллионов двести девяносто пять) рублей</p> <p>Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А,</p> <p style="text-align: center;">19 970 000</p> <p>(Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей, в том числе:</p> <p>- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А</p> <p style="text-align: center;">13 289 000</p> <p>(Тринадцать миллионов двести восемьдесят девять тысяч) рублей</p>
--	--

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	«Комплекс недвижимого имущества, ,, местонахождение, адрес объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с предоставленными документами. Перечень документов см. в списке приложений
Имущественные права на объект оценки	<p>Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – Собственность № 27:21:0000000:766-27/024/2019-39 от 08.10.2019 г.</p> <p>- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – Собственность № 27:21:0107046:796-27/024/2019-6 от 08.10.2019</p> <p>- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А Собственность № 27:21:0107046:940-27/024/2021-1 от 18.03.2021</p> <p>2. Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, Собственность № 27:21:0107046:803-27/024/2020-13 от 18.11.2020</p> <p>- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А Собственность № 27:21:0107046:940-27/024/2021-1 от 18.03.2021</p>
Информация о Собственнике	ООО «БИЗНЕСГРУППА» паспорт гражданина РФ 10 07 072758 выдан Отделением УФМС России по Амурской области в Серышевском районе 16.04.2008 СНИЛС 101-759-654 50

<p>Существующие ограничения (обременения права)</p>	<p>Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – Ипотека № 27:21:0000000:766-27/024/2019-40 от 30.12.2019 Аренда № 27:21:0000000:766-27/024/2024-57 от 30.01.2024 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-58 от 30.01.2024 № 27:21:0000000:766-27/020/2020-54 от 24.12.2020 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-59 от 10.09.2024 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-64 от 10.09.2024 Аренда № 27:21:0000000:766-27/024/2024-63 от 10.09.2024 Аренда № 27:21:0000000:766-27/020/2020-53 от 24.12.2020</p> <p>- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 Ипотека № 27:21:0107046:796-27/024/2019-7 от 30.12.2019</p> <p>- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А Запрещение регистрации № 27:21:0107046:940-27/020/2022-2 от 14.10.2022</p> <p>Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, Запрещение регистрации № 27:21:0107046:803-27/020/2022-14 от 14.10.2022</p> <p>- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А Запрещение регистрации № 27:21:0107046:940-27/020/2022-2 от 14.10.2022</p>
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для принятия Управленческих решений Заказчиком, для других целей отчет не предназначен
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Степень детализации работ по осмотру:	Осмотр объекта оценки проводился 23.06.2025 года - полный
Дата оценки	23 июня 2025 года
Дата составления отчета	30 июля 2025 года
Срок проведения оценки	23 июня – 30 июля 2025 года
Форма отчета	Простая письменная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. • Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. • Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. <p>При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения</p>

	данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. • Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. • Оценка проведена в соответствии с ФЗ-135. • Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа
--	--

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Таблица 3

ФИО Оценщика (выполнившего настоящий отчет)	Минько Оксана Александровна
Местонахождение оценщика	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68, пом. 1
Контактный телефон	8-924-221-57-41
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом «СМАО» с 05.05.2006 года, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Оценщику выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038599-1 от 13.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», сроком действия до 13.06.2027 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Имеет высшее образование и профессиональное образование – Диплом ПП № 621751, выданный 30.05.2006 года Хабаровской Государственной Академией экономики и права
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Оценщик застрахован в ОА «СОГАЗ» страховой полис № 4224PL0012 от 01 ноября 2024 г., срок действия с 11 ноября 2024 года по 10 ноября 2025 года – страховая премия 3 000 000 рублей.
Сведения о саморегулируемой организации (членами которой являются Оценщики, работающие в штате Исполнителя)	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж), Телефон: +7 (495) 604-41-70 Факс: +7 (495) 604-41-69, Электронная почта: info@smao.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	19 лет
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Требование о независимости выполнено.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки (В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона) – 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 объектов 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.

(Федеральный стандарт оценки: цель оценки и виды стоимости (ФСО II, Глава III, п. 13), утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200)

ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду.

Применение подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющимися стандартными.

Подготовка Отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Сделанные допущения и ограничивающие условия

Настоящие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Отчет об оценке предполагает следующие допущения:

- ❖ Оценщик исходил из достоверности предоставленных материалов, документов и другой информации используемых для оценки объектов и не проводил ее проверки.
- ❖ При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управлял имуществом, исходя из своих наилучших интересов, что объект оценки не отягощен залоговыми и другими обязательствами.
- ❖ Объект оценки соответствовал всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.
- ❖ В отчете использовались дополнительные источники информации из банка данных Оценщика.
- ❖ Дата оценки объекта оценки – 23.06.2025 г., дата осмотра.
- ❖ В случае, если будут обнаружены другие документы, которые не были предоставлены Оценщику, но влияющие на итоговую стоимость, или появятся иные сведения об объекте оценки рыночная стоимость, определенная в данном отчете может не соответствовать рыночной стоимости с учетом наличия этих документов.
- ❖ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (ФСО III, глава I, п. 2).
- ❖ Наименование объекта оценки принято согласно Выпискам из ЕГРН об объектах недвижимости 21.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-165149403, № КУВИ-001/2024-165149399, от 13.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-228865762, от 18.03.2021 г..
- ❖ Осмотр объекта оценки проводился 23.06.2025 года.
- ❖ Основные параметры объекта оценки были приняты согласно технических паспортов, выполненных Советско-Гаванский районный филиал ХКГУП «Хабкрайинвентаризация», составленных по состоянию на 04.10.2013 г. – нежилое здание Ангар и 21.04.2014 г. – нежилое здание Торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, а также данных ПКК - <https://pkk.rosreestr.ru> и данных портала Росреестра «Справочная информации в режиме онлайн» - <https://rosreestr.gov.ru>.
- ❖ Представлены Справки б/н от 23.06.2025 г. о балансовой стоимости основных средств, о текущей заполняемости ТЦ «Арбуз», о наличии арендаторов и размере арендной платы, а так же о среднемесячных расходах по содержанию.
- ❖ В отчете использовались дополнительные источники информации из банка данных Оценщика.
- ❖ Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объекта	Существующие ограничения (обременения) права	Источник информации
Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1	Ипотека № 27:21:0000000:766-27/024/2019-40 от 30.12.2019 Аренда № 27:21:0000000:766-27/024/2024-57 от 30.01.2024 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-58 от 30.01.2024 № 27:21:0000000:766-27/020/2020-54 от 24.12.2020 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-59 от 10.09.2024 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-64 от 10.09.2024 Аренда № 27:21:0000000:766-27/024/2024-63 от 10.09.2024 Аренда № 27:21:0000000:766-27/020/2020-53 от 24.12.2020	Сведения указаны согласно Справочной информации в режиме онлайн - https://rosreestr.gov.ru Так же Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости 21.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-165149403
- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1	Ипотека № 27:21:0107046:796-27/024/2019-7 от 30.12.2019	Сведения указаны согласно Справочной информации в режиме онлайн - https://rosreestr.gov.ru Так же Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости от 18.03.2021 г.
- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:940-27/020/2022-2 от 14.10.2022	Сведения указаны согласно Справочной информации в режиме онлайн - https://rosreestr.gov.ru Так же Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости 21.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-165149399
Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, под ним земельный участок:	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:803-27/020/2022-14 от 14.10.2022	Сведения указаны согласно Справочной информации в режиме онлайн - https://rosreestr.gov.ru Так же Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости от 13.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-228865762
земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:940-27/020/2022-2 от 14.10.2022	Сведения указаны согласно Справочной информации в режиме онлайн - https://rosreestr.gov.ru Так же Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости от 18.03.2021 г.

- ❖ Все расчеты произведены без учета НДС.
- ❖ К проведению оценки и подготовке отчета об оценке посторонние организации и специалисты не привлекались.

Отчет об оценке предполагает следующие ограничительные условия:

Общие условия.

- ❖ Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из Сторон контракта об оценке не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке (отчет не может копироваться или быть предоставлен Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и тому подобным целям без письменного согласия Оценщика).
- ❖ Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемую

недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

- ❖ Недвижимое имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.
- ❖ Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцениваемого имущества, кроме как на основании официального вызова суда.
- ❖ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, на Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов.
- ❖ Все прогнозы, сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации, однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
- ❖ 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.
- ❖ Итоговая величина стоимости объекта 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 объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ ст. 12 (с изменениями и дополнениями).
- ❖ В соответствии с «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в отчете об оценке не требуется приводить суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.
- ❖ В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.
- ❖ 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 данном отчете, так как понятие цены и стоимости не равнозначны.
- ❖ Вывод о стоимости, содержащийся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- ❖ В соответствии с ФСО I: «Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления».
- ❖ Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика - непосредственного исполнителя Отчета – Минько О.А.

- ❖ Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, рассматриваются как достоверные, однако, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому для всех сведений указывается источник их информации.
- ❖ Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.
- ❖ **Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в отчете, отражает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки не превышающий 6 месяцев.**

1.2 Сведения о специалистах, проводивших оценку.

Минько Оксана Александровна, - Диплом ПП № 621751, выданный 30.05.2006 года Хабаровской Государственной Академией экономики и права. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Дальневосточным государственным университетом путей сообщения от 20.12.2007 года за № 37848, свидетельство о повышении квалификации, выданное Дальневосточным государственным университетом путей сообщения от 03.12.2010 года за № 54803., удостоверение о повышении квалификации, выданное Хабаровской Государственной Академией экономики и права от 10.10.2014 г. за № О-0005-14. Является членом «СМАО» с 05.05.06 года, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г. Стаж оценочной деятельности – более 19 лет (с 01.09.2005 г.), трудовой договор от 03.05.2011 г.

Оценщик застрахован в ОА «СОГАЗ» страховой полис № 4224PL0012 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 11 ноября 2024 года по 10 ноября 2025 года – страховая премия 3 000 000 рублей.

Юридический адрес Оценщиков:

ООО «ДВ-Капитал», г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1.

Почтовый адрес Оценщиков:

ООО «ДВ-Капитал», г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1.

Местонахождение Оценщиков:

ООО «ДВ-Капитал», г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1.

1.3 Оцениваемые права

Таблица 5

Текущие права на объект оценки

Вид имущества	Субъект права	Вид имущественного	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы
Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1	ООО «БИЗНЕСГРУППА»	Право собственности	Сведения не предоставлены	Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости 21.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-165149403
- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1				Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости от 18.03.2021 г.
- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А				Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости 21.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-165149399
Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, под ним земельный участок:				Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости от 13.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-228865762

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А				Выписка из ЕГРН об объектах недвижимости от 18.03.2021 г.
---	--	--	--	---

Под правом собственности согласно ГК РФ (ст. 209) понимается следующее:

- ❖ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- ❖ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы право устанавливающих документов на объект 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.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, можно сделать следующий вывод о том, что обременения и обязательств градостроительного характера, связанных с имуществом, предназначенным к продаже, нет.

1.4 Цель оценки

Целью оценки является Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для принятия Управленческих решений Заказчиком.

Рыночная стоимость объекта - 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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.
- (ст. 3 абз. 2-7 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- ❖ Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей;
- ❖ Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям для покупателя;

❖ Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки;

❖ Отсутствию чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки.

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

- 1. Постановка задачи:** это идентификация, осмотр и подробное описание объекта оценки, его местоположение и состав имущества определение цели оценки, вида стоимости установление оцениваемых имущественных прав, даты оценки.
- 2. Сбор и анализ общих данных:** ведется как перед проведением оценки, так и в течении всего времени проведения оценки (определяются природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта).
- 3. Получение специальных данных и их анализ:** на этом этапе собирается специальная и детальная информация как по объекту оценки так и по сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду (данные о ценах подобных объектов, о продажах на вторичном рынке, арендных ставках, цены по имеющимся документам на различные объекты и на затраты по строительству и т.д.)
- 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** проводится на основе собранной информации с целью определения экономически выгодного типичного использования недвижимости с учетом многих факторов.
- 5. Выбор и обоснование стандартов и подходов к оценке:** проводится на основе анализа собранной информации и приводится ниже.
- 6. Оформление Отчета об оценке.**

1.6 Основные понятия термины и определения.

Понятие рыночной стоимости приведено в п. 1.4.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Восстановительная стоимость имущества - стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки. Определяется расчетом в текущих ценах стоимости строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают сумму затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Остаточная стоимость имущества - стоимость имущества с учетом износа.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

В ст. 130 ГК дается четкое определение термина «*недвижимая вещь*»:

«К *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно

связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе лес, многолетние насаждения, здания, сооружения».

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», *недвижимое имущество (недвижимость)*, права на которое подлежат государственной регистрации, включает:

1. земельные участки;
2. участки недр;
3. обособленные водные объекты
4. все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

К недвижимости также относят воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, подлежащие государственной регистрации

Следует различать понятия недвижимости (недвижимого имущества) как совокупности физических объектов и недвижимой собственности, включающей в себя кроме материальных объектов интересы, преимущества и права, связанные с собственностью на эти объекты.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

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

Экономическая жизнь (ЭЖ) - определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

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

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

Износ (устаревание) имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа (устаревания): *физический устранимый и неустранимый, функциональное устранимое и неустранимое устаревание, и устаревание, вызванное воздействием внешних факторов.*

Устранимый износ - износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно. На практике элементы сооружения делят на долгоживущие и быстро изнашиваемые. *Быстро изнашиваемые* - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все сооружение в целом (кровля, инженерное оборудование, полы и т.п.)

У *долгоживущих элементов* ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни всего сооружения (фундамент, несущие стены, перекрытия).

Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

Неустранимый физический износ быстро изнашиваемых представляет собой затраты на восстановление этих элементов и определяется разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа короткоживущих, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Неустранимый физический износ долгоживущих элементов определяется разницей между восстановительной стоимостью этих элементов здания и суммы их устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Признаками *функционального устаревания* в оцениваемом здании, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Устранимое функциональное устаревание обычно определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Неустранимое функциональное устаревание обычно вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Прежде всего экономическая нецелесообразность проведения затрат на устранение этих недостатков позволяет судить о признаке именно неустранимого функционального устаревания. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

Устаревание внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды (стадия жизненного цикла района, транспортная доступность, демографическая ситуация, дифференциация занятости населения, ситуация на рынке недвижимости, диапазон цен на данный вид недвижимости, политическая и экономическая ситуация в стране, накладываемые сервитуты на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры). Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Процесс оценки - процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V, глава IV, п. 24).

Необходимо помнить о том, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, глава II, п. 4).

При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных видов собственности.

Главная проблема в применении этого подхода - трудность с получением необходимой информации, выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту по техническим характеристикам, функциональному назначению и местоположению.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V, глава III, п. 11).

Потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход собственность с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения капитала с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Принцип спроса и предложения характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта и утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Принцип замещения характеризует точку зрения информированного покупателя, который не заплатит за объект сумму большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка, и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из принципа, арендная плата, нормы прибыли, величины затрат, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке, где капитализация - превращение дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости.

2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

2.1 Текущая ситуация в российской экономике по состоянию на июнь 2025 года²

1. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

2. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июне по-прежнему вносит машиностроительный комплекс – его вклад в совокупный рост составил около 30%. Выпуск в июне вырос на +5,7% г/г после +18,0% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года рост комплекса составил +11,8% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +10,5% г/г).

В июне высокие темпы роста сохранились в отрасли транспортного машиностроения – +23,7% г/г после +55,4% г/г в мае (в апреле было +22,9% г/г). Рост производства компьютерной и электронной техники составил +12,9% г/г после +21,1% г/г. В производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки, рост на +2,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

2.2. Metallургический комплекс в июне вернулся в «плюс», его выпуск увеличился на +2,7% г/г после -0,6% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года в целом по комплексу рост на +0,8% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,6% г/г).

2.3. Химический комплекс также вернулся в «плюс» – в июне рост на +1,3% г/г после -0,5% г/г в мае.

В производстве химических веществ и продуктов выпуск увеличился на +1,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее. Продолжился рост в производстве лекарственных средств – +7,4% г/г после +11,2% г/г в мае.

По итогам 1 полугодия 2025 года рост выпуска комплекса в целом составил +3,1% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +1,5% г/г).

2.4. В пищевой промышленности в июне выпуск увеличился на +1,0% г/г после -1,6% г/г в мае.

В производстве пищевых продуктов наблюдалась околонулевая динамика после -2,8% г/г месяцем ранее. В производстве напитков рост составил +1,9% г/г после +3,0% г/г.

По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса составил -0,7% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,5% г/г).

2.5. В июне значительно ускорились темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса – до +5,6% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса вырос на +1,6% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +3,2% г/г).

3. Динамика в добывающем секторе в июне улучшилась – выпуск составил -0,9% г/г после -1,1% г/г в мае. Этому способствовал рост добычи металлических руд (+4,1% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее), а также улучшение динамики в добыче угля (+0,0% г/г после -1,2% г/г в мае).

За 1 полугодие 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,4% г/г (за 2 квартал 2025 года -1,0% г/г).

² Источник информации – Официальный сайт Минэкономразвития России <https://economy.gov.ru>

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,7	-0,5	1,0	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,2	-3,4	-2,7	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из неё	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-3,2	-5,3	-6,6	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство ювелирных изделий и нефтепродуктов	1,6	3,2	5,6	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5
химический комплекс в т.ч.	3,1	1,5	1,3	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,9	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4
резинные и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
металлургический комплекс	0,8	-0,6	2,7	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7
в т.ч.	-3,4	-4,0	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
готовые металлургические изделия	13,6	9,9	17,0	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс	11,8	10,5	5,7	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0
в т.ч.	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4
электрооборудование	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-16,6	-23,2	-29,8	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	36,3	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	33,6	23,7	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0
прочие производства в т.ч.	4,8	2,4	-3,4	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0
мебель	-4,6	-8,1	-7,1	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5
прочие готовые изделия	1,2	-1,0	-1,1	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,3	0,2	-1,3	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-2,0	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

2.2 Развитие социально-экономической ситуации Хабаровского края в январе – марте 2025 года³

Объект оценки расположен в г. Советская Гавань Хабаровского края. Стоимость объекта определяется системой факторов, среди которых важнейшее значение имеет социально-экономическое развитие края.

По итогам января – марта 2025 г. в крае обеспечивается стабильность реального сектора

³<https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskomi-razviti-kraya/>

экономики, сферы финансов, услуг. Отмечен рост в следующих базовых отраслях экономики, производящих около 65 % объема валового регионального продукта края:

- промышленное производство: индекс промышленного производства увеличен на 16,0 % за счет роста добычи полезных ископаемых (158,4 %), водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов (102,3 %), сохранения обрабатывающего производства на уровне соответствующего периода предыдущего года (100,0 %);

- торговля: оборот розничной торговли – 102,2 %, ключевой фактор роста – положительная динамика в доходах населения (реальная заработная плата за январь – февраль 2025 г. к январю – февралю 2024 г. – 108,9 %);

- строительство: темп роста объема подрядных работ составил 114,4 %. Общий объем строительных работ в крае за январь – март 2025 год составил 45,1 млрд. рублей и обеспечен ведением работ на объектах:

строительства горно-обогатительного комбината на месторождении "Малмыжское";
модернизации железнодорожной инфраструктуры БАМа и Транссиба;
строительства тепломагистрали № 35 от Хабаровской ТЭЦ-3
в г. Хабаровске.

По данным за январь – март 2025 г. в жилищном строительстве восстановлена положительная динамика: введено 162,0 тыс. кв. м жилья (167,6 % к соответствующему периоду 2024 года), в том числе 91,2 тыс. кв. м в рамках ИЖС (131,1 %), 70,8 тыс. кв. м – МКД (в 2,6 раз).

Отмечается снижение выдачи ипотечных кредитов. Количество выданных ипотечных кредитов составило 60,5 % к уровню января – марта 2024 г., объем выданных кредитов – 64,7 %.

Снижение кредитования на рынке первичного жилья (по количеству выданных кредитов – на 12,2 %, по объему выданных кредитов – на 10,4 %,) обусловлено завершением с 01.07.2024 льготной программы по ставке 8 % для приобретения жилья в новостройках и ужесточением условий по другим программам льготного ипотечного кредитования, на рынке вторичного жилья (по количеству выданных кредитов – на 60,1 %, по объему выданных кредитов – на 70,2 %) – по причине высоких ставок по рыночной ипотеке в связи с ростом ключевой ставки (21,0 % с 28.10.2024).

Грузооборот транспортного комплекса края за январь – март 2025 г. составил 59,2 млрд. т-км, или 99,0 % к уровню января – марта 2024 г.

Основное влияние на снижение грузооборота транспортного комплекса края оказало снижение грузооборота трубопроводного транспорта (96,6 %) за счет снижения объемов экспорта нефти по ВСТО-2 в страны Азиатско-Тихоокеанского региона, водного транспорта.

Вместе с тем увеличен грузооборот железнодорожного транспорта (101,2 %) в связи с ростом объемов транзитных перевозок грузов в направлении морских портов Хабаровского и Приморского краев, а также пограничных переходов Приморского края, увеличение объемов погрузки в границах края угля

на 21,1 %, черных металлов на 19,1 %.

По итогам I квартала 2025 г. положительная динамика в промышленном комплексе края обеспечена за счет роста:

добычи полезных ископаемых (158,4 %), включая:

- добычу металлических руд (164,2 %). Обеспечен рост добычи химически чистого золота на 34,2 % за счет увеличения добычи ООО "Ресурсы Албазино" на 7,9 % (доля – 22,0 %), ООО "Кутынская ГГК" – на 19,0 % (доля – 11,7 %), ООО "Амур Золото" – в 1,7 раза (доля – 7,7 %) с ростом переработки и среднего содержания металла в руде.

Объем добычи меди (в концентрате) увеличен в 20 раз за счет роста производства ООО "Правоурмийское", ООО "Амур Минералс" на Малмыжском месторождении в связи с запуском ГОКа в сентябре 2024 г.

Объем добычи олова (в концентрате) увеличен в 1,4 раза в связи с увеличением переработки руды АО "Оловянная рудная компания" и ООО "Правоурмийское";

- добычу угля (150,8 %) за счет роста объемов выпуска товарного угля (198,5 % к январю – марту 2024 г.) и обогащенного угля (136,7 %). Основным фактором роста объемов добычи

угля является увеличение его экспортных поставок;

обрабатывающей промышленности (100,0 %), включая:

- авиастроение (111,3 %) за счет увеличения объемов производства филиалом ПАО "ОАК" – КнААЗ имени Ю.А. Гагарина в рамках заключенных контрактов (производство самолетов Су-35С и Су-57);

- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (177,9 %) в связи с ростом производства ФКП "АПЗ "Вымпел" имени П.В. Финогенова" в рамках реализации заключенных контрактов. По номенклатуре выпускаемой в отрасли продукции обеспечен рост объемов производства конструкций и деталей конструкций из черных металлов – 112,0 %, конструкций и деталей конструкций из алюминия – 106,0 %, резервуаров, цистерн, баков из металлов – в 4,3 раза;

- производство химических веществ и химических продуктов (108,0 %) за счет роста производства пластмасс в первичных формах – 132,4 %

(ООО "ТН-Пластики"), галогенидов металлов – 117,0 % (ООО "Даль-ОХА", МУП "Горводоканал") в связи с увеличением объема заказов;

- производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 37 раз) в связи с производством на территории края багги ООО "Сониктранс";

в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов (102,3 %) в связи с увеличением сбора, обработки и утилизации отходов, обработки вторичного сырья на 5,4 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства за январь – март 2025 г. составил 87,4 % в сопоставимой оценке.

В I квартале 2025 г. хозяйствами всех категорий произведено: молока 93,4 % к январю – марту 2024 г., мяса – 82,6 %, яйца – 98,2 %. Снижение обусловлено проводимыми сельхозтоваропроизводителями мероприятиями по ликвидации поголовья больного и инфицированного вирусом лейкоза крупного рогатого скота, сокращением количества личных подсобных хозяйств, а также заменой промышленного поголовья птицы.

В секторе малого и среднего бизнеса (МСБ) динамика разнонаправленная. Количество субъектов МСБ по состоянию на начало апреля 2025 г. составило 53,7 тыс. единиц, или 102,4 % к соответствующему периоду 2024 года, численность работников составила 122,8 тыс. человек, или 95,1 %. За январь – март 2025 г. количество зарегистрированных субъектов МСБ превысило количество прекративших свою деятельность на 10 ед. (зарегистрировано – 2 166 ед., прекращено – 2 156 ед.). Вместе с тем отмечается снижение выручки на 4,5 % к январю – марту 2024 г.

На рынке труда края сохраняется стабильная ситуация. Уровень безработицы в крае продолжает снижаться: по состоянию на конец марта 2025 г. регистрируемая безработица составила 0,2 %, число безработных – 1,4 тыс. человек. По итогам января – февраля 2025 г. обеспечен рост номинальной и реальной заработной платы – 118,0 и 108,9 % соответственно.

Годовая инфляция в крае в марте 2025 г. ускорилась и составила 108,64 % после 108,33 % в феврале 2025 г. (по России в целом – 110,31 %). Высокий уровень инфляции сохраняется в основном из-за увеличения издержек производителей и поставщиков, а также высокого спроса на некоторые услуги.

В целом положительные результаты в экономике края по итогам января – марта 2025 г. обеспечили рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 16,0 %.

2.3 Об итогах социально-экономического развития Советско-Гаванского муниципального района за I квартал 2025 года

По оценке Хабаровскстата численность населения на 01.01.2025 г. составила 35 915.

С целью повышения уровня жилищной обеспеченности молодых семей района, укрепления института семьи, повышения рождаемости в районе, продолжилась реализация муниципальных программ по обеспечению жильем молодых семей. В рамках государственной и муниципальных программ по обеспечению жильем молодых семей в I квартале 2025 года

получили социальные выплаты на приобретение и строительство жилья 28 семей (в т. ч. по г. Советская Гавань – 13 семей). Общая сумма поддержки составила 28,7 млн. рублей.

Реализуется федеральный закон о «Дальневосточном гектаре». С начала действия закона с гражданами заключено 1430 договоров общей площадью 399 Га на безвозмездное пользование земельными участками (из них 367 договоров площадью 164,0 Га расторгнуто). Переведено в собственность 483 земельных участков площадью 91,0 Га, в аренду – 135 земельных участков площадью 29,5 Га. Основное назначение использования - под ведение личного подсобного и дачного хозяйств, индивидуальное жилищное строительство, садоводство и огородничество.

В городе построена ТЭЦ, которая надолго обеспечит все энергетические потребности Советско-Гаванско-Ванинского транспортного узла в условиях роста портовых мощностей. Планируется сооружение терминала по перегрузке железорудных концентратов на мысе Марии.

Рынок труда

Основные показатели, характеризующие состояние рынка труда в Советско-Гаванском районе, по данным КГКУ «Центр занятости населения г. Советская Гавань», по состоянию на 01 апреля 2025 г.:

– численность безработных, состоящих на учете, зарегистрирована в количестве 142 чел., увеличившись с 01.01.2025 (125 чел.) на 17 чел., а к 01.04.2024 составляет 85% (на конец аналогичного периода прошлого года статус безработного имели 166 чел.);

– коэффициент напряженности на рынке труда составил 0,2 безработных граждан в расчете на 1 заявленную вакансию, в 2024 году – также 0,2 чел. на 1 вакансию;

– уровень регистрируемой безработицы на конец отчетного периода – 0,7% от численности экономически активного населения (20 515 чел.), такой же, как показатели на начало года (0,7%) и на 0,1 процентных пункта меньше показателя на аналогичную дату прошлого года (0,8%);

– количество рабочих мест для постоянной и временной занятости составило 868 ед., в прошлом году - 969 мест.

Наиболее востребованные рабочие профессии (специальности), заявленные в службу занятости населения г. Советская Гавань с начала года – это сортировщик, электрогазосварщик, станочник деревообрабатывающих станков, пожарный, подсобный рабочий, водитель автомобиля, дворник, стрелок.

Из должностей специалистов (служащих), заявленных в ЦЗН г. Советская Гавань с начала года, наиболее востребованными являются специалист, кладовщик, инженер, механик, мастер, мастер производственного обучения.

Рыболовство, рыбообработка, воспроизводство ВБР

Рыбодобывающими предприятиями района в I квартале 2025 года выловлено 40,2 тыс. тонн рыбы (28,1 % от выделенной квоты), что на 27,5 % ниже уровня АППГ. В Советско-Гаванском районе 2 предприятия рыбной отрасли ООО «Востокрыбпром» и ООО «Поллукс» осуществляют морской промысел в водах Охотского и Японского морей (промышленное рыболовство). Основные объекты рыболовства – минтай, сельдь тихоокеанская, макрурус, треска.

В районе осуществляет деятельность рыбопроизводный завод ООО «Комета» в сфере пастбищной аквакультуры тихоокеанских лососей. Товарное разведение молоди ценных пород лососевых осуществляется на реке Гыджу Советско-Гаванского района (озеро Тихое). Предприятие реализует инвестиционный проект по созданию замкнутого комплекса по производству пищевой рыбной продукции глубокой переработки, который будет включать воспроизводство, вылов и переработку рыбы лососевых пород.

В районе работают 5 предприятий по глубокой переработке рыбы и морепродуктов (ИП Бабникова Е.А., ИП Панфилов А.В., ООО «ДВ Кейтеринг», ООО «ДВ Рыбак», СПК РК «Простор»). Продукция производится из собственного и покупного сырья. Ассортимент составляет свыше 120 наименований различных видов продукции: рыба замороженная, соленая, копченая, пресервы, филе рыб, гели, сиропы для диетического и лечебного питания, ламифарэн и др. В среднем ежегодный объем производства составляет около 25,0 тыс. тонн.

Продукция реализуется в торговых объектах Советско-Гаванского, Ванинского районов, в г. Хабаровск.

Лесная промышленность

По оперативным данным лесозаготовительными предприятиями района за I квартал 2025 года заготовлено 24,3 тыс. м³ древесины или 54,2% аналогичного показателя прошлого года.

Произведено 19,0 тыс. м³. пиломатериалов что на 20,5% больше к аналогичному показателю 2024 года.

Строительство

Объем производства строительных материалов за 1 квартал 2025 года составил:

– щебень и строительный камень - 3,173 тыс. м³;

– отсев – 5,580 тыс. м³;

– жб изделия – 5 м³.

За период январь-март текущего года, по предварительной оценке, введен в действие 131,0 кв. м жилья (индивидуальное жилищное строительство).

Пищевая промышленность, потребительский рынок

За 1 квартал 2025 года выпущено 210 тонн хлебобулочных изделий или 105,2 % к уровню показателя прошлого года.

Производство кондитерских изделий незначительно снизилось на 0,9 % по сравнению с 1 кварталом 2024 года и составило 34,0 тонн.

Оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 1,9 млрд. рублей.

Оборот общественного питания составил 45,9 млн. рублей

За I квартал 2025 наблюдается тенденция к росту цен к началу года, в среднем на 1,8%. Рост цен наблюдается по следующему ассортименту товаров: капуста белокочанная свежая, масло сливочное, мука пшеничная, масло подсолнечное.

По некоторым позициям социально-значимых товаров зафиксировано снижение цен: рыба мороженая неразделанная (-31,5%), яйца куриные (С1) (-7,22), крупа гречневая – ядрица (-8,9).

В целом ситуация на продовольственном рынке района стабильна, дефицита товаров не наблюдается.

В полном объеме удовлетворяется спрос населения на потребительские товары и услуги, в том числе за счет продукции, выпускаемой местными товаропроизводителями.

Транспорт

Грузооборот морского порта Советская Гавань за I квартал 2025 года снизился на 41,2% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года и составил 12,9 тыс. тонн. В морском порту Советская Гавань осуществляют деятельность 8 стивидорных компаний. Основные виды грузов, перевалка которых осуществляется в порту – лесные грузы, навалочные грузы (уголь, руда), нефтепродукты.

Филиалом «Аэропорт Советская Гавань» краевого государственного унитарного предприятия «Хабаровские авиалинии» выполнялось обслуживание регулярных пассажирских авиарейсов по маршрутам: Хабаровск – Советская Гавань, Южно-Сахалинск - Советская Гавань. За отчетный период 2025 года аэропортом обслужено 89 самолето–вылетов и 4455 пассажиров, перевезено 336 кг груза.

Пассажиروоборот предприятий пассажирского общественного транспорта – 751,87 тыс. пасс./км. Перевезено 68,40 тыс. пассажиров.

Сельское хозяйство

По состоянию на 01.04.2025 года сельскохозяйственная отрасль Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края представлена:

1) Крестьянским (фермерским) хозяйством (далее – КФХ). Финансово-хозяйственную деятельность осуществляет 1 хозяйство по разведению крупного рогатого скота молочного направления: Куликовой Т.А., количество скота – 116 голов, в том числе поголовье коров – 66 (на 01.04.2024 г. количество скота – 108 голов, в том числе коров – 64 головы), что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 7,4%, в том числе поголовье коров на 3,1%.

2) Индивидуальными предпринимателями (далее – ИП). Финансово-хозяйственную деятельность осуществляют 4 хозяйства, основной вид деятельности которых относится к:

- розничной торговле мясом, включая субпродукты в специализированных магазинах, ведется – 1 хозяйством ИП Тюковой Е.И.

- производству молока (кроме сырого) и молочной продукции, занимается – 1 производитель ИП Довгиль Н.В; ассортимент реализуемой молочной продукции: молоко, творог, кефир, сыворожка, ряженка, варенец, сливки, йогурт, сыр «Адыгейский».

- растениеводческой, по выращиванию овощей, бахчевых, корнеплодных и клубнеплодных культур, грибов и трюфелей – 2 хозяйства – ИП Левченко А.П. зарегистрированное в апреле 2023 года, ИП Емельяненко А.А. (зарегистрирован в феврале 2025 г.).

3) Личными подсобными хозяйствами граждан (далее – ЛПХ), соответствующих нормам Федерального закона от 07.07.2023 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», количество которых по состоянию на 01.04.2025 года – 104 хозяйства.

4) Всего на территории муниципального района, по состоянию на 01.01.2025 года, 1731 хозяйства (земельные участки с видом разрешенного использования: ЛПХ, ИЖС, садовые и иные, не входящие в объединения, и т.д.).

В 2025 году, в рамках муниципальной программы «Развитие сельского хозяйства», планируется к реализации 2 мероприятия поддержки, по предоставлению:

- субсидий из районного бюджета гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, на содержание поголовья сельскохозяйственных животных (по ставке на одну голову: коровы – 15,00 тыс.руб., свиноматки – 6,50 тыс.руб., козوماتки и овцематки – 5,00 тыс.руб.).

- субсидий из районного бюджета на возмещение части затрат сельскохозяйственным товаропроизводителям района (кроме личных подсобных хозяйств) и рыбоводным хозяйствам района в целях развития аквакультуры (товарного рыбоводства), на приобретение основных средств и материальных ресурсов (на расширение производственной базы, приобретение новой сельскохозяйственной техники и оборудования, в том числе для переработки сельскохозяйственной продукции, приобретение кормов).

Всего запланированная сумма расходов районного бюджета на реализацию мероприятий составляет 1 500,00 тыс. рублей.

Благоустройство

В рамках Федеральной программы «Формирование комфортной городской среды», в 2025 году запланировано проведение благоустройства 5 общественных территорий:

– г. Советская Гавань – аллея «Школьная» и зона активного отдыха «Спортивная арена»;

– в р.п. Лососина – пешеходная зона «Аллея семьи»;

– в р.п. Майский – Спортивный стадион;

– в р.п. Заветы Ильича – благоустройство территории, примыкающей к смотровой площадке.

Малый и средний бизнес

По состоянию на 10.04.2025 года по данным единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, число зарегистрированных субъектов малого и среднего предпринимательства в районе составило 1020 ед. (на 10.04.2024 г. – 997 ед., увеличение на 2,3 %).

В целях оказания поддержки СМСП в Администрации муниципального района и Администрации гп «Город Советская Гавань» продолжают действовать муниципальные программы по содействию развитию малого и среднего предпринимательства.

В рамках муниципальной программы Администрации Советско-Гаванского муниципального района, за 3 месяца текущего года, реализовано одно мероприятие по финансовой поддержке:

- перечислен ежегодный взнос учредителя Восточному территориальному фонду поддержки предпринимательства в размере 200 тыс. рублей.

Объем запланированной финансовой поддержки по муниципальной программе Администрации Советско-Гаванского муниципального района, с учетом средств краевого и муниципальных бюджетов, на 2025 год составляет 2593,78 тыс. рублей.

На сегодняшний день на территории района в статусе резидентов Свободного порта Владивосток зарегистрировано 8 предприятий с общим объемом инвестиций более 20 млрд.

рублей. Трое из них уже ведут деятельность по лесопереработке («Гаваньлес-пром», «Восточная торговая компания», «Лесоперерабатывающая инвестиционная компания»). Предприятие ООО «Порт Дальний», планирующий реализовать проект в сфере транспортно-перегрузочной обработки грузов и предприятие по добыче и переработке краба-стригуна («ПК «КАНИДАР»), перенесли сроки реализации на более поздний период. ООО «Компания Ремсталь» создает на территории района транспортно-перегрузочный комплекс по перевалке СУГ (сжиженных углеводородных газов). В начале 2025 г. на территории района в статусе резидента СПВ зарегистрировался новый резидент - предприятие по добыче и переработке лососевых рыб и красной икры (ООО «Гроссевичи»), планирует приступить к вылову горбуши во 2-ом квартале текущего года.

В связи с изменившимися внешними условиями, из-за введения ограничительных санкций, реализация крупного инвестиционного проекта ООО «ТГМК» в районе была приостановлена (соглашения расторгнуты ООО «Пасифик Рим» и ООО «Простор»).

2.4 Информация о городе Советская Гавань

Советская Гавань — город в Хабаровском крае России, административный центр Советско-Гаванского района. Образует городское поселение город Советская Гавань.

Расположен на берегу одноимённого залива, являющегося в свою очередь частью Татарского пролива. Вместе с пригородной зоной (посёлки Лососина, Майский и Заветы Ильича), образует единственную на побережье Татарского пролива Совгаванско-Ванинскую агломерацию с общим населением около 58 тысяч человек.

Город расположен на берегу залива Советская Гавань (Татарский пролив), в 581 км от Хабаровска, в 10 км от порта Ванино — одного из крупнейших российских портов на Тихом океане. Находится в гористой местности, в непосредственной близости располагается хребет Советский высотой до 560 м (г. Советская), отрог Сихотэ-Алиня.

Конечная точка БАМа. Железной дорогой связан с Комсомольском-на-Амуре, автомобильной трассой 08А-1 «Лидога — Ванино — Советская Гавань» город связан с автодорогой «Хабаровск — Комсомольск-на-Амуре». Действует аэропорт Май-Гатка.

Город расположен на берегу глубоководного залива Советская Гавань Татарского пролива Охотского моря, удобного для захода судов с любой осадкой.

Советская Гавань находится в часовом поясе, обозначаемом по международному стандарту как Vladivostok Time Zone (VLAT/VLAST). Смещение относительно Всемирного координированного времени UTC составляет +10:00. Смещение относительно Московского времени (MSK/MSD) составляет +7:00.

Город Советская Гавань приравнен к районам Крайнего Севера.

Климат умеренный, муссонный. Зима холодная и снежная, в то же время лето прохладное, дождливое. На побережье Татарского пролива и залива Советская Гавань часты туманы.

На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 597-м месте из 1124 городов Российской Федерации, 23 232 человека.

Национальный состав города Советская Гавань, по данным переписи 2010 года, в основном представлен русскими, составляющими 91,8% населения. Украинцы составляют второй по численности народ - 2,1%. Также в городе проживают нанайцы (0,8%), корейцы (0,6%), татары (0,6%), белорусы (0,4%), эвенки (0,4%) и китайцы (0,3%), согласно данным Википедии.

Представительным органом населения города является Совет депутатов городского поселения «Город Советская Гавань». Совет депутатов избирается населением на пять лет на основе всеобщего, равного и прямого избирательного права при тайном голосовании. Последние выборы состоялись 8 сентября 2018 года, в состав совета избрано 19 депутатов, из них 13 — впервые. Действующий (с 2018 года) председатель Совета депутатов — Ольга Александровна Глебова. Большинство в городском Совете депутатов составляют представители партии ЛДПР и активисты местного общественного движения «Нет углю».

Глава города – Самсоненко Константин Владимирович (с 2024 г.).

Официально деления города на районы не существует, однако сложилось неофициальное деление. Город чаще всего подразделяют на 11 жилмассивов:

Центр (в просторечии также именуется просто Город, Совгавань, жилмассив ССРЗ МО СССР «Северный», так же в центре располагалась пищевая и текстильная промышленность)

Моргородок (входит в центральную часть города, жилмассив СРЗ ММФ (1 завод))

Окоча (назван по имени рек Большая и Малая Окоча)

Первый район (В Советское время ЖД вокзал и подсобные хозяйства предприятий)

Третий район (ТЭЦ)

Четвёртый микрорайон (планировался как самый крупный район города с высотными домами, школой и 2 детскими садами, в настоящее время представляет собой три пятиэтажных дома и поликлиники)

Пятый квартал (реже произносится Пятый квартал)

Кури́кша (назван в честь Петра Курикса — командира одного из двух партизанских отрядов, установивших советскую власть в районе)

Сорок второй (радиоламповый завод), также Авиационная (назван по названию одной из улиц района, которая, в свою очередь, названа в честь находящегося в этом районе старого аэропорта, в старом аэропорту ранее дислоцировался 42-й авиаполк.

Мельница или «Мелькомбинат» (ранее действовало одно из крупных предприятий — Хлебокомбинат).

Лесозавод-20 (также Посёлок Лесозавода, в просторечии — Двдцатка; назван в честь объекта № 20 (промзоны), на который в советское время выводились заключённые находящейся в городе ИТК-5 (в настоящее время ФГУ «Исправительная колония № 5»).

Ранее в черту Советской Гавани также входили следующие населённые пункты: Ванино (до 1958 года, с 1973 года — административный центр Ванинского района), Октябрьский (до 1959 года), Майский (до 1959 года — под названием Дэсна), Заветы Ильича (до 1960 года), Лососина (до 1969 года), Гатка (до 1972 года).

Советскую Гавань посещают туристы из КНР, США и других иностранных государств, а также жители других регионов России. В городе действует гостиница «Советская Гавань».

<https://ru.wikipedia.org/wiki>

2.5 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Для целей анализа рынка нежилой недвижимости объекты недвижимости необходимо структурировать по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

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

В соответствии с назначением, нежилая недвижимость может быть укрупненно разделена на коммерческую и промышленную.

Коммерческая недвижимость включает в себя:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения; - гостиницы, мотели, дома отдыха; - магазины, торговые центры; - рестораны, кафе и другие пункты общепита; - пункты бытового обслуживания, сервиса, сферы услуг; - спортивные центры.

Промышленная недвижимость включает в себя:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения; - паркинги, гаражи, мастерские; - склады, складские помещения.

Объектом оценки является – Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г, Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А. На дату оценки объект используется, как ТЦ, в связи с этим объект относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости, второй объект является складом-ангаром, относится к сегменту промышленной недвижимости. Оценщиком был представлен обзор рынка, как коммерческой, так и промышленной недвижимости

2.6. Рынок нежилкой недвижимости периферийных районов на 01.07.2024 год⁴

Итоги II квартала 2024 года на рынке недвижимости

Складская недвижимость. По данным консалтинговой компании NF Group, за I полугодие 2024 года общий объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России составил 489 тыс. кв.м, что на 12,7 % ниже аналогичного периода 2023 года. В течение первых 6 месяцев 2024 года объем сделок с качественной складской недвижимостью в регионах России достиг 1,5 млн. кв.м, что на 24 % больше результата за I полугодие 2023 года.

Основная часть спроса в регионах пришла на сегмент е-супермаркетов, который занял 92 % в общем объеме заключенных сделок в течение I полугодия 2024 года.

Доля вакантных площадей по предложениям прямой аренды в регионах России составила 0,7 % в конце I полугодия 2024 года. Показатель сократился на 0,2 п. п. по сравнению с I полугодием 2023 года. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые площади класса А в регионах России соответствует 9 100 руб./кв.м./год, без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей на конец I полугодия 2024 года. К концу 2024 года ставки могут вырасти до уровня 9 500 – 12 000 руб./кв.м./год в зависимости от региона.

Спрос на логистическую недвижимость в регионах был все рекорды и существенно превышает показатели предыдущих годов.

Офисная недвижимость. На фоне низкой доли свободных площадей в новом строительстве и активного спроса на качественные площади по итогам I полугодия 2024 г. вакантность в классе А почти сравнялась со значением класса В+/. Объем площадей снижается как в готовых объектах, так и в строящихся, что влияет на значение средневзвешенной рыночной ставки аренды. Дефицит качественных площадей в востребованных локациях приводит к сужению разрыва в ставках аренды по классам.



Данная тенденция сохранится, как минимум, в ближайшие 5 лет из-за низкой насыщенности складами региональных рынков в пересчете на душу населения. При этом доля вакантных площадей сохранится на уровне близком к нулевому и неравномерно распределена между регионами, что обостряет дефицит предложения. В ближайшей перспективе основными факторами, определяющими развитие рынка качественной складской недвижимости в регионах, будут рост онлайн-торговли и строительство объектов в формате build-to-suit.

Интерес к аренде офисов по-прежнему сохраняется, однако на фоне дефицита крупных объемов в качественных зданиях арендаторы не могут найти альтернатив и находятся в ожидании подходящих решений, формируя отложенный спрос.

Высокий спрос на покупку площадей конечными пользователями сохраняется, доля таких сделок по итогам I полугодия 2024 г. составила 31 % от объема арендованных и приобретенных площадей.

Дальнейшее снижение вакантного предложения и низкий объем строительства в аренду в ближайшей перспективе выступают стимулом к повышению ставок аренды в локациях и объектах с высоким спросом. По итогам года рост ставки аренды по наиболее востребованным объектам может достигнуть 10-15%. При этом фактором роста выступает не только рыночная ситуация, но и рост самостоятельности нового строительства.

Рынок собственника сохранится на ближайшие три года, государственные структуры продолжают поглощение крупных объемов недвижимости. Рост штата госаппарата в 1,5 раза с 2019 по 2023 г. сформировал спрос на офисные площади, которые будут реализованы в том числе и в коммерческом секторе недвижимости.



Итоги II квартала 2024 года на рынке недвижимости



Торговая недвижимость. По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, за первые полгода 2024 года в регионах открылось 10 качественных торговых объектов, общая арендопригодная площадь которых впервые с 2021 года превысила 100 тыс. кв. м и составила 119,3 тыс. кв.м. За 6 месяцев 2024 года прирост качественных торговых площадей в регионах превзошел показатели аналогичного периода предыдущего года более, чем в 2,5 раза.

Согласно прогнозам, в 2024 году объем качественных торговых площадей в регионах увеличится на 200 тыс. кв. м. По итогам I полугодия 2024 года инвестиции в торговый сегмент составили 37 млрд. руб., что ниже аналогичных результатов 2023 года в 3,5 раза. Тенденция объясняется эффектом высокой базы, когда в I полугодии прошлого года были реализованы такие крупные и знаковые сделки, как продажа ТРЦ Метрополис, ТРЦ Columbus и портфеля из 7 ТЦ Park House в шести городах России. На рынке продолжается продажа иностранных активов и покупка торговых объектов. Более 50 % вложений в настоящий момент приходится на региональные объекты. Во второй половине года ожидается продолжение данной тенденции, в т.ч. и по ряду активов с иностранным капиталом.



Ввод торговых центров за последние два года оказался рекордно низким. В 2024-2025 гг. рост строительной активности будет незначительным. Одновременно с этим произошел всплеск активности российских ритейлеров, особенно в fashion сегменте. Операторы наращивают темпы экспансии, открывают большое количество новых магазинов, расширяют географию присутствия и выходят в новые ниши.

Гостиничная недвижимость. Доля вложений в гостиничную недвижимость в общем объеме трансакций минимальна – 4 %, что соответствует ретроактивному уровню индикатора. К примеру, в 2023 году, когда был зафиксирован рекордный приток денежных средств, доля составила 6 %.

В период с апреля по июль 2024 года было продано 2 объекта: действующая гостиница "Аэротель" в Дамодедове и бывший санаторий в Московской области – "Hilton Garden Inn Moscow New Riga". Последний объект куплен автомобильным дилером Major, что говорит о растущем интересе к гостиничному сегменту со стороны непрофильных игроков из других отраслей.



Во II квартале 2024 года в регионах открылось 4 новых гостиничных объекта – 75 % из них находятся в Южном федеральном округе. Рынок гостиничной недвижимости переходит в активную фазу развития. Во II квартале было анонсировано строительство более 30 тыс. кв. м современного номерного фонда сроком до 2028 года, в курортных городах Краснодарского края, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Калининграда, Южно-Сахалинска, на Байкале. Российские гостиничные операторы продолжают не только наращивать портфели новыми объектами в управлении, но и выводят на рынок новые бренды: Azimut Hotels запускает сеть Libra для работы в сегменте "пять звезд", а Cosmos Group – Cosmos Stay Apartments, которая займется управлением апартаментов.

В рамках 27-го Петербургского экономического форума было заключено 3 крупнейших соглашения с целью развития гостиничной недвижимости и внутреннего туризма в России. Сумма этих инвестиционных проектов составляет 226 млрд. руб.

Объем туристического потока стремительно растет, в первую очередь за счет внутреннего спроса. Постепенно восстанавливается въездной туристический поток. Несмотря на лидирующую позицию туристов из стран СНГ в общем объеме въездного турпотока, наблюдается тренд на рост доли азиатских туристов.

Источники информации:

- Инвестиции в недвижимость России. 2 квартал 2024 г. Торговая недвижимость, IBC Real Estate, <https://ibcrealestate.ru/>
- I полугодие 2024 г. Регионы. Рынок торговой недвижимости. Торговые центры, <https://ibcrealestate.ru/analitika/podkapite-2024-regiony-torgovyie-centry/zhiznost-torgovyie-centry/>
- Торговая недвижимость России. 2 квартал 2024 г., <https://ibcrealestate.ru/>
- Инвестиции в недвижимость России. 2 квартал 2024 г. Гостиничная недвижимость, IBC Real Estate, <https://ibcrealestate.ru/>
- Гостиничная недвижимость России. 2 квартал 2024 г., <https://ibcrealestate.ru/>

⁴ Извлечение из аналитического обзора «Рынок нежилкой недвижимости Хабаровска. I полугодие 2024 г.», издательство - ООО РСО «КРЕДО»

Основные выводы:



Мировые цены на нефть остаются под давлением и с середины весны снижаются. Это во многом связано с геополитической напряженностью в разных частях света, которая пока так и не привела к переоборудованию поставок, а также с неопределенностью в отношении перспектив спроса на нефть в мире.

По итогам состоявшегося в начале июня заседания ОПЕК+ было принято решение не только продлить действующие ограничения нефтедобычи до конца 2025 года, но и с октября текущего года начать сворачивание добровольных сокращений производства.

Сейчас цены пришли к некоторому равновесию, закрепившись в районе 80 долларов за баррель нефти марки Brent. До конца года рынок может стабилизироваться в широком диапазоне 75-85 долларов за баррель. По прогнозам отдельных экспертов, в оптимистичном сценарии к концу года возможно движение цен выше уровня 90 долларов за баррель.

По заявлению Председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной по итогам заседания Совета директоров 26 июля 2024 года, реализовались все четыре триггера для повышения ключевой ставки. Во-первых, устойчивая инфляция увеличивается. Во-вторых, потребительская активность не охлаждается. В-третьих, положительный разрыв в экономике не сокращается, а жесткость рынка труда растет. В-четвертых, реализовались новые инфляционные риски, связанные с санкциями. Все это означает значимое отклонение от базового сценария. В связи с этим, Банком России существенно пересмотрен макроэкономический прогноз, он предполагает значительно большую жесткость денежно-кредитной политики для возвращения инфляции к цели.

Центробанк планирует держать ставку высокой в течение длительного времени — того времени, которое нужно, чтобы вернуть и закрепить инфляцию на цели. Если потребуются, не исключается и дополнительное повышение ключевой ставки, что отражено в обновленном прогнозе, где траектория ставки существенно повышена на ближайшие три года.



ДРО №2(87) 2024 Минько О.А.

Предварительные данные II квартала свидетельствуют о сохранении оживленной динамики восстановления экономики и, как следствие, усилении ценового давления. Так, индекс потребительских цен за январь-май г/г составил 7,8% и индекс цен производителей 18,5%.

Наблюдаемую динамику экономической активности и спроса поддерживают рост бюджетных расходов, сохраняющиеся высокие темпы роста доходов населения, значительные темпы роста кредитования и государственного спроса. Рынки коммерческой недвижимости на текущую ситуацию реагируют повышенным спросом и дефицитом предложения, а также высокими темпами роста цен и тарифов. Высокая инфляция производителей сказывается на стоимости строительства объектов, однако объем строительства и темпы старта новых проектов на текущий момент еще не начали снижаться.

Во втором рост экономики РФ может замедлиться из-за повышения ключевой ставки Банком России и окончания с 1 июля 2024 года программы льготной ипотеки.



Начало 2024 г. примечательно снижением объема инвестиционных вложений по всем категориям недвижимости. Основные причины данной тенденции рекордное количество сделок, совершенных в 2023 г., и вымывание к 2024 г. наиболее привлекательных предложений. Традиционно на рынке капитала в I квартале заключается наименьшее количество операций с сезонным приростом к концу года. При сохранении обозначенного тренда общий прогнозируемый объем инвестиций за 2024 г ожидается на уровне 300-350 млрд. руб.



Несмотря на обилие операций по выводу с российского рынка иностранных игроков в 2023 г., в настоящее время сохраняются компании, в чей портфель все еще входят российские активы. Заключение сделок по выводу капитала из таких активов осложняется процессом согласования операции с правовой комиссией и необходимостью уплачивать «добровольный взнос» в федеральный бюджет, но пока еще остается возможным. Сохранение ЦБ РФ ключевой ставки в рамках концепции сдерживания инфляции привело к минимальному количеству инвестиционных сделок в I квартале с использованием заемных средств. При смягчении денежно-кредитной политики к концу 2024 г структура источников капитала может скорректироваться.

Июль 2024 г.

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА



Ежеквартальный отчет по итогам I полугодия 2024 г.



ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНАХ



Одной из основных проблем оценки недвижимости, расположенных в отдаленных районах является крайне малый объем данных о сделках (или хотя бы по ценам предложений) объектов, которые по основным ценообразующим факторам (например, местоположению) были бы адекватны оцениваемому объекту.

В некоторых случаях, особенно при оценке объектов, расположенных в небольших населенных пунктах со слабо развитым (или депрессивным) рынком недвижимости, оценщик может столкнуться с ситуацией, когда найти необходимое количество сопоставимых объектов ему не удастся. Рынок может быть развит настолько слабо, что в доступных источниках информации может не оказаться сведений ни об одной сделке или предложении к аренде сопоставимых объектов.

Как правило, в подобных случаях часто используется информация о так называемых - сопоставимых - объектах, которые могут находиться в других районах края (области) и различаться по различным существенно влияющим на стоимость факторам: функциональному назначению, площади и т.п. В условиях дефицита сведений информация данные о ценах предложений таких объектов чаще всего становятся единственным источником информации для оценки стоимости рассматриваемого объекта недвижимости.

В рамках данного исследования специалистами ООО РСО «Кредо» осуществлен расчет подобных мультипликаторов, основанный на обработке большого (около 1 000) массива данных о ценах продаж (предложений).

Существенное расширение массива исходных данных позволяет повысить точность определения поправок за счет взаимной «перекачки» информации и в некоторой степени компенсировать потерю точности, обусловленную отсутствием данных о продажах объектов недвижимости, которые можно было бы считать аналогами объекта оценки.

При формировании выборки в рамках данного обзора, в нее включены данные по Хабаровскому краю, Еврейской автономной области, Приморскому краю и Амурской области, что продиктовано следующими соображениями:

- Регионы характеризуются близостью географического расположения в восточной части России и сходными климатическими условиями;
- Регионы характеризуются сходным уровнем сейсмичности;
- Регионы характеризуются сходной инвестиционной привлекательностью, рассчитываемой Национальным рейтингом регионов ЦИРА.

Реализация сравнительного подхода на депрессивных рынках с помощью подбора сопоставимых объектов представлена в Техническом задании на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью РФ и расположенные на территории поселений, подготовленного Росимуществом РФ.

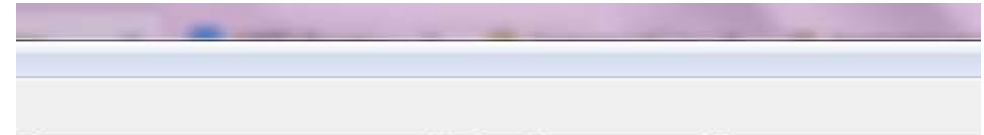
Данный документ, в случае, когда оценщику не удается подобрать ни одного аналога в населенном пункте объекта оценки рекомендует произвести поиск данных по сопоставимым сделкам или предложениям к продаже/аренде в иных населенных пунктах той же области (края, субъекта РФ) с сопоставимым экономическим потенциалом, а именно (перечисляется в порядке значимости) с сопоставимой: численностью населения, уровнем доходов населения, сопоставимым местоположением к основным транспортным магистралям, специализацией населенного пункта.

Однако крайне малое количество предложений в маленьких населенных пунктах часто вынуждает оценщика использовать сопоставимые объекты, находящиеся на значительно более развитых рынках, чем рынок объекта оценки, что вызывает дополнительные проблемы с определением мультипликаторов, отражающих разницу в стоимости в зависимости от основных ценообразующих факторов.

В качестве исходной выборки для расчета поправочных коэффициентов использовались данные о ценах предложений, относящиеся к объектам коммерческой и промышленной недвижимости, выставленным на продажу в течение 2023-2024 гг. в различных районах Хабаровского края, ЕАО, Приморского края и Амурской области.

Данные, представляющие собой цены предложений, скорректированы с помощью скидки на торг.

При определении скидки на торг использовались данные Справочников оценщика недвижимости, выпускаемые Приволжским центром финансового консалтинга и оценки.



Географическое расположение Хабаровского края, Приморского края, Амурской области и Еврейской автономной области



Основные климатические характеристики регионов Дальнего Востока по данным электронной энциклопедии: <http://ru.wikipedia.org>

Элементы сравнения	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Зима	Малоснежная, суровая (средняя температура января от -22°C на юге и до -40°C на севере, на побережье от -18°C до -24°C)	Малоснежная и холодная (средняя температура января от -21°C на крайнем юге до -25°C в горах)	Сухая и холодная с азиатской погодой (средняя температура января от -8°C до -18°C на побережье, что в паре со влажностью и ветрами понижает её в 2 раза, в материковых районах - до -38°C)	Зима - суровая. Средняя январская температура понижается до -40°C. На юге преобладают изотермы от -28°C до -24°C.
Лето	Жаркое и влажное. Средняя температура июля на юге +20°C, на севере около +15°C.	Теплое и влажное	Тёплое и влажное, средняя температура июля +17°C...+26°C	Лето - тёплое. На юге - от +18°C до +21°C, в материковой глубине севера - до +17°C
Осадки	Годовая сумма осадков колеблется от 400-600 мм на севере и до 600-800 мм на равнинах и восточных склонах хребтов. На юге края до 90% осадков выпадает с апреля по октябрь, особенно в июле и августе	В течение года на равнине выпадает 450-600 мм осадков, причём около 75% осадков выпадает в период с мая по сентябрь	Годовая сумма осадков - 600-900 мм в год. На летние месяцы приходится максимальная коллеса осадков, в некоторых районах до 90% годовых осадков	Годовое количество осадков - велика: в горных районах - от 900 до 1000 мм. В районах, расположенных в Амуре и нижнему течению р.Зей - до 500-600 мм. За июль-август может выпасть до 70% годовой нормы осадков.

Показатели сейсмической интенсивности в баллах

Показатель	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Расчётная сейсмическая интенсивность в баллах МРК-04 для средних грунтовых условий	6-8 баллов	6-8 баллов	6-8 баллов	6-8 баллов

Источник информации:

- СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах». Расчётная сейсмическая интенсивность в баллах МРК-04 для средних грунтовых условий при массовом строительстве жилых, общественных и производственных зданий (сооружений) и объектов повышенной ответственности, кроме особо ответственных объектов

Показатели инвестиционной привлекательности риска регионов

Год	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
2021	IC3	IC6	IC3	IC4
2022	IC3	IC6	IC3	IC3
2023	IC4	IC8	IC4	IC4

Инвестиционная привлекательность региона определяется в исследовании Национального рейтингового агентства (НРА) как совокупность факторов, влияющих на целесообразность, эффективность и уровень рисков инвестиционных вложений на территории данного региона. Эти факторы являются активным фондом для всех инвестиционных проектов, реализуемых на территории региона, влияют на риск и доходность данных проектов. Инвестиционная привлекательность региона складывается из нескольких факторов, каждый из которых может быть оценен с помощью подбора для него специального набора показателей.

В методике НРА рассматриваются семь факторов региональной инвестиционной привлекательности: географическое положение и природные ресурсы, трудовые ресурсы, региональная инфраструктура, внутренний рынок, производственный потенциал, институциональная среда, финансовая устойчивость. Для оценки перечисленных семи факторов инвестиционной привлекательности использовался набор из 56 показателей.

Категория «регионы с высоким уровнем инвестиционной привлекательности»

- Группа IC1 - высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень
- Группа IC2 - высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень
- Группа IC3 - высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень

Категория «регионы со средним уровнем инвестиционной привлекательности»

- Группа IC4 - средняя инвестиционная привлекательность – первый уровень
- Группа IC5 - средняя инвестиционная привлекательность – второй уровень
- Группа IC6 - средняя инвестиционная привлекательность – третий уровень

Категория «регионы с умеренным уровнем инвестиционной привлекательности»

- Группа IC7 - умеренная инвестиционная привлекательность – первый уровень
- Группа IC8 - умеренная инвестиционная привлекательность – второй уровень
- Группа IC9 - умеренная инвестиционная привлекательность – третий уровень

Источник информации:

- https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2021/09/2021_10.pdf
- https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2022/12/wagon_invest_2022.pdf
- https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2023/11/ra_nra_invest_2023.pdf



При разработке классификации, с учетом рекомендаций Росимущества РФ, в качестве признаков сопоставимости населенных пунктов периферийных районов были выбраны следующие показатели:

- Численность населения;
- Близость к основному транспортным магистралям;
- Удаленность от регионального центра;
- Специализация населенного пункта (уровень развития промышленности и/или сельского хозяйства, преобладание личного подсобного хозяйства и т.д.);
- Статус населенного пункта.

Каждому населенному пункту, имеющемуся в выборке, присваивался определенный балл, исходя из 5-ти или 10-ти балльной системы, при этом предполагается, что максимальным баллом по всем ценнообразующим факторам характеризуются Хабаровск и Владивосток как крупнейшие населенные пункты выбранных регионов Дальнего Востока с численностью более 500 тыс. чел. Исключение составили показатели «статусности» населенного пункта, где величина балла для районных центров составляла 1, а для иных населенных пунктов принята в размере 0. Биробиджан, Благовещенск и Хабаровск как столицы субъектов РФ характеризуется показателем «статусности» - 2, Владивосток, как столица Дальневосточного федерального округа – показателем 3.

Далее все населенные пункты были разделены на 4 группы: А, В, С, D.

При этом определены интервалы баллов для отнесения к той или иной группе. Суммируя баллы факторов, был получен новый общий балл населенного пункта, который лежит в том или ином интервале. Основная цель – создание удобной классификации, заключающейся в том, чтобы получить инструмент местного значения для расчета стоимости недвижимости сравнительным подходом при крайне ограниченном объеме информации с помощью использования данных из сопоставимых населенных пунктов, относящихся к одной и той же группе.

Кроме того, возможно использование данных из соседних групп с применением мультипликаторов, при этом относительный значимый объем выборки позволяет предполагать, что величина мультипликаторов позволяет достаточно точно отразить соотношения цен на региональном периферийном рынке. При этом из числа ценнообразующих факторов исключен показатель уровня доходов населения, так как, учитывая значительную протяженность Хабаровского края с севера на юг, часть входящих в него районов характеризуется принадлежностью к Крайнему Северу и приравненным к ним районам.

В связи с этим, величина районных коэффициентов, обусловленных указанным обстоятельством, существенно различается.

Численность населения

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Численность населения более 250 000 чел.			
Комсомольск-на-Амуре	-	-	-
Численность населения 200 000 - 250 000 чел.			
-	-	-	Благовещенск
Численность населения 150 000 - 200 000 чел.			
-	-	Находка, Уссурийск	-
Численность населения 100 000 - 150 000 чел.			
-	-	Артем	-

Численность населения

Численность населения 50 000 - 100 000 чел.			
-	Биробиджан	Арсеньев	Белогорск, Свободный
Численность населения 20 000 - 50 000 чел.			
Амурск, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре	-	Спасск-Дальний, Лесозаводск, Партизанск, Большой Камень, Дальнегорск, Дальнереченск, Фовина, Лучегорск	Тында, Зей, Райчихинск, Шимановск
Численность населения 10 000 - 20 000 чел.			
Бикин, Ванино, Вяземский, Чегдомын, Солнечный, Эльбан, Хор, Переяславка, Заветы Ильина	Облучье	Трудовое, Кавалерова, Славянка, Чернышевка, Чугуевка, Пограничный, Камень-Рыболов, Хороль, Покровка	Прогресс, Завитинск, Серышево, Магдагачи, Екатериновка
Численность населения 5 000 - 10 000 чел.			
Некрасовка, Князе- Волконское, Новый Уртал, Корфовский, Октябрьский, Березовый, Трапцкое, Хурба, Талакан	Николаевка, Ленинское, Амурзет, Смидович	Ярославский, Кировский, Михайловка, Сибирцево, Преображение, Новошахтинский, Дунай, Раздольное, Воздвиженка, Смолянское, Воляно- Надеждинское, Спасское, Новый, Липовый, Пластун, Влад- Александровское, Шкотаво, Галёнки, Русский, Сергеевка, Яковлевка, Новососновка	Архара, Сквородина, Новобурейский, Тамбовка, Возжаевка, Поляково, Ивановка, Среднебелая, Константиновка, Ерофей Павлович, Цюмковский, Буря, Тавричанка
Численность населения 2 000 - 5 000 чел.			
Семлино, Мужен, Лермонтовка, Охотск, Мангоха, Богородское, Топалево, Тавженое, Горин, Высокогорный, Де-Костри, Восточное, Лососина	Теплоозёрск, Приамурский, Бабставо, Бира	Горные Ключи, Анучино, Кневичи, Ольга, Монастирище, Рошино, Николаевка, Новоникольск, Волчанец, Восток, Новопокровка, Красино, Терней, Сергеевка, Барабаш, Краснореченский, Улекаменск, Чаловское, Екатериновка, Лаза, Хрустальный, Горнореченский, Зарубино, Лаза, Посыет, Ивановка	Февральск, Новокиевский Увал, Уруша, Овсинка, Тында, Березовка, Талдан, Рамны, Октябрьский, Солосеевск

№ пп	Численность населения	Количество баллов
1	Более 250 000 чел.	9
2	200 000 – 250 000 чел.	8
3	150 000 – 200 000 чел.	7
4	100 000 – 150 000 чел.	6
5	50 000 – 100 000 чел.	5
6	20 000 – 50 000	4
7	10 000 – 20 000	3
8	5 000 – 10 000	2
9	2 000 – 5 000	1
10	До 2 000	0

Близость к основным транспортным магистралям

Присвоение баллов для населенных пунктов по этому показателю связано с тем, что стоимость недвижимости напрямую зависит от степени транспортной доступности. То есть, чем больше возможность добраться до населенного пункта с помощью различных видов транспорта, тем выше уровень его социально-экономического развития и, соответственно, дороже объекты недвижимости.

Кроме того, необходимо учесть, что для Хабаровского края особое значение имеет состояние автомобильных дорог, что определяется спецификой географического положения региона, когда для многих населенных пунктов автомобиль является единственным средством доставки грузов и пассажиров.

За последние годы значительно расширилась сфера рационального применения автомобильного транспорта в регионе. Автомобильный транспорт принял на себя мелкопартионные перевозки высокоценных и скоропортящихся грузов на дальние расстояния, значительную долю перевозок на средние расстояния в 500 – 1000 км и, практически, все перевозки на короткие расстояния до 500 км.

Поэтому в качестве основных составляющих данного ценнообразующего фактора выбраны такие показатели, как:

- виды транспортной доступности;
- уровень автодороги, проходящей через населенный пункт (федерального, регионального, муниципального значения).

Транспортные центры	Хабаровский край	Приморский край	Амурская область	ЕАО
Автодороги	См. Постановление Правительства Хабаровского края от 17 мая 2007 г. N 100-пр «О перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения»	См. Постановление Администрации Приморского края от 26 ноября 2012 г. N 357-па «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения»	См. Постановление Правительства Амурской области от 12.05.2010 N 223 «Об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Амурской области»	См. Постановление правительства ЕАО от 27.05.2008 N 132-пп «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения ЕАО»
Аэропорты	Светская Гавань (Май-Гапа), Комсомольск-на-Амуре (Хдземти), Комсомольск-на-Амуре (Хурба), Охотск, Николаевск-на-Амуре	Владивосток (Кневичи)	Благовещенск	-
Аэропорты местных авиалиний, посадочные площадки	Комсомольск-на-Амуре, Аян, Николаевск-на-Амуре, Нончан, Советская Гавань, Чумикан, Охотск, Матвеево, Восточный (ТД)	Кавалерово, Пластун, Терней, Амур, Едичка, Самарга, Светлая (S)	Феерольск, Свободный, Экиман, Зей, Тынды, Бомнак, Березовая, Октябрьский, Свободный, Хвалынь, Горный (д)	Биробиджан
Ж/д станции	См. Приложение 2. Перечень железнодорожных станций			
Речные порты	Комсомольск-на-Амуре, Николаевск-на-Амуре	-	Благовещенск, Свободный, Поляково, Зей	Невчиленовское, Амурск, Пашково, Тельман
Морские порты	Ванна, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Аян, г.Охотск, Дв-Кастри	Находка, Восточный, Пассиэг, Омега, Зарубина, Большой Камень	-	-

Виды транспортной доступности	Уровень автодороги	Количество баллов
Наличие в населенном пункте не менее 3-х позиций из перечисленных: аэропорт, железнодорожная станция, автовокзал, речной или морской порт	Автодорога федерального или регионального значения с капитальным или усовершенствованным покрытием	4
Наличие в населенном пункте 2-х позиций из перечисленных: аэропорт, железнодорожная станция, автовокзал, речной или морской порт	Автодорога федерального или регионального значения с капитальным или усовершенствованным покрытием. Автодорога регионального значения с грунтовым или гравийным покрытием	3
Наличие в населенном пункте 1-й позиции из перечисленных: аэропорт местного значения, Ж/д станция, автовокзал или остановка междугородного автобуса, пристань или якорная стоянка	Автодорога федерального или регионального значения с капитальным или усовершенствованным покрытием. Автодорога регионального значения с грунтовым или гравийным покрытием	2
Наличие в населенном пункте 1-й позиции из перечисленных: аэропорт местного значения, автовокзал или остановка междугородного автобуса, пристань или якорная стоянка	Автодорога регионального значения с грунтовым или гравийным покрытием. Асфальтированная автодорога	1
Транспортные центры отсутствуют	Асфальтированная автодорога Грунтовая автодорога или поляная, лесная дорога	0

Источники информации:

4. <http://avia.org/blog/habarovskie-aviaini>

5. Сайт авиакомпании «Аэропорт»: http://flyairca.ru/?ELEMENT_ID=302

6. Постановление Правительства Амурской области от 25.09.2013 № 450 «Об утверждении государственной программы Амурской области «Развитие транспортной системы Амурской области на 2014 - 2025 годы»

Удаленность от регионального центра

Включение данного показателя в перечень ценнообразующих факторов связано с тем, что удаленность небольших населенных пунктов, расположенных вблизи от крупных региональных центров, как правило, востребована больше, чем в аналогичных населенных пунктах, находящихся на достаточном расстоянии.

Данное обстоятельство связано с тем, что, учитывая относительно высокий уровень развития промышленности, строительства, торговли и т.д., в крупных городах, коммерческая и промышленная недвижимость, находящаяся в пределах 30-60 минут на автотранспорте от центра города, может использоваться для ведения бизнеса жителями регионального центра.

Кроме того, жители небольших населенных пунктов также имеют больше возможностей для развития различных видов деятельности на своей территории за счет наличия дополнительных возможностей по сбыту продукции или услуг.

Для населенных пунктов ЕАО удаленность от регионального центра определяется ближайшим расстоянием до одного из двух городов: Хабаровска или Биробиджана. Для Биробиджана и Благовещенска используется показатель удаленности от Хабаровска, в связи с тем, что Хабаровск является одним из двух крупнейших городов Дальнего Востока.

Удаленность от регионального центра, км.	Количество баллов
0	10
До 25	9
25 - 50	8
50 - 75	7
75 - 100	6
100 - 150	5
150 - 250	4
250 - 500	3
500 - 750	2
750 - 1000	1
Более 1000	0

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
10 баллов (0 км)			
Хабаровск	-	Владивосток	Благовещенск
9 баллов (0 - 25 км)			
Некрасовка, Таловое, Восточное	Николаевка	-	Белогорье
8 баллов (25 - 50 км)			
Князе-Волканское, Корфовский	-	Артём, Трудовое, Волево-Надакдинское	Тамбовка
7 баллов (50 - 75 км)			
-	Смидовин	Родольное, Смоляниново, Шкотово, Кневини	-
6 баллов (75 - 100 км)			
Хор. Переяславка	Бабстово, Валдайское	-	Ивановка, Среднебелая
5 баллов (100 - 150 км)			
Виземский, Мухен	Ленинское, Бира	Уссурийск, Покровка, Михайловка, Новошахтинский, Дунай, Воздвиженка, Галёнки, Новоникольск, Волчанец, Борабаш, Южно-Морской	Свободный, Белогорск, Райчихинск, Екатеринославка, Возжаевка, Константиновка, п. Тавричанка
4 балла (150 - 250 км)			
Бикин, Троицкое, Германовка	Биробиджан, Облучье, Амурзет	Находка, Спасск-Дальний, Партизанск, Славянка, Чернышка, Пограничный, Каменно-Рыболов, Хороль, Ярославский, Сибиряков, Новый, Староско, Липовцы, Владимир-Александровское, Сергеевка, Новосытовка, Анучино, Монастырщина, Красина, Сергеевка, Углекаменск, Чкаловское, Зарубино, Посыет, Ивановка, Авангард	Прогресс, Завитинск, Серышево, Архара, Новобурейский, Бурей, Новокалевский Увал, Ромы, Цюлковский
3 балла (250 - 500 км)			
Комсомольск-на-Амуре, Амурск, Солнечный, Эльбан, Хурба, Семьяно, Тажанское, Выссогорный, Талакан, Халигасо	-	Арсеньев, Лесозаводск, Дальнереченск, Лучегорск, Кавалерово, Чулуевка, Кировский, Преображенное, Яковлевка, Ольга, Новоскрывка, Краснореченский, Лаза, Хрустальный, Горнореченский	Шимановск, Поярково, Февральск, Своянка, Тыгда, Березовка

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
2 балла (500 - 750 км).			
Советская Гавани, Ванино, Завяты Ильича, Октябрьский, Березовый, Монгола, Богородское, Дя-Кастри, Лососина	-	Дальнегорск, Плясун, Рашино, Терней, Восток	Зей, Сковородино, Талдан, Соловьевск
1 балл (750 - 1000 км).			
Николаевск-на-Амуре, Чегдомын, Новый Ургал, Горки	-	-	Тында, Ерофей Павлович, Уруша
0 баллов (более 1000 км).			
пгт Охотск	-	-	-

ДВОН №2(87), 2024. Минько О.А.

На территории дальневосточных регионов можно выделить следующие отрасли промышленности, определяющие специализацию населенных пунктов:

- § лесопромышленный комплекс;
- § добыча руд цветных и драгоценных металлов;
- § машиностроение и металлообработка;
- § рыбная промышленность;
- § пищевая промышленность;
- § сельское хозяйство и т.д.

Однако, в условиях большого дефицита данных на периферийном рынке недвижимости, вероятность того, что найдется сопоставимый населенный пункт с полностью подходящей отраслевой специализацией, невелика. В частности, отдельные поселения вообще не имеют аналогов на территории своего региона. Например, в Хабаровском крае - Чегдомын, с градообразующим предприятием ОАО «Ургалуголь», которое является единственным угледобывающим предприятием края. Или Эльбан, чья специализация - химическая промышленность определяется деятельностью ФГУП «ДВПО «Восход», производящего промышленные взрывчатые вещества. Дальнегорск - небольшой город на северо-востоке Приморского края с населением около 50 тысяч человек, где находится горно-химический комбинат «БОР» - крупнейший в России и третий в мире производитель борсодержащей продукции.

Подобные населенные пункты можно отнести к моногородам(8), основными признаками которых являются:

- § наличие в городе одного или нескольких однотипных предприятий, относящихся к одной отрасли, или обслуживающих один узкий сегмент отраслевого рынка, притом, что остальные предприятия города обслуживают только внутренние нужды города или проживающих в нем людей;
- § наличие в городе цепочки технологически связанных предприятий, работающих на один конечный рынок, кроме предприятий, обслуживающих внутренние нужды города;
- § значительная зависимость доходной части бюджета города от деятельности одного (или нескольких) крупных предприятий;
- § низкая диверсификация сфер занятости населения города (однородный профессиональный состав);
- § значительная удаленность города от других, более крупных населенных пунктов (что снижает возможности мобильности жителей), при наличии в городе первых двух признаков или отсутствие развитой инфраструктуры, обеспечивающей связь города с внешним миром (дороги автомобильные и железные, телефонная сеть и т.д.).

Специализация населенного пункта

На территории рассматриваемых регионов (Хабаровского края, Приморского края, Амурской области и Еврейской автономной области) в настоящее время насчитывается 16 моногородов (9). Социально-экономическое положение большинства моногородов, несмотря на принимаемые меры со стороны государства, ухудшается, при этом бюджетные расходы увеличиваются. В настоящее время Правительства подготовило проект госпрограммы развития моногородов на 2019-2024 годы, затраты на ее реализацию за 6 лет составят 57,3 млрд. руб.

Источники информации:

- (8) Моногорода - это города или поселки, в которых значительная или даже основная часть работающих граждан занята на одном или нескольких производственных предприятиях, в связи с чем, они определенным образом влияют на занятость населения, воздействуют на инфраструктуру и социальные проблемы.
- (9) Распоряжение Правительства РФ от 20 июля 2019 г. № 1389-р
- (10) https://www.gks.ru/wps/wcm/connect/71100000-0000-4000-9000-000000000000/monogoroda.pdf?_ga=2.241111111.1581111111.1581111111.1581111111

В ноябре 2021 г. на вторичное жилье в моногородах Дальневосточного федерального округа распространены льготную программу кредитования молодых семей. Ранее приобрести вторичное жилье под 2% годовых можно было только в сельской местности и на территории Магаданской области и Чукотского автономного округа (10). Предлагается, что такая программа будет способствовать приобретению собственного жилья и снижению оттока жителей моногородов в другие регионы.

ДВОН №2(87), 2024. Минько О.А.

№ пп	Моногород	Регион	Градообразующее предприятие
1	Светлогорье	Приморский край	ООО «Горнорудный комбинат «Русский вольфрам»
2	Дальнегорск	Приморский край	ЗАО «Горнохимическая компания Бор»
3	Лугерск	Приморский край	«Лугерский топливно-энергетический комплекс» ОАО «ДЛК»
4	Арсеньев	Приморский край	ОАО ААК «Прогресс» (холдинг ОАО «Вертолеты России»), ОАО «Аскольд» (машиностроительный завод)
5	Ярославский	Приморский край	Ярославская горнорудная компания
6	Новошахтинский	Приморский край	Основа экономики - добыча бурого угля
7	Восток	Приморский край	ОАО «Приморский ГСК» и ОАО ГРК «АИР»
8	Спасск-Дальний	Приморский край	Основа экономики - Производство стройматериалов
9	Липовцы	Приморский край	Липовецкое шахтоуправление
10	Свободный	Амурская область	ОАО «РЖД» - Забайкальская железная дорога
11	Тында	Амурская область	Филиал ОАО «РЖД» - Дальневосточная железная дорога
12	Райчихинск	Амурская область	ЗАО «Амурский уголь»
13	Прогресс	Амурская область	ОАО «Амурдармаш»
14	Чегдомын	Хабаровский край	ОАО «Ургалуголь»
15	Эльбан	Хабаровский край	Механический завод (ФГУП ДВПО «Восход»)»
16	Теплозавск	ЕАО	Теплозавский цементный завод (ОАО «ТЦЗ»)»

Специализация населенного пункта

Исходя из вышеизложенного, в качестве определения специализации были выбраны более размытые критерии, позволяющие расставить поселения дальневосточных регионов в зависимости от данного ценообразующего фактора, при этом предполагается, что стоимость недвижимости выше в тех населенных пунктах, где деятельности населения наиболее дифференцирована по различным отраслям народного хозяйства.

Кроме того, помимо в рамках полученных групп населенных пунктов учесть и степень активности предприятий или хозяйств, отражающих типичную специализацию поселения.

То есть, при наличии предприятий, находящихся в процедуре банкротства либо не использующих значительные объемы своих производственных площадей, в процессе присвоения баллов, целесообразно принимать меньшую величину предлагаемого диапазона.

В данном случае, это снизит общий балл населенного пункта в классификации, что не противоречит основным рыночным принципам, а именно: при повышенном предложении цена на недвижимость будет снижаться.

В свою очередь, наличие в населенном пункте рентабельных предприятий, эффективно использующих свои площади и поддерживающих их в надлежащем техническом состоянии, имеющих долгосрочные перспективы развития, будет оказывать положительное влияние на изменение стоимости недвижимости в ближайшем окружении.

Исходя из этого, в процессе присвоения баллов целесообразно ориентироваться на большую величину предлагаемого диапазона.

Характеристика специализации населенного пункта	Количество баллов
Трудоспособное население преимущественно занято в промышленности, торговле, транспорте, строительстве и других отраслях	4
Трудоспособное население занято как в промышленности, транспорте, так и в сфере сельского хозяйства	2 - 3
Поселение характеризуется узкой специализацией на одной из отраслей промышленности, транспорта, строительства и т.д.	1 - 2
Трудоспособное население преимущественно занято в с/х организациях, в сфере аграрно-промышленного комплекса или на частных предприятиях	0 - 1
Трудоспособное население преимущественно занято ведением личного подсобного хозяйства	0

Статус населенного пункта

Целесообразность присвоения дополнительного балла поселениям, являющимся районными центрами и городскими округами, состоит в том, что они, как правило, характеризуются более высоким уровнем социального и культурного развития по сравнению с окружающими их поселениями.

Перечень районных центров Дальнего Востока представлен в Приложении 3.

Таким образом, каждому населенному пункту Дальнего Востока соответствует определенный балл, полученный в зависимости от основных ценообразующих факторов, определенных в рамках данного исследования.

Ценообразующие факторы

Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	Итоговый балл
г. Хабаровск	2	10	10	5	5	32
г. Комсомольск-на-Амуре	1	3	9	4	5	22
с. Тополево	0	9	1	3	3	16
с. Ильинка	0	9	1	3	2	15
с. Некрасовка	0	9	2	2	2	15
г. Вяземский	1	5	3	3	3	15
с. Ракитное	0	9	1	2	2	14
г. Бикин	1	4	3	3	3	14
пгт Хор	0	6	3	3	2	14
пгт Переяславка	1	6	3	3	1	14
пгт Корфовский	0	8	2	2	2	14
с. Бычиха	0	9	1	2	1	13
г. Амурск	1	3	4	2	3	13
пгт Ванино	2	2	3	1	3	13
с. Князь-Волконское	0	8	2	2	1	13
с. Рошино	0	9	0	2	1	12
г. Советская Гавань	1	2	4	3	2	12
г. Николаевск-на-Амуре	1	1	4	2	3	11
пгт Солнечный	1	3	3	1	2	10
пгт Эльбан	0	3	3	1	2	9
пгт Октябрьский	0	2	2	3	2	9
пос. Березовый	0	2	2	3	2	9
с. Могиловка	0	6	0	2	1	9
пгт Чегдомын	1	1	3	1	2	8
пгт Мухен	0	5	1	1	1	8
пгт Охотск	1	0	2	2	2	7
пгт Заветы Ильича	0	2	3	1	1	7
пгт Новый Ургал	0	1	2	2	2	7
пос. Де-Кастри	0	2	1	1	3	7
с. Бичевая	0	5	0	1	1	7
с. Богородское	1	2	1	1	1	6
п. Хальгасо	0	3	0	1	1	5

Приморский край

Ценообразующие факторы						
Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	Итоговый балл
г. Владивосток	3	10	10	5	5	33
г. Артём	1	8	6	3	4	22
г. Уссурийск	1	5	7	4	4	21
г. Находка	1	4	7	4	4	20
г. Большой Камень	1	5	4	3	3	16
г. Спасск-Дальний	1	4	4	3	3	15
п. Трудовое	0	8	3	3	1	15
пгт Смоляниново	1	7	2	3	2	15
с. Вольно-Надеждинское	1	6	2	3	1	15
г. Партизанск	1	4	4	3	3	15
г. Фокино	1	5	4	3	2	15
г. Лесозаводск	1	3	4	3	3	14
пгт Пограничный	1	4	3	3	3	14
пгт Славянка	1	4	3	4	2	14
п. Раздольное	0	7	2	3	2	14
г. Арсеньев	0	3	4	3	4	14
г. Дальнереченск	1	3	4	3	2	13
с. Черниговка	1	4	3	3	2	13
с. Камень-Рыболов	1	4	3	3	2	13
пгт Врангель	0	4	3	3	3	13
с. Михайловка	1	5	2	3	2	13
пгт Кавалерово	1	3	3	2	3	12
пгт Лучегорск	1	3	4	2	2	12
с. Хороль	1	4	3	2	2	12
пгт Новошахтинский	0	5	2	3	2	12
с. Покровка	1	5	3	2	1	12
п. Новый	0	8	2	1	1	12
г. Дальнегорск	1	2	4	2	3	12
с. Влад-Александровское	1	4	2	2	2	11
пгт Сибирцево	0	4	2	3	2	11
с. Чугуевка	1	3	3	2	2	11
пгт Ярославский	0	4	2	3	2	11
пгт Кировский	1	3	2	2	3	11
п. Южно-Морской	0	5	2	1	3	11
пгт Преображение	0	3	2	3	2	10
пгт Дунай	0	5	2	2	1	10
с. Воздвиженка	0	5	2	2	1	10
пгт Зарубино	0	4	1	3	2	10
пгт Ольга	1	3	1	3	2	10
пгт Липовцы	0	4	2	1	3	10
пгт Пластун	0	2	2	3	2	9
с. Анучино	1	3	1	2	2	9
с. Лазо	1	3	1	3	1	9
с. Углехаменск	0	5	1	2	1	9
с. Авангард	0	4	1	1	1	8

Амурская область

Ценообразующие факторы						
Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	Итоговый балл
пгт Горные Ключи	0	3	1	2	2	8
п. Волчанец	0	5	1	1	1	8
с. Корсаковка	0	5	0	1	1	7
с. Пуциловка	0	5	0	1	1	7
с. Новопокровка	1	3	1	1	1	7
с. Новицкое	0	4	0	1	1	6
с. Корфовка	0	4	0	1	1	6
с. Краснореченский	0	2	1	1	1	6
с. Бельцово	0	3	0	1	1	5
пгт. Восток	0	2	1	1	1	5

Амурская область

Ценообразующие факторы						
Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	Итоговый балл
г. Благовещенск	2	2	8	5	4	21
г. Свободный	1	5	5	3	2	16
г. Белогорск	1	5	5	3	2	16
г. Райчихинск	0	5	4	3	2	14
с. Екатеринославка	1	5	3	3	2	14
с. Тамбовка	1	8	2	2	1	14
с. Ивановка	1	6	2	2	2	13
пгт Прогресс	0	5	3	3	2	13
г. Шимановск	1	3	4	3	1	12
г. Тында	1	1	4	3	3	12
г. Завитинск	1	4	3	3	1	12
пгт Серышево	1	4	3	3	1	12
с. Поярково	1	5	2	2	1	11
г. Зея	1	2	4	2	2	11
пгт Архара	1	4	2	3	1	11
с. Марково	0	8	0	2	1	11
с. Константиновка	1	5	2	1	1	10
пгт Феаральск	0	3	1	4	2	10
г. Циолковский	0	4	2	2	2	10
пгт Новобурейский	1	4	2	2	1	10
пгт Магдагачи	1	2	3	3	1	10
г. Сковородино	1	2	2	3	1	9
с. Новокиевский Увал	1	4	1	2	1	9
Бурей	0	4	1	3	1	9
пос. Юктали	0	0	0	3	1	9

КЛАССИФИКАЦИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА



Еврейская автономная область

Ценообразующие факторы

Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	Итоговый балл
г. Биробиджан	2	4	4	3	4	17
пгт Николаевка	0	9	2	2	1	14
пгт Приамурский	0	9	1	2	1	13
пгт Сидович	1	7	2	2	1	13
г. Облучье	1	4	3	2	1	11
пгт Теплоозерск	0	6	1	2	1	10
с. Ленинское	1	5	2	1	1	10
с. Боботово	1	5	1	2	1	10
пгт. Бира	1	5	0	2	1	9
пгт. Лондоко	0	6	0	2	1	9
пгт. Кульдур	0	5	0	2	2	9
с. Амурзет	1	4	2	1	1	9
Володавка	0	7	0	1	1	9
Известовый	0	5	0	1	1	7
пгт. Хинган	0	4	0	2	1	7

Распределение населенных пунктов периферийных районов по группам

Группы населенных пунктов	Количество баллов	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Группа А	17-22	Комсомольск-на-Амуре	Биробиджан	Находка, Уссурийск, Артем	Благовещенск
Группа В	12-16	Амурск, Бием, Вяземский, Хар, Парясовка, Северная Гавань, Ванная, Некрасовка, Тополево, Мирный, Восточное, Вилка, Киме-Валонская, Харковский ит.д.	Николаевка, Сидович, Приамурский	Партизанск, Большой Камень, Старос-Дальний, Фокино, Славянка, Партизанский, Лесозаводск, Арсеньев, Дальнереченск, Трудовое, Лучевск, Кавалерово, Черниговка, Камен-Рыболов, Хороль, Раздольное, Смольчанка, Вилка-Надеждинское, Врангель, Михайловка, Далнегорск, Новосельский, Покровка	Свободный, Белогорск, Райчихинск, Тынды, Шамановск, Завинск, Сергеевка, Бокорино-Славка
Группа С	8-11	Николаевск-на-Амуре, Солнечный, Эльбан, Чегдомин, Мулин, Сергеевка, Черная речка, Октябрьский пос. Березовый, Милановка	Облучье, Ленинское, Теплоозерск, Амурзет, Бира, Кульдур, Лондоко, Октябрьский пос. Боботово, Володавка	Врславский, Кировский, Сибиряков, Преображенка, Чумовка, Дунай, Староск, Лучино, Ольга, Зарубино, Паслун, Горные Ключи, Владимир-Александровское, Южно-Морской, Воздвиженка, Лубяки, Птичанск, Каспарово, Волчанец	Зах, Архара, Цюмковское, Прогресс, Тамбовка, Новосурейский, Возжаевка, Февральск, Константиновка, Сквородино, Маддаги
Группа D	7 и менее	Охотск, Завиты Ушка, Новый Утгол, Дв-Кастам, Торки, Биневск, Балгородское, Калгасы и большинство населенных пунктов Хабаровского края с численностью менее 2 000 человек	Известовый, Хинган и большинство населенных пунктов ЕАО с численностью менее 2 000 человек	Рышана, Красноя, Пудинск, Корсаковка, Новоопорка, Бельцово и большинство населенных пунктов Приморского края с численностью менее 2 000 человек	Ерфей Павлович, Юстали и большинство населенных пунктов Амурской области с численностью менее 2 000 человек

Основные показатели рынка недвижимости периферийных районов

Показатели	Группа А	Группа В	Группа С	Группа D
Общее состояние рынка недвижимости				
Общее количество крупных компаний, работающих на рынке купли-продажи недвижимости	Более 5 компаний	От 3 до 5 компаний	Менее 3-х компаний	Отсутствуют
Наличие специализированных средств массовой информации и их кол-во	Не более 3-х специализированных средств массовой информации	Специализированные средства массовой информации отсутствуют либо представлены в единичном экземпляре	Отсутствуют	Отсутствуют
Общее количество предложений на основные типы недвижимости по средствам массовой информации	Более 100 предложений (преимущественно, жилой недвижимости)	От 50 до 100 предложений (преимущественно, жилой недвижимости)	Менее 50 предложений (преимущественно, жилой недвижимости)	Менее 10 предложений (преимущественно, жилой недвижимости)
Наличие специализированных средств массовой информации и их кол-во	Не более 3-х специализированных средств массовой информации – сайты	Специализированные Интернет – сайты отсутствуют либо представлены в единичном экземпляре	Отсутствуют	Отсутствуют
Описание экономической, демографической, социальной ситуации				
Количество вводимого жилья	От 10 до 50 тыс. кв. м. в год	Менее 10 тыс. кв. м. в год	Практически, не вводится	Практически, не вводится
Общая численность населения	Более 100 000 чел. (за исключением Биробиджана)	Преимущественно от 15 до 50 тыс. чел.	Преимущественно от 2 до 15 тыс. чел.	Преимущественно менее 2 000 чел.
Занятость населения в разрезе отраслей народного хозяйства	Трудоспособное население преимущественно занято в промышленности, торговле, транспорте, строительстве и других отраслях	Трудоспособное население занято как в промышленности, транспорте, так и в сфере сельского хозяйства либо поселение характеризуется узкой специализацией на одной из отраслей промышленности, транспорта, строительства и т.д.		Трудоспособное население преимущественно занято в сельском хозяйстве, на частных предприятиях или ведением личного подсобного хозяйства
Описание транспортных узлов, магистралей, развитости инфраструктуры				
Доступность для транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для отдельных видов транспорта
Общая численность населения	Более 100 000 чел. (за исключением Биробиджана)	Преимущественно от 15 до 50 тыс. чел.	Преимущественно от 2 до 15 тыс. чел.	Преимущественно менее 2 000 чел.
Интенсивность движения по ближайшим магистралям	Выше среднего	Средняя	Ниже среднего	Низкая
Соотношение коммерческой и жилой недвижимости	Преобладает жилая недвижимость	Преобладает жилая недвижимость	Преобладает жилая недвижимость	Преобладает жилая недвижимость

Основные показатели рынка недвижимости периферийных районов

Земельный рынок				
Преобладающий тип землепользования	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тенденция развития	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок не развит, сделки купли-продажи отсутствуют

Краткая характеристика регионов				
Наименование показателя	Хабаровский край	Приморский край	Амурская область	Еврейская автономная область
Площадь территории, тыс. км.	787,6	164,7	361,9	36,3
Численность населения, тыс. человек	1 298,9	1 863,0	772,5	153,8
Плотность населения, человек на 1 кв. км.	1,65	11,3	2,1	4,3
Количество городов	7	12	10	2
Количество поселков городского типа	17	26	15	11

Факторы влияния на рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока

Политические факторы	
<p>Большинство регионов, относящихся к периферийным районам Дальнего Востока, выборы в законодательные и исполнительные органы власти осуществляются в соответствии с установленными сроками, непосредственно на территории Дальнего Востока военные действия не осуществляются, однако в целом, в стране осложнена геополитическая ситуация в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины.</p>	<p>В отдельных регионах отмечается недовольство населения региональной властью, в результате чего осенью 2018 года в Хабаровском и Приморском краях выборы закончились провалом действующих губернаторов. По результатам 2020 г. наблюдалось усиление негативного отношения к федеральной власти на фоне кризиса, вызванного пандемией коронавируса и ухудшения уровня жизни. С 2022 года на фоне СВО общая мобилизация против некоего внешнего врага уводит на второй план основные внутрирегиональные проблемы.</p>

Экономические факторы

Инвестиции в основной капитал в большинстве населенных пунктов периферийных районов характеризовались разнонаправленной динамикой и носили скачкообразный характер. Среди исследуемых регионов отсутствуют территории с полностью положительной динамикой объема инвестиций.

Уровень развития ипотеки. В настоящее время, в периферийных районах Дальнего Востока ипотека, практически, отсутствует в силу усложнившейся геополитической и экономической обстановки, и как следствие снижения платежеспособного спроса и возросшей неопределенности.

Социально-демографические факторы

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в населенных пунктах периферийных районов Дальнего Востока характеризуется положительной динамикой в размере до 15% в год. В "пандемийный" 2020 г. прирост зарплат был минимален. По итогам 2022 года наблюдается снижение темпов роста показателя по сравнению с 2021 годом.

По информации территориальных органов статистики, по состоянию на январь 2024 г. данный показатель преимущественно находится в диапазоне от 66,1 до 75,5 тыс. руб./1) За 2023 г. темп роста составил от 11,8 до 21,0% по отношению к началу 2022 г.

Источник информации: ЦУМинько (2024).
<https://rosstat.gov.ru/stat/data/indicators>

Регионы	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	Динамика за 2021	Динамика за 2022	Динамика за 2023
Россия	49 516	55 717	63 260	70 718	12,5%	13,5%	11,8%
Приморский край	49 568	56 793	61 617	74 551	14,0%	8,5%	21,0%
Хабаровский край	52 072	59 385	64 890	75 553	14,0%	8,9%	16,8%
Амурская область	52 397	59 579	64 568	74 942	13,7%	8,4%	16,1%
ЕАО	44 097	48 657	55 930	66 176	10,3%	14,9%	18,3%

Плотность населения на 1 января 2024 г.
<https://ru.wikipedia.org/wiki/>

- в Хабаровском крае - 1,62 человека на 1 кв. км.;
- в Приморском крае - 10,97 человек на 1 кв. км.;
- в Амурской области - 2,07 человек на 1 кв. км.;
- в ЕАО - 4,02 человека на 1 кв. км.

При этом плотность населения в Российской Федерации на 01.01.2024 г., составляет 8,53 чел./кв. км.

2009-2019 гг. характеризуются ярко выраженными отрицательными показателями, как миграционного прироста населения, так и естественного прироста (превышения рождаемости над смертностью), население небольших городов Дальнего Востока активно стремится переехать либо в региональные центры с более высоким уровнем социально-экономического развития, либо в западную часть страны.

Технологические факторы

Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями. В основном, строительство возможно только в летний период, резкие перепады температуры

между зимой и летом делают сложным поиск инженерных решений, которые в условиях ограниченных инфраструктурных мощностей позволяют укладываться в СНиПы и удовлетворять потребителей.

Выводы о воздействии факторов влияния на рынок недвижимости:

Факторы влияния	Характеристика	Направление воздействия
Политические факторы	Непосредственно на территории Дальнего Востока военные действия не осуществляются, однако в целом, в стране усложнена геополитическая ситуация в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины	↔
Экономические факторы	Динамика инвестиций носит нестабильный характер. Отмечается сильная зависимость от рынка заемного кредитования.	↓
	По информации территориальных органов статистики, на январь 2024 г. уровень зарплаты находится в диапазоне от 66,1 до 75,5 тыс. руб., темп роста по отношению к началу году сопоставим со среднероссийским показателем	↔
	Отмечается ярко выраженная отрицательная миграционная динамика.	↓
Социально-демографические факторы	Плотность населения в рассматриваемых регионах, за исключением Приморского края, гораздо ниже среднероссийского показателя	↓
	Продолжительность жизни населения ниже среднероссийских показателей.	↓
	Доля трудоспособного населения сопоставима со среднероссийскими показателями.	↔
	Уровень безработицы сопоставим со среднероссийским показателем	↔
Технологические факторы	Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями	↓
Правовые факторы	Разработаны инструменты региональной политики как для территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР), призванные привлечь инвестиции и обеспечить его ускоренное развитие, но на подавляющую часть периферийных районов это влияние не оказывает	↔

Рынок недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений.

Положительная динамика по группе А на протяжении 2012-2014 гг. вряд ли отражает реальную действительность. Существенный прирост стал следствием снижения доли продаж муниципальной собственности, характеризующейся, в основном, удовлетворительным состоянием и относительно невысокой стоимостью. В свою очередь, именно в более крупных городах раньше начали появляться предложения объектов от иных собственников, кроме государства, что и отразилось на росте среднего ценового показателя.

Начиная с 2014 года, периодически появляющийся рост средней цены по группам В, С и D обусловлен не столько влиянием рынка, сколько тем, что в отличие от предыдущих периодов, когда в открытом доступе можно было обнаружить только предложения государственного имущества, благодаря развитию электронных средств массовой информации на рынке появилось достаточно много данных, размещенных на специализированных порталах: www.avito.ru, www.farpost.ru и т.д. Данные объекты предлагаются к продаже частными собственниками и, достаточно часто, находятся в хорошем техническом состоянии, что и отражается на их цене.

Средние цены на рынке купли-продажи промышленной недвижимости в 2020-2024 гг.

Группы/Дата	01.07.20	01.01.21	01.07.21	01.01.22	01.07.22	01.01.23	01.07.23	01.01.24	01.07.24	Изменение за I полугодие 2024 г.
Группа А	11 184	11 105	11 165	11 108	10 437	10 776	10 345	10 278	10 601	3,1%
Группа В	5 091	5 167	5 036	5 077	5 062	5 203	5 279	5 271	5 335	1,2%
Группа С	3 001	2 918	2 995	3 041	2 937	2 997	3 079	3 112	3 052	-1,9%
Группа D	1 311	1 359	1 355	1 377	1 354	1 292	1 275	1 296	1 310	1,1%
В среднем по всем группам	8 300	7 618	6 875	7 478	6 711	6 384	6 503	6 016	5 807	

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Структура рынка нежилой недвижимости

Объем рынка купли-продажи нежилой недвижимости

Сегмент рынка	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого
Нежилая недвижимость, всего, в том числе:	79	85	174	42	45	21	19	501
Коммерческая недвижимость	68	72	140	22	19	5	-	362
Промышленная недвижимость	11	13	34	20	26	16	19	139
	14%	15%	20%	48%	58%	76%	100%	28%

Большинство предложений к продаже на региональном рынке – 72% - относится к сегменту коммерческой недвижимости. В свою очередь, доля предложений к продаже промышленной недвижимости составляет 28%.

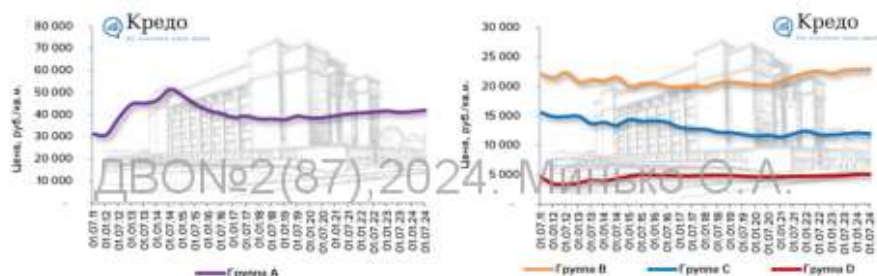
Самым распространенным сегментом коммерческой недвижимости являются площади от 100 до 500 кв. м., доля которых составляет 39% в общем объеме коммерческих площадей. В минимальном количестве – 1,4% - представлены предложения коммерческой недвижимости с площадью более 3 000 кв. м.

Для продаваемой промышленной недвижимости наибольшая доля предложений – 24% - также относится к сегменту от 100 до 500 кв. м.

В населенных пунктах периферийных районов, за исключением группы А, значительное влияние на формирование рынка недвижимости оказывают продажи государственного имущества, как в процессе приватизации, осуществляемые

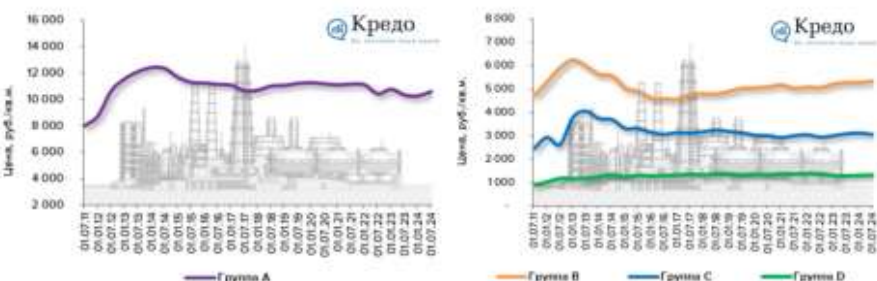


с помощью торгов на аукционной основе, так и путем реализации преимущественного права выкупа арендаторами в рамках ФЗ-159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ».



Средние цены на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в 2020-2024 гг.

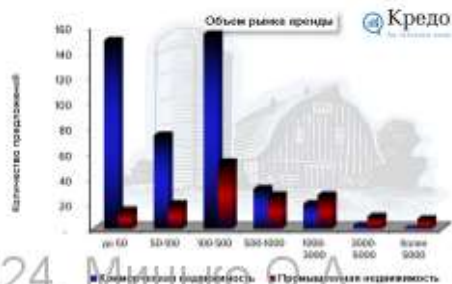
Группы/Дата	01.07.20	01.01.21	01.07.21	01.01.22	01.07.22	01.01.23	01.07.23	01.01.24	01.07.24	Изменение за I полугодие 2024 г.
Группа А	38 584	39 487	40 364	40 751	41 163	41 610	40 954	41 348	41 885	1,3%
Группа В	20 240	20 906	21 662	22 351	22 619	22 202	22 755	22 843	22 936	0,4%
Группа С	11 717	11 450	12 012	12 465	11 831	11 806	11 968	12 152	11 983	-1,4%
Группа D	4 674	4 698	4 749	4 802	4 843	4 898	4 929	5 107	5 090	-0,3%
В среднем по всем группам	30 595	31 206	31 013	32 869	33 262	30 399	31 787	31 423	31 778	



Сегмент рынка	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого
Нежилая недвижимость, всего, в том числе:	164	94	207	59	47	13	8	592
Коммерческая недвижимость	149	74	154	32	20	3	-	432
Промышленная недвижимость	15	20	53	27	27	10	8	160
	9%	21%	26%	46%	57%	77%	100%	27%

На рынке аренды в сегменте коммерческой недвижимости 36 % в общем объеме предложений к аренде занимает недвижимость площадью от 100 до 500 кв. м., т.е. для коммерческой недвижимости отдельных районов Дальнего Востока, также как и для развитых рынков недвижимости Хабаровска и Владивостока, характерно наличие дефицита предложения масштабных по площади объектов, независимо от того, продаются они или сдаются в аренду.

Для промышленной недвижимости наибольшее количество предложений представлено объектами недвижимости от 100 до 500 кв. м., что составляет 33 % от общего объема предложения на рынке.



Объем и структура рынка купли-продажи коммерческой недвижимости

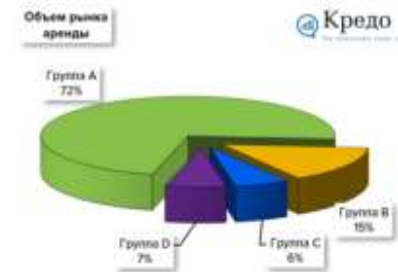
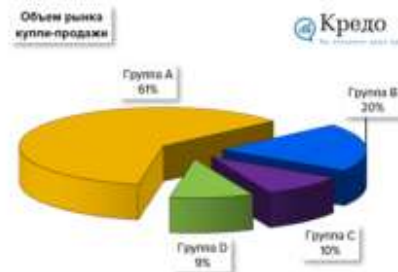
Группы/Площадь, м²	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Итого по группе
Группа А	50	45	80	22	19	5	221
Группа В	8	11	36	7	6	5	73
Группа С	4	6	14	4	4	2	34
Группа D	6	10	10	3	4	1	34
Всего:	68	72	140	36	33	13	362

Наибольшая часть предлагаемой к продаже коммерческой недвижимости – 61 % - находится в группе А, что логично, учитывая, что объем рынка недвижимости напрямую связан с основными ценообразующими факторами, на основании которых осуществлялась

классификация населенных пунктов периферийных районов. Наибольшая часть предлагаемой к аренде коммерческой недвижимости – 73 % - так же, как и на рынке продаж, находится в группе А.

Объем и структура рынка аренды коммерческой недвижимости

Группы/Площадь, м²	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Итого по группе
Группа А	106	51	122	20	13	3	315
Группа В	22	14	17	6	6	-	65
Группа С	9	4	7	3	3	-	26
Группа D	12	5	8	3	1	-	29
Всего:	149	74	154	32	20	-	432

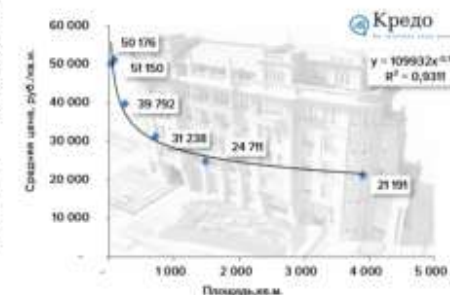


Средние цены на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости

Площадь, кв. м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого по группе	Диапазон цен
Группа А	50 176	51 150	39 792	31 238	24 711	21 191	-	41 885	24 900 – 58 900
Группа В	30 452	32 205	23 971	12 262	9 382	14 277	-	22 936	11 700 – 34 200
Группа С	21 715	14 243	11 704	8 612	8 094	2 213	-	11 983	4 500 – 19 500
Группа D	7 044	6 319	4 366	3 874	2 969	491	-	5 090	1 300 – 8 900
Всего:	42 376	38 953	30 184	22 612	17 196	14 019	-	31 778	

В качестве диапазона цен использован интервал (ГОСТ Р ИСО 16269-6-2005 Статистические методы. Статистическое представление данных. Определенные статистические интервалы) в рамках данного обзора показатель означает, что в указанный диапазон цен с вероятностью 90% попадает не менее 50 % ценовых показателей в имеющейся выборке

Наибольшая стоимость характеризуется коммерческой недвижимостью группы А, к которой относятся Комсомольск-на-Амуре, Находка, Уссурийск, Артем и Благовещенск, что логично объясняется их достаточно высоким уровнем социально-экономического развития по отношению к другим населенным пунктам периферийных районов.



Стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости по всем группам населенных пунктов в периферийных районах, имеет общую тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости. Наличие подобной тенденции свидетельствует о необходимости расчета так называемой «поправки на масштаб».

Средние цены на рынке аренды коммерческой недвижимости

Площадь, кв. м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого по группе	Диапазон цен
Группа А	668	620	561	369	369	223	-	583	420 – 750
Группа В	438	376	355	292	151	-	-	363	200 – 520
Группа С	270	208	225	214	129	-	-	211	130 – 290
Группа D	116	92	79	42	72	-	-	93	60 – 130
Всего:	373	324	305	229	260	223	-	312	

Средние цены на рынке купли-продажи
промышленной недвижимости

Площадь, кв. м.	Мультипликатор местоположения коммерческой недвижимости							Итого по группе	Диапазон цен
	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000		
Группа А	8 229	17 981	15 737	10 929	7 690	5 024	7 136	10 601	4 800 – 16 400
Группа В	6 153	8 563	7 633	4 867	3 975	4 330	2 377	5 335	2 400 – 8 300
Группа С	3 634	6 323	3 461	2 826	2 818	1 035	1 238	3 052	1 600 – 4 500
Группа D	2 019	1 943	1 471	983	1 512	1 410	1 376	1 310	500 – 2 100
Всего:	3 166	9 589	7 888	6 107	4 704	2 966	3 255	5 807	

Средние цены на рынке аренды
промышленной недвижимости

Площадь, кв. м.	Мультипликатор местоположения промышленной недвижимости							Итого по группе	Диапазон цен
	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000		
Группа А	234	228	187	182	152	76	81	178	110 – 240
Группа В	186	129	108	107	66	43	48	96	60 – 130
Группа С	74	71	63	78	38	-	5	60	30 – 90
Группа D	97	91	28	17	35	29	29	91	20 – 40
Всего:	138	112	96	96	73	34	34	139	

Стоимость 1 кв. м. промышленной недвижимости периферийных районов Дальнего Востока имеет общую тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости. Данный график также имеет выраженную обратную пропорциональную зависимость цены от площади, как и для коммерческой недвижимости, несмотря на гораздо меньший объем рынка.

Показатель соотношения средних цен предложения промышленной недвижимости в зависимости от ее местоположения. Однако, мультипликатор для недвижимости данного назначения, по сравнению с аналогичным мультипликатором по коммерческой недвижимости в настоящее время является менее точным, что обусловлено как более низким уровнем развития данного сегмента рынка, так и ограниченным количеством данных.

Показатели	Мультипликатор назначения по группам			
	Группа А	Группа В	Группа С	Группа D
Средняя цена объектов промышленной недвижимости, руб./м ²	10 601	5 335	3 052	1 310
Мультипликатор местоположения для населенных пунктов периферийных районов по отношению к группе А	1	0,50	0,29	0,12

Местоположение	Мультипликатор назначения по группам		
	Коммерческая недвижимость, руб./кв. м.	Промышленная недвижимость, руб./кв. м.	Мультипликатор назначения по группам
Группа А	41 885	10 601	0,25
Группа В	22 936	5 335	0,23
Группа С	11 983	3 052	0,25
Группа D	5 090	1 310	0,26

Показатели	Мультипликатор местоположения коммерческой недвижимости			
	Группа А	Группа В	Группа С	Группа D
Средняя цена объектов коммерческой недвижимости, руб./м ²	41 885	22 936	11 983	5 090
Мультипликатор местоположения для населенных пунктов периферийных районов по отношению к группе А	1	0,55	0,29	0,12

Объем и структура рынка купли-продажи
промышленной недвижимости

Группы/ Площадь, м ²	Мультипликатор назначения по группам							Итого по группе
	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	
Группа А	2	4	11	8	9	6	7	47
Группа В	2	4	8	4	9	4	5	36
Группа С	4	2	6	4	4	2	3	25
Группа D	3	3	9	4	4	4	4	31
Всего:	11	13	34	20	26	16	19	139

Наибольшей долей предлагаемых к продаже объектов промышленной недвижимости характеризуется группа А, доля которой составляет 34 % в общем объеме выборки. Меньшее количество продаваемых промышленных площадей в группах В, С и D объясняется как общим низким уровнем развития рынка недвижимости, так и особенностями специализации, которая для большинства населенных пунктов данной группы выражается в преобладании частного предпринимательства и личного подсобного хозяйства.

Количество предложений аренды промышленной недвижимости в периферийных районах Дальнего Востока, имеющих в открытом доступе, относительно невелико.



Объем и структура рынка аренды
промышленной недвижимости

Группы/ Площадь, м ²	Мультипликатор назначения по группам							Итого по группе
	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	
Группа А	10	11	32	18	18	6	4	99
Группа В	2	2	12	3	4	3	3	29
Группа С	1	4	3	3	3	-	1	15
Группа D	2	3	6	3	2	1	-	17
Всего:	15	20	53	27	27	10	8	160

Основные факторы, влияющие на спрос и предложение и цены объектов недвижимости

Факторы, влияющие на величину спроса

Платежеспособность населения:

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в населенных пунктах периферийных районов Дальнего Востока характеризуется положительной динамикой в размере до 15 % в год. В "пандемийный" 2020 г. прирост зарплаты был минимален. По итогам 2022 года наблюдается снижение темпов роста показателя по сравнению с 2021 годом. По состоянию на январь 2024 г. данный показатель находится в диапазоне от 66,1 до 75,5 тыс. руб., темп роста по отношению к началу году сопоставим со среднероссийским показателем.

Уровень миграции, соотношение различных слоев населения и т.д.

В период 2009-2022 гг. отмечен преимущественно отрицательный миграционный прирост населения, кроме того, как правило, смертность превышает рождаемость. Доля трудоспособного населения превышает среднероссийский показатель. Молодежь предпочитает получать образование и впоследствии искать работу в региональных центрах.

Доступность и условия финансирования:

Опасаясь ухудшения качества кредитного портфеля, некоторые банки уже ужесточают требования к заемщикам, а регулятор продолжает разрабатывать ограничительные меры в целях недопущения дальнейшего повышения рисков закредеваемости населения для обеспечения финансовой стабильности.

Динамика численности населения:

В среднем, численность населения подавляющего большинства населенных пунктов Дальнего Востока ежегодно снижается на 1-2 %. Положительная динамика встречается крайне редко. В Тындинском районе Амурской области отток населения составляет 2,5 % в год. Сложная ситуация отмечается в северных районах Хабаровского края (Ожогский, Ульчский), где ежегодное сокращение численности за последние 10 лет составляет 2,3 - 2,6 %, в свою очередь, в районах Приморского края население сокращается в среднем на 1 % в год.

Предпочтения населения:

Изменение в предпочтениях потребителей – сложно уловимый 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.

В ближайшее время, на рынок ипотеки будут оказывать влияние два разнонаправленных фактора. Недвижимость по-прежнему остается популярным активом со сберегательной и инвестиционной точек зрения, однако на фоне сохраняющихся рисков в экономике платежеспособный спрос сильно ограничен.

Выводы о воздействии факторов на величину спроса

Превышение реальной инфляции над темпами роста доходов, активная миграция в другие регионы страны, снижение доли трудоспособного населения снижают количество потенциальных покупателей недвижимости.

На заседании ЦБ 26 июля 2024 г. регулятор поднял ключевую ставку до 18 %, что существенно сдерживает проведение сделок с объектами недвижимости, и соответственно, спрос на них. Главной причиной ужесточения денежно-кредитной политики стали риски роста инфляции. ЦБ намерен приблизить ее к цели в 4 % уже к концу 2024 года. А для этого повышает ставку настолько высоко, насколько это нужно для замедления кредитования и побуждения людей больше сберечь.

Факторы, влияющие на величину предложения

Резерв свободных объектов недвижимости:

Однако после существенного сокращения за 2022 год количество предложений на рынке все еще меньше, чем до начала проведения специальной военной операции. По результатам II полугодия 2024 г. объем рынка в периферийных районах Дальнего Востока как в сегменте купли-продажи, так и в сегменте аренды характеризовался разнородной динамикой.

Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов:

В периферийных районах Дальнего Востока наблюдается разнородная нестабильная динамика объема работ, выполняемых по виду экономической деятельности «Строительство».

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.

Выводы о воздействии факторов на величину предложения

Периодическое сокращение объема работ, выполняемых по виду экономической деятельности «Строительство», снижение количества объектов на вторичном рынке и продолжающийся рост цен на строительные материалы могли бы привести к росту цен на рынке недвижимости.

Однако вряд ли это произойдет, учитывая крайне низкий уровень платежеспособности потенциальных покупателей. Скорее всего, в ближайшие несколько лет рынок недвижимости продолжит свою стагнацию.

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

Коммерческая недвижимость

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

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

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

Рыночные условия (дата продажи/предложения):

Конструктивные особенности объекта, в т.ч.:

- площадь объекта;

- наличие отдельного входа у объекта;
- планировка объекта;
- группа капитальности здания;

Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);

Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);

Прочие факторы, в том числе:

- наличие парковки;
- наличие охраны;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.;

При этом с точки зрения существенного влияния на стоимость, выделяют такие факторы, как местоположение объекта, условия продажи, техническое состояние и площадь, при наличии существенной динамики на рынке

- рыночные условия (время продажи/предложения).

Остальные вышеперечисленные факторы, как правило, оказывают меньшее влияние.

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости наблюдаются для центральной части населенных пунктов Дальнего Востока. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка.	Для отдаленных от центра города районов, цены объектов коммерческой недвижимости в среднем, на 30-80 % ниже по отношению к его центральной части. В то же время, для локальных центров деловой активности в отдаленных от центра районах возможна разница менее 30%.
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценка недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисных объектов свободного назначения скидка на торг: - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 5,1% до 12,6 %; на неактивном рынке - от 11,7% до 18,7%; - при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 5,5% до 11,8%, на неактивном рынке - от 9,7% до 19,6%. Для торговых объектов свободного назначения скидка на торг: - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 5,4% до 14,2 %; на неактивном рынке - от 8,3% до 21,5%; - при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 4,8% до 12,7%; на неактивном рынке - от 7,9% до 20,2%.
Рыночные условия (время продажи)	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.	В 2011-2014 гг. среднегодовое изменение цены составляло 3,5 - 7 %. В 2016 - 2023 гг. динамика, практически, отсутствовала. Рынок коммерческой недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений. Динамика отражает не столько рыночные тенденции, сколько количественное изменение имеющейся информации.

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Техническое состояние	Как правило, объекты коммерческой недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений коммерческой недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценка недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисных объектов свободного назначения: - при продаже объекты, требующие кап. ремонта (без отделки) дешевле аналогичных объектов, требующих косметического ремонта на 24-41%; объекты с типовым ремонтом (отделка «стандарт») дешевле аналогичных объектов с комфортным ремонтом (отделка «премиум») на 13-27%. Для торговых объектов свободного назначения: - при продаже объекты, требующие кап. ремонта (без отделки) дешевле аналогичных объектов, требующих косметического ремонта на 18-36%; объекты с типовым ремонтом (отделка «стандарт») дешевле «высокоренных» объектов с комфортным ремонтом (отделка «премиум») на 12-26%.
Размер площади	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.
Этажность	Как правило, наиболее высокие цены для коммерческой недвижимости отмечаются на первых этажах, что объясняется, наличием максимального людского потока. Объекты, находящиеся в подвале, продаются значительно дешевле, что обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в помещение, находящееся ниже уровня земли и т.д.	Цены коммерческой недвижимости периферийных районов на первых этажах, в среднем, на 7-20 % выше, чем для остальных этажей. В настоящее время, разница между остальными этажами незначительна и может составить до 20 % по отношению к 1 этажу. Объекты коммерческой недвижимости, находящиеся в подвале, в среднем на 23-47% дешевле объектов, расположенных на первом этаже.
Наличие отдельного входа	Объекты коммерческой недвижимости, характеризующиеся наличием отдельного входа, обычно дороже аналогичных объектов, у которых отдельный вход отсутствует, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На хабаровском рынке определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие отдельного входа часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценка недвижимости (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисных объектов свободного назначения: - при продаже объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 7-19%; - при аренде объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 3-17%. Для торговых объектов свободного назначения: - при продаже объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 5-14%. - при аренде объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 0-10%.

Промышленная недвижимость

Основным ценообразующим фактором для промышленной недвижимости и при продаже, и при аренде, также является местоположение, которое складывается из иных составляющих:

- удаленность от основных транспортных магистралей города;
- транспортная доступность, т.е. наличие удобных подъездных путей, качество дорог (грунтовая, асфальтированная);
- близость к потребителю (центр города может быть преимуществом, но не во всех случаях, что обусловлено дефицитом места под погрузо-разгрузочные работы, наличием пробок и т.д.);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно-деловая зона; промышленная зона и др.) и т.д.

В качестве второстепенных факторов, влияющих на стоимость промышленной

недвижимости можно выделить следующие факторы:

Рыночные условия (дата продажи/предложения).

Конструктивные особенности объекта, в т.ч.:

- площадь объекта;
- высота этажа;
- планировка объекта;
- материал стен;
- Техническое состояние объекта;
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие отопления;
 - наличие грузоподъемных механизмов;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.

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

Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	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 вблизи основных магистралей и в центральной части города могут быть на 30-50 % выше по отношению к иным объектам аналогичного назначения.
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.) Для универсальных производственно-складских объектов скидка на торг: <ul style="list-style-type: none"> - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 6,7% до 15,3%, на неактивном рынке - от 10,6% до 22,0%; - при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 4,4% до 13,4%, на неактивном рынке - от 7,9% до 19,6%.

Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Рыночные условия (время продажи)	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.	В 2011-2014 гг. среднегодовое изменение цены составляло 3 - 7 %. В 2016 - 2023 гг. динамика, практически, отсутствовала. Рынок промышленной недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений. Динамика отражает не столько рыночные тенденции, сколько качественное изменение имеющейся информации.
Техническое состояние	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 предложенной 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» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), составленном в результате экспертного опроса, для универсальных производственно-складских объектов: <ul style="list-style-type: none"> - при продаже объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 16-34%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 25-46%; - при аренде объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 15-32%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 24-42%.
Размер площади	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 продаже снижение цены промышленной недвижимости с увеличением площади объекта недвижимости составляет до 50 %. При аренде промышленной недвижимости при наличии разницы в площади, разница в цене, в среднем, составляет от 5 до 25 %.
Наличие отопления	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 рынке периферийных районов Дальнего Востока 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 со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.), составленном в результате экспертного опроса, для универсальных производственно-складских объектов: <ul style="list-style-type: none"> - при продаже неотапливаемые объекты дешевле аналогичных объектов с отоплением на 13-27%; - при аренде неотапливаемые объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отоплением на 13-27%.

Функциональное назначение

Коммерческая недвижимость при продаже, независимо от площади, превышает по стоимости промышленную недвижимость, типичный показатель соотношения стоимости промышленной недвижимости по отношению к коммерческой – мультипликатор назначения – составляет от 0,21 до 0,27.

Наиболее типичные мультипликаторы назначения на рынке аренды нежилой недвижимости находятся в диапазоне от 0,17 до 0,37.

Мультипликаторы назначения на рынке купли-продажи нежилой недвижимости

Площадь, кв. м.	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000
Коммерческая недвижимость	38 953	30 384	22 612	17 198	14 019
Промышленная недвижимость	9 589	7 888	6 107	4 704	2 966
Мультипликатор назначения в зависимости от площади	0,25	0,26	0,27	0,27	0,21

Мультипликаторы назначения на рынке аренды нежилой недвижимости

Площадь, кв. м.	До 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000
Коммерческая недвижимость	373	324	305	229	260	223
Промышленная недвижимость	138	112	96	96	73	37
Мультипликатор назначения в зависимости от площади	0,37	0,35	0,32	0,42	0,28	0,17

Основные выводы относительно рынка недвижимости

Рынок недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений.

По итогам I полугодия 2024 года изменения ценовых показателей незначительны. Объем рынка по-прежнему меньше, чем до начала проведения специальной военной операции с февраля 2022 г.

В связи с осложнившимся политическим и экономическим положением, участники рынка предпочитают занимать выжидательную позицию до тех пор, пока ситуация не стабилизируется.

На заседании ЦБ 26 июля 2024 г. регулятор поднял ключевую ставку до 18 %, что существенно сдерживает проведение сделок с объектами недвижимости, и соответственно, спрос на них. Главной причиной ужесточения денежно-кредитной политики стали риски роста инфляции. ЦБ намерен приблизить ее к цели в 4 % уже к концу 2024 года. А для этого повышает ставку настолько высоко, насколько это нужно для замедления кредитования и побуждения людей больше сберегать.

Действующей ключевой ставки явно недостаточно для активного восстановления экономики. Учитывая, что платежеспособность потенциальных покупателей значительно снижена, скорее всего, рынок недвижимости будет находиться в состоянии стагнации еще несколько лет.

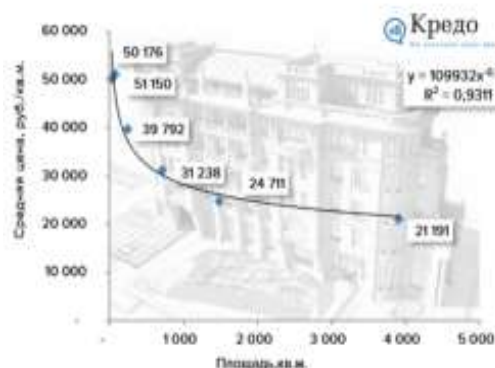
Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции осуществляется исходя из имеющихся данных о средних ценах на рынке купли-продажи и средних ценах на рынке аренды нежилой недвижимости.

Коммерческая недвижимость		Промышленная недвижимость	
Группа	Ставка капитализации	Группа	Ставка капитализации
Группа А	13,6%	Группа А	16,6%
Группа В	15,7%	Группа В	17,5%
Группа С	17,7%	Группа С	18,8%
Группа D	18,2%	Группа D	20,3%

ПОПРАВКИ НА МАСШТАБ ДЛЯ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

ДВО №2(87), 2024. Минько О.А.

Коммерческая недвижимость. Рынок купли-продажи



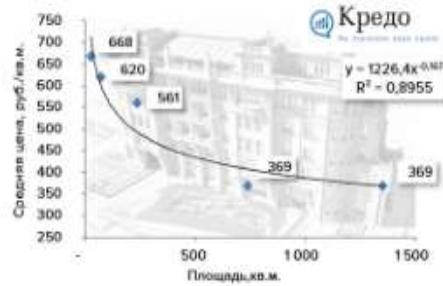
Для расчета величины поправки была обработана информация о ценах предложения 221 коммерческих объектов по группе А периферийных районов Дальнего Востока на рынке купли-продажи с разделением их на 6 интервалов.

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

$$K_{кор} = (S_0 / S_a)^{-0,197}$$

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

Коммерческая недвижимость. Рынок аренды



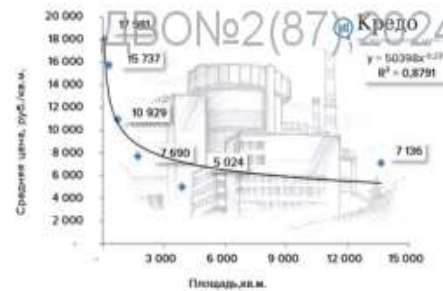
Для расчета величины поправки была обработана информация о ценах предложений к аренде по 312 коммерческим объектам недвижимости группы А периферийных районов Дальнего Востока на рынке аренды с разбиванием их на 5 интервалов.

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

$$K_{кор} = (S_0 / S_a)^{-0,167}$$

$K_{кор}$ - коэффициент коррекции;
 S_0 - площади оцениваемого объекта,
 S_a - площади аналога

Промышленная недвижимость. Рынок купли-продажи



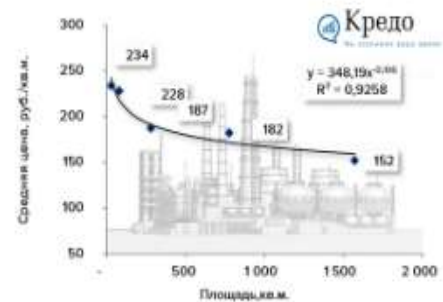
Для расчета величины поправки была обработана информация о ценах предложения по 46 промышленным объектам группы А на рынке купли-продажи с разбиванием их на 6 интервалов.

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

$$K_{кор} = (S_0 / S_a)^{-0,235}$$

$K_{кор}$ - коэффициент коррекции;
 S_0 - площади оцениваемого объекта,
 S_a - площади аналога

Промышленная недвижимость. Рынок аренды



Для расчета величины поправки была обработана информация о ценах предложений к аренде 85 промышленных объектов недвижимости группы А на рынке аренды с разбиванием их на 5 интервалов.

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

$$K_{кор} = (S_0 / S_a)^{-0,106}$$

$K_{кор}$ - коэффициент коррекции;
 S_0 - площади оцениваемого объекта,
 S_a - площади аналога

Приложение 1: Численность населенных пунктов периферийных районов Дальнего Востока

Амурская область		
пгт. Экимчан	1,0	2023
пгт. Токур	0,8	2023
п. Тавричанка	0,3	2023

Еврейская автономная область		
г. Биробиджан	71,8	2023
с. Ленинское	5,5	2023
г. Облучье	8,2	2023
пгт. Николаевка	7,1	2023
с. Амурзет	4,6	2023
с. Бабстово	4,3	2023
пгт. Сидович	4,5	2023
пгт. Теплоозёрск	3,4	2023
пгт. Приамурский	3,8	2023
с. Птичник	2,9	2023
пгт. Бира	1,9	2023
пгт. Волочаевка-2	1,9	2023
пгт. Известковый	1,7	2023
пгт. Кульдур	1,5	2023
пгт. Хинганск	1,2	2023
пгт. Лондоко	0,9	2023



Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»
Юридический адрес: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск,
ул. Пушкина, 68, пом. 1, тел. +7(4212) 246-249, +7(4212) 32-81-30
ИНН 2725102405 КПП 272101001
Расчётный счёт: 40702810820000062353 в ООО "Банк Точка"
БИК: 044525104, Корр. счёт: 30101810775377525104

Кроме того, во многом стоимость объекта на рынке зависит не только от внешних факторов, но и от его основных характеристик, к наиболее характерным, можно отнести перечисленные ниже характеристики (при отборе объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Оценщик руководствовался ниже приведенными критериями).

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

Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости в г. Советская Гавань, с приведением интервалов значений этих факторов.

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

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

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

- Рыночные условия (дата продажи/предложения);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.

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

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

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости наблюдаются для центральной части населенных пунктов Дальнего Востока. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка.	Для отдаленных от центра города районов, цены объектов коммерческой недвижимости в среднем, на 30-60 % ниже по отношению к его центральной части. В то же время, для локальных центров деловой активности в отдаленных от центра районах возможна разница менее 30%.
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения скидка на торг: - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 5,5% до 17,5 %, на неактивном рынке - от 14,1% до 19,9%; - при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 4,2% до 15,5%, на неактивном рынке - от 12,6% до 17,5%.
Рыночные условия (время продажи)	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.	В 2011-2014 гг. среднегодовое изменение цены составляло 3,5 - 7 %. В 2015 - 2020 гг. динамика, практически, отсутствовала. Рынок коммерческой недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений. Динамика отражает не столько рыночные тенденции, сколько качественное изменение имеющейся информации.
Техническое состояние	Как правило, объекты коммерческой недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений коммерческой недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения: - при продаже объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 15-30%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 20-35%, - при аренде объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 14-29%, объекты в

Размер площади	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.
Этажность	Как правило, наиболее высокие цены для коммерческой недвижимости отмечаются на первых этажах, что объясняется наличием максимального людского потока. Объекты, находящиеся в подвале, продаются значительно дешевле, что обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в помещение, находящееся ниже уровня земли и т.д.	Цены коммерческой недвижимости Периферийных районов на первых этажах, в среднем, на 7-20 % выше, чем для остальных этажей. В настоящее время, разница между остальными этажами незначительна и может составлять до 20 % по отношению к 1 этажу. Объекты коммерческой недвижимости, находящиеся в подвале, в среднем на 23-47% дешевле объектов, расположенных на первом этаже.
Наличие отдельного входа	Объекты коммерческой недвижимости, характеризующиеся наличием отдельного входа, обычно дороже аналогичных объектов, у которых отдельный вход отсутствует, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На хабаровском рынке определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие отдельного входа часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения: - при продаже объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 9-20%; - при аренде объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 8-21%.

Промышленная недвижимость

Корректировка на уторгование

Корректировка стоимости производится в связи с отличиями по условиям продажи / аренды объектов – аналогов от оцениваемого объекта. Объекты-аналоги представлены к продаже / аренде. Оценщиком используются цены предложений к продаже / аренды, так как информация по ценам уже осуществленных сделок является закрытой и не публикуется в открытом доступе.

Величина корректировки на уторговывание рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для объектов на уторговывание представлены на рис. 1. Оценщик использовал в своих расчетах среднее значение для неактивного рынка – 14,5% (торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК), т. е., корректировка на условия продажи – 0,855.



Таблица 483. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,5%	12,7% 16,3%
2. Стрит-ритейл	14,4%	12,6% 16,3%
3. Торговые площади	14,6%	12,7% 16,4%
Арендные ставки объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	11,8% 15,8%
2. Стрит-ритейл	14,1%	12,2% 16,1%
3. Торговые площади	13,8%	11,8% 15,8%

Рисунок 1 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024 Торговая недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 523

Корректировка на местоположение.

Поправка на местоположение была произведена на основе данных аналитического обзора «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по состоянию на 01.07.2024г.» составленного ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо» таблица (рис. 2).

Расчет корректировки на местоположение был рассчитан по формуле $(1 - (Bo/Bx)) * 100$

Где Bo – Итоговый балл для объекта оценки;

Bx – значение итогового балла для объекта аналога, согласно данным аналитического обзора.

Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах города и корректирующие коэффициенты представлены на рис. 2.

Хабаровский край

Ценообразующие факторы						
Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	Итоговый балл
г. Хабаровск	2	10	10	5	5	32
г. Комсомольск-на-Амуре	1	3	9	4	5	22
с. Тополево	0	9	1	3	3	16
с. Ильинка	0	9	1	3	2	15
с. Некрасовка	0	9	2	2	2	15
г. Вяземский	1	5	3	3	3	15
с. Ракитное	0	9	1	2	2	14
г. Бикин	1	4	3	3	3	14
пгт Хор	0	6	3	3	2	14
пгт Переяславка	1	6	3	3	1	14
пгт Корфовский	0	8	2	2	2	14
с. Бьчиха	0	9	1	2	1	13
г. Амурск	1	3	4	2	3	13
пгт Ванино	1	2	3	4	3	13
с. Князе-Волконское	0	8	2	2	1	13
с. Рождино	0	9	0	2	1	12
г. Советская Гавань	1	2	4	3	2	12
г. Николаевск-на-Амуре	1	1	4	2	3	11
пгт Солнечный	1	3	3	1	2	10
пгт Эльбан	0	3	3	1	2	9
пгт Октябрьский	0	2	2	3	2	9
пос. Березовый	0	2	2	3	2	9
с. Могилевка	0	6	0	2	1	9
пгт Чегдомын	1	1	3	1	2	8
пгт Мухен	0	5	1	1	1	8
пгт Охотск	1	0	2	2	2	7
пгт Заветы Ильича	0	2	3	1	1	7
пгт Новый Ургал	0	1	2	2	2	7
пос. Де-Кастри	0	2	1	1	3	7
с. Бичевая	0	5	0	1	1	7
с. Богородское	1	2	1	1	1	6
п. Хальгасо	0	3	0	1	1	5

Рисунок 2 – Выкопировка из аналитического обзора ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо» 2024. Величина баллов для отдельных населенных пунктов периферийных районов Амурской области по ценообразующим факторам, стр. 166

Корректировка на материал стен

При определении поправки на материал стен используется экспертная шкала оценки, приведенная в коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г.. (рис. 3).

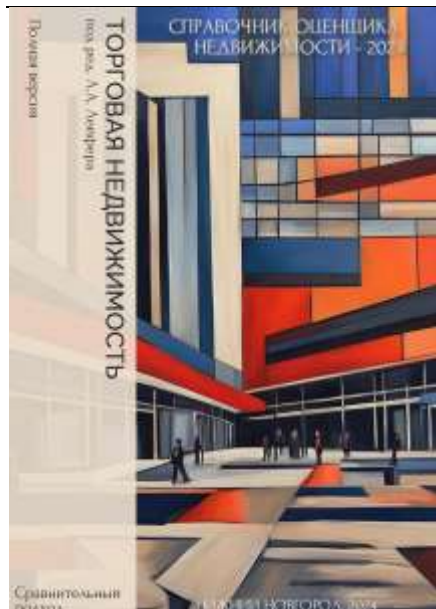


Таблица 441. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		кирпич	панель	прочие
объект оценки	кирпич	1,00	1,06	1,21
	панель	0,94	1,00	1,14
	прочие	0,83	0,88	1,00

Рисунок 3 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 493

Корректировка на встроенное помещение/отдельно стоящее здание

При определении поправки на отдельно стоящее здание и встроенное помещение используется экспертная шкала оценки, приведенная в коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. (рис. 4)



Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,93	0,98

Рисунок 4 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 348

Корректировка на «Красную линию»

Учитывает разницу объекта имеющего выход на улицу или во внутрь.

Величина корректировки на наличие выхода а красную линию рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для торговых объектов представлены на рис. 5.



Таблица 80. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88 - 0,92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,90 - 0,92

Рисунок 5 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», стр. 175

Корректировка на техническое состояние объекта

При определении поправки на физическое состояние используется экспертная шкала оценки, приведенная в коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. (рис. 6)



Таблица 414. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,36	1,55
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,10	1,25
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,91	1,00	1,14
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,80	0,88	1,00

Рисунок 6 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», стр. 455.

Корректировка на размер площадей.

Наблюдается обратная пропорциональность размера стоимости единицы площади помещения от размера помещений: чем больше общий размер, тем меньше стоимость единицы площади помещения, хотя при достижении определенной высокой величины площади данный показатель перестает действовать.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших.

Величина корректировки на масштаб рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», Нижний

Новгород, 2024 г.



Таблица 238. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м	аналог						
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	
объект оценки	до 50	1,00	1,18	1,27	1,38	1,52	1,63
	от 50 до 125	0,85	1,00	1,08	1,17	1,29	1,38
	от 125 до 300	0,79	0,93	1,00	1,08	1,20	1,28
	от 300 до 750	0,73	0,86	0,92	1,00	1,10	1,19
	от 750 до 1500	0,66	0,78	0,84	0,91	1,00	1,07
	от 1500	0,61	0,72	0,78	0,84	0,93	1,00

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. отсутствует анализ торговых помещений более 1500 кв.м., поэтому стоит применить корректировку зависимости через соотношение общих площадей и коэффициента торможения.

Корректировку на общую площадь рассчитывали по формуле $C=b*S*n$. *Источник информации – данные о корректировке на площадь аналитического обзора Статриелт от 01.04.2025 г..* *Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.*

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предположений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналога учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявляет коэффициенты торможения:

назначение	К юрис (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,759
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,26	0,633

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_n = (S_0/S_1)^n$$

K_n – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,
S₁ – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,
n – коэффициент торможения.

Рисунок 7 – Выкопировка из Аналитического обзора Статриелт от 01.04.2025 г.

2.7 Характеристика рынка земельных участков

В 1990 году в Российской Федерации началась земельная реформа. С этого времени по земельной проблематике стали издаваться самые разные правовые акты. К началу нового столетия на федеральном уровне земельные отношения регулировались 41 федеральным законом, 33 указами Президента Российской Федерации и почти сотней постановлений Правительства Российской Федерации. Немало было принято правовых актов о земле в субъектах Российской Федерации и

муниципальных образованиях. Все эти акты земельного законодательства плохо согласуются между собой. Зачастую они нередко противоречат друг другу.

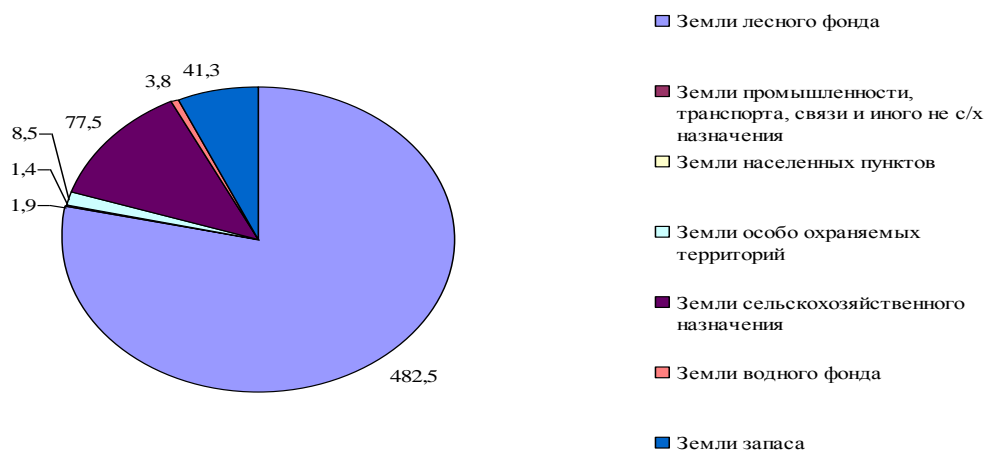
Противоречия между законами и подзаконными актами, регулирующими земельные отношения, в период 1990 – 2000 гг. не позволяли однозначно трактовать федеральное земельное законодательство. В результате в земельной сфере возникла неустойчивая правовая ситуация.

Действующий ныне Земельный кодекс Российской Федерации вступил в силу 30 октября 2001г.

Основное значение Земельного кодекса Российской Федерации состоит в том, что он окончательно закрепил результаты проводимых в последние годы земельных преобразований и завершил процесс формирования законодательных основ для нормального функционирования рынка земли. В юридическом отношении теперь не имеется оснований оспаривать результаты земельной реформы и подвергать сомнению правомерность существования рынка земли.

Земельный кодекс РФ (ст. 7) выделяет следующие категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, радиовещания, связи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.



Земельный кодекс РФ (ст. 8) впервые определил конкретные органы власти, которые вправе относить земли к определенным категориям или переводить их из одной категории в другую. Соответствующие вопросы решаются:

- Правительством Российской Федерации в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;
- Органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;
- Органами местного самоуправления в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Характеристика земельного фонда РФ по формам собственности

В соответствии с Конституцией Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 15 – 19) предусмотрел формы собственности на землю:

- частную собственность (собственность граждан и юридических лиц);
- государственную собственность (федеральная собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований Российской Федерации).

В соответствии со ст. 28 Земельного кодекса РФ гражданам и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться на следующих правах:

- собственности;
- постоянного (бессрочного) пользования;
- аренды;
- безвозмездного срочного пользования.

Тем не менее, юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 г. (п. 2 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ"). Впоследствии этот срок был продлен до 1 января 2010г.

Государственные и муниципальные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам за плату, за исключением случаев, предусмотренных Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Ставка земельного налога, в свою очередь, зависит от назначения земельного участка.

Как правило, договора аренды на земельные участки, являющиеся государственной собственностью, являются кратко- и среднесрочными, т.е. заключаются на срок 1-3 года. Арендатор, своевременно выполняющий условия договора имеет право первоочередного заключения договора аренды.

Покупателями данных участков, как правило, являются частные лица и общества с ограниченной ответственностью.

Рыночная стоимость земельного участка находится в зависимости от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода, от изменения целевого назначения земельного участка, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок, от его местоположения и влияния внешних факторов. Средний срок экспозиции земельных участков от 12 месяцев и более. В течении срока экспозиции цена предложения не увеличивается, а намечено снижение, т.е. торг увеличился с 5 % до 25-30%. А по некоторым участкам, где цена сразу была завышена торг увеличился до 50 %.

Стоимость объекта на рынке зависит не только от внешних факторов, но и от его основных характеристик, к наиболее характерным, можно отнести перечисленные ниже характеристики (при отборе объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Оценщик руководствовался ниже приведенными критериями).

1. Корректировка на условия продажи (торг)

Размер скидки на торг был определен с помощью издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики отражающие влияние Физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (стр. 353, таблица 275), изучив которое установлено, что среднее значение скидки на торг для земельных участков под коммерческую застройку составляет 15,5% на неактивном рынке: корректировка 0,855.



Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5% - 18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4% - 16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9% - 22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6% - 15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4% - 19,4%

Рисунок 8 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2»

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение была произведена на основе данных аналитического обзора «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по состоянию на 01.07.2024г.» составленного ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо».

Расчет корректировки на местоположение был рассчитан по формуле $(1 - (Bo/Bx)) * 100$

Где Bo – Итоговый балл для г. Советская Гавань;

Bx – значение итогового балла для г. Хабаровск, согласно данным аналитического обзора.

Величина баллов для отдельных населенных пунктов периферийных районов Хабаровского края по ценообразующим факторам

Хабаровский край

Ценообразующие факторы						
Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	Итоговый балл
г. Хабаровск	2	10	10	5	5	37
г. Комсомольск-на-Амуре	1	3	9	4	5	22
с. Тополево	0	9	1	3	3	16
с. Ильинка	0	9	1	3	2	15
с. Некрасовка	0	9	2	2	2	15
г. Вяземский	1	5	3	3	3	15
с. Ракитное	0	9	1	2	2	14
г. Бикин	1	4	3	3	3	14
пгт Хор	0	6	3	3	2	14
пгт Переяславка	1	6	3	3	1	14
пгт Корфовский	0	8	2	2	2	14
с. Бычиха	0	9	1	2	1	13
г. Амурск	1	3	4	2	3	13
пгт Ванино	1	2	3	4	3	13
с. Князе-Волконское	0	8	2	2	1	13
с. Рождино	0	9	0	2	1	12
г. Советская Гавань	1	2	4	3	2	12
г. Николаевск-на-Амуре	1	1	4	2	3	11
пгт Солнечный	1	3	3	1	2	10
пгт Эльбан	0	3	3	1	2	9
пгт Октябрьский	0	2	2	3	2	9
пос. Березовый	0	2	2	3	2	9
с. Могиловка	0	6	0	2	1	9
пгт Чегдомын	1	1	3	1	2	8
пгт Мухен	0	5	1	1	1	8
пгт Охотск	1	0	2	2	2	7
пгт Заветы Ильича	0	2	3	1	1	7
пгт Новый Ургал	0	1	2	2	2	7
пос. Де-Кастри	0	2	1	1	3	7
с. Бичевая	0	5	0	1	1	7
с. Богородское	1	2	1	1	1	6
п. Хальгасо	0	3	0	1	1	5

Рисунок 9 - «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по состоянию на 01.07.2024г.» составленного ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо»

**КЛАССИФИКАЦИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА**



Распределение населенных пунктов периферийных районов по группам

Группы населенных пунктов	Количество баллов	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Группа А	17-22	Комсомольск-на-Амуре	Биробиджан	Находка, Уссурийск, Артем	Благовещенск
Группа В	12-16	Амурск, Бикин, Вяземский, Хор, Перевозовка, Советская Гавань, Вагина, Некрасовка, Тополова, Мирный, Восточное, Бичиха, Клево-Волжское, Корфовский и т.д.	Николаевка, Сымдоович, Приамурский	Партизанск, Большой Камень, Спасск-Дальний, Фокино, Славянка, Пограничный, Лесозаводск, Арсеньев, Дольнеринск, Трудовой, Лучингорск, Кзылоргово, Черныговка, Комань-Рыбалов, Хораль, Раздольное, Смольянино, Вольно-Надеждинское, Врангель, Михайловка, Дальнегорск, Новоартемовский, Покровка	Свободный, Белогорск, Райчихинск, Тында, Шимановск, Зейинск, Серышево, Екатеринбург
Группа С	8-11	Николаевск-на-Амуре, Солнечный, Эльбан, Чудомыт, Мулан, Сергеево, Черная речка, Октябрьский п/с, Березовый, Маличовка	Облучье, Ленинское, Тельцовское, Алексеев, Бирок, Кумбуль, Асидино, Бабстово, Волочановка	Ярославский, Кировский, Сибирское, Преображенне, Чугуевка, Дунай, Спасское, Амурск, Ольга, Зарубино, Плоский, Гертье Ключи, Владимир-Александровское, Южно-Морская, Волжяновка, Липовцы, Улакоманск, Авагард, Волчанец	Зей, Архара, Цыганский, Прогресс, Тамбовка, Новоурейский, Возжаевка, Февральск, Константиновка, Сквордино, Могдогани
Группа D	7 и менее	Скаток, Завезы Ильина, Новый Ургал, Де-Костри, Горин, Вичевая, Богородское, Ханьгоса и большинство населенных пунктов Хабаровского края с численностью менее 2 000 человек.	Известковский, Хинган и большинство населенных пунктов ЕАО с численностью менее 2 000 человек	Рашино, Краскино, Гудинское, Корсаково, Новоархара, Бальцово и большинство населенных пунктов Приморского края с численностью менее 2 000 человек	Ерофей Павлович, Юстай и большинство населенных пунктов Амурской области с численностью менее 2 000 человек

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНАХ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА НА РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Основные показатели рынка недвижимости периферийных районов

Показатели	Группа А	Группа В	Группа С	Группа D
Общее состояние рынка недвижимости				
Общее количество крупных компаний, работающих на рынке купли-продажи недвижимости	Более 5 компаний	От 3 до 5 компаний	Менее 3-х компаний	Отсутствует
Наличие специализированных средств массовой информации и их кол-во	Не более 3-х специализированных средств массовой информации	Специализированные средства массовой информации отсутствуют либо представлены в ограниченном объеме	Отсутствует	Отсутствует
Общее количество предоставляемой на основе учета недвижимости информации	Более 100 предоставляемых специализированных, жилых недвижимости	От 50 до 100 предоставляемых специализированных, жилых недвижимости	Менее 50 предоставляемых специализированных, жилых недвижимости	Менее 10 предоставляемых специализированных, жилых недвижимости
Наличие специализированных средств массовой информации и их кол-во	Не более 3-х специализированных средств массовой информации	Специализированные средства массовой информации – отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует
Описание экономической, демографической, социальной ситуации				
Количество вводимого жилья	От 30 до 50 тыс. кв. м в год	Менее 10 тыс. кв. м в год	Прекращено, не вводится	Прекращено, не вводится
Общая численность населения	Более 100 000 чел. (за исключением Биробиджана)	Преимущественно от 15 до 50 тыс. чел.	Преимущественно от 2 до 15 тыс. чел.	Преимущественно менее 2 000 чел.
Занятость населения в сфере строительства народного хозяйства	Трудовые ресурсы населения преимущественно заняты в промышленности, строительстве и других отраслях	Трудовые ресурсы населения заняты как в промышленности, так и в сфере строительства, а также сельскохозяйственной деятельности, строительстве и т.д.		Трудовые ресурсы преимущественно заняты в сельском хозяйстве, но имеются предприятия или отдельные личности, занятые в строительстве
Описание транспортных узлов, магистралей, развитости инфраструктуры				
Доступность для транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для одного вида транспорта
Общая численность населения	Более 100 000 чел. (за исключением Биробиджана)	Преимущественно от 15 до 50 тыс. чел.	Преимущественно от 2 до 15 тыс. чел.	Преимущественно менее 2 000 чел.
Интенсивность движения по ближайшим магистралям	Высокая средняя	Средняя	Низкая средняя	Низкая
Состояние коммерческой и жилой недвижимости	Преобладает жилье недвижимости	Преобладает жилье недвижимости	Преобладает жилье недвижимости	Преобладает жилье недвижимости

Для объектов оценки количество баллов составило 12, поскольку населенный пункт г. Советская Гавань относится к Группе В.

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Местоположение в г. Хабаровск соответствует баллу 32.

Тогда корректировка для местоположения объекта оценки, определенная данным методом, будет: $Иэж = (1 - (12/32)) * 100 = 62\%$ или в долевым соотношении 0,32.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

Корректировка на площадь земельного участка

Для корректировки на площадь был использован «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики отражающие влияние Физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (стр. 192, таблица 54).



Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку

Площадь, сот.	диагональ										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,31	1,55	1,75	1,90						
50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80	1,85
100-200	0,65	0,84	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52	1,57
200-300	0,57	0,75	0,88	1,00	1,09	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35	1,38
300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20	1,24	1,27
400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20
500-600		0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Рисунок 10 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2»

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки, а именно: недвижимое имущество – Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А», а именно:

1. Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, под ним земельные участки:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

2. Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, под ним земельный участок:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А⁵.

Транспортная доступность: до объекта можно доехать на общественном и личном автотранспорте. Подъезд возможен со стороны улиц Пионерская, Пушкина и Киевская. Рядом расположена автобусная остановка «Пионерская улица», проходимость автобусов средняя, автобусный маршрут № 1, 123, 124, 125, 530. В пешеходной доступности (400 метров) расположены объекты: автомагазин; автомойка; алкомаркеты «Винлаб», «Бристоль», «Столица»; магазины «Овощи-фрукты», «Колобок», хозтоваров «Торба» и «Прищепка», разливных напитков «Веселый папа», «Бухарин», канцелярии «Скрепка»; рыбы и морепродуктов «Moriki»; комиссионный; аптека «Планета здоровья»; цветочный салон «Эдельвейс»; пиццерия Grizzly; ТЦ «Юбилейный»; ТЦ «Люкс»; гостиница Советская Гавань; сауна «Африка»; салон красоты «Инна»; парикмахерские; Администрация города; налоговая инспекция; банк ВТБ, Сбербанк, Совкомбанк, АТБ; городской суд; следственный комитет; прокуратура; мировой суд; МВД; страховая компания «Согласие», краеведческий музей; ветеринарная клиника; кинотеатр «Авангард»; церковь; центральная библиотека; почтовые отделения; школы; детские сады; пенсионный фонд, жилые дома.

Здание построено по проекту института «Дальгипротранс» (г. Хабаровск), с учетом сейсмичности девять баллов, состоит из 4-х этажей и мансардного этажа.

Проектная документация выполнена в полном объеме.

3 сентября 2009 г. КГУ «Единая государственная экспертиза» документом территориального планирования, проектной документации и результатов инженерных изысканий Хабаровского края, выдано Министерством строительства Хабаровского края положительное заключение государственной экспертизы № 27-1-4-0093-09 по объекту капитального строительства «Торгово-административное здание по ул.Пионерской в г.Советская Гавань.

Во время проектирования и строительства выполнены работы: расселение жителей и снос строений с пятна застройки, вертикальная планировка, геодезические исследования, земляные

⁵ Наименование объекта оценки трактуется, согласно данных росреестра (публичная кадастровая карта) <https://lk.rosreestr.ru/login?redirect=/eservices>.

работы, фундаменты, изготовление металлокаркаса в Хабаровске, его транспортировка и монтаж. Установлены наружные стены, перекрытия, кровля, пластиковые окна, лестницы, лифты и эскалаторы, наружное водо- и теплоснабжение, канализация, внутреннее отопление, внутреннее водоснабжение и канализация, энергоснабжение ВЛ-10кВ, резервное энергоснабжение ВЛ-0,4кВ, автоматическое пожаротушение, автостоянки, смонтированы вентиляция, перегородки, произведена внутренняя отделка, полы покрыты плиткой, смонтировано электроосвещение и внутреннее энергоснабжение, фанкойлы и тепловзвесы, реализованы фасадные работы, забетонированы прилегающие проезды и площадки.

Краткое описание торгового центра «Арбуз»:

Общая площадь ТЦ - 11.520,1 кв.м

Расположен в центральной части города, единственный крупный торговый центр в Советско-Гаванском и Ванинском районах; прилегающая парковка на 150 машиномест.

Объемно-планировочные решения:

Торгово-административное здание запроектировано по индивидуальному проекту и представляет собой Г-образный четырехэтажный объем. Технические помещения, дебаркадеры примыкают в одноэтажном объеме к основному зданию со стороны дворовой территории. Для въезда машин в ТЦ три дебаркадера оборудованы утепленными воротами.

Характеристики помещений ТЦ:

Высота от чистого пола (с учётом кафельной плитки и стяжки 15мм):

- до потолка (max - это до перекрытия) =3.970мм (это основная высота помещения между колоннами), до прогона (прогон 9м, высота 400мм) расположенного на колонне =3.570мм,
- до второстепенной балки (балка 6м, высота 200мм) расположенной между прогонами =3.770мм.
- рекомендуемая высота подвесного потолка по ТЦ (от кафельной плитки) =2.900 мм.

Большинство торговых помещений автономны, с перегородками до потолка: застекленная витрина с надстройкой глухо закрыта под потолок. В арендуемых местах ТЦ также предусмотрены перфорированные рольставни шириной от 1,5 до 3 м.

Конструктивная часть:

Торгово-административное здание имеет Г-образную форму и состоит из трех разноэтажных блоков, разделенных между собой антисейсмическими швами:

- Блок в осях 1-4/А-П - размер 27.848м, шаг колонн 9*6м;
- Блок в осях 5-16/А-Д - размер 66*27м, шаг колонн 9*6м;
- Блок в осях 5-16/И-М - размер 66*9м, шаг колонн 9*6м.

Здание каркасное. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается:

- в поперечном направлении конструкциями несущих рам;
- в продольном направлении - вертикальными связями по ряду колонн,

Рамы каркаса запроектированы:

- Стойки - из прокатных двутавров постоянного сечения;
- Ригели - из сварных тонкостенных балок.

Сопряжения колонн с фундаментом и колонн с ригелем жесткое.

Вертикальные связи - жесткие из замкнутых гнутых профилей. Крепление связей на высокопрочных болтах с предварительным натяжением.

Балки перекрытия - сварные тонкостенные двутаврового сечения из листовой стали.

Прогоны покрытия - из стальных горячекатаных швеллеров.

Стойки фахверка - из стальных горячекатаных швеллеров ставного коробчатого сечения.

Колонны, балки покрытия, перекрытия, связи по колоннам после установки в проектное положение покрыты огнезащитным составом.

Фундаменты - столбчатые железобетонные, монолитные.

Фундаментные балки - железобетонные монолитные.

Наружные стены - самонесущие из легкогобетонных блоков на растворе М75.

Наружная стена в осях 1/Г-2/А - монолитная железобетонная.

Внутренние перегородки - гипсокартонные со звукоизоляцией из теплоизоляционных плит марки «Базалит».

По всей длине стен между вертикальными антисейсмическими швами в уровне верха оконных проемов и под плитами перекрытия предусмотрены монолитные антисейсмические железобетонные пояса, соединенные с каркасом здания, с непрерывным армированием и связаны с каменной кладкой вертикальными выпусками арматуры.

Лестницы в здании двух- и трехмаршевые из железобетонных ступеней.

Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные, армированные связными сетками.

Конструкция мансардного этажа состоит из металлических рам и прогонов с деревянными стропилами и обрешеткой под кровлю из металлочерепицы.

Кровля утеплена теплоизоляционными плитами марки «Базалит».

Металлические конструкции обшиты двумя слоями ГВЛ.

Металлические элементы фасадов, козырьки выполнены из стали с последующей окраской.

Перегородки - глухие, из листов ГВЛ толщиной 70, 100, 120, 125 мм.

Оконные и дверные блоки выполнены из ПВХ-профилей, двухкамерные стеклопакеты.

Плоские участки кровли покрыты мягкой рулонной кровлей «Унифлекс» ЭКП и ЭПП.

Крыльца — монолитные железобетонные и металлические.

В здании установлено транспортное оборудование:

- четыре параллельных одноэтажных эскалатора (с 1 до 3 этажа)
- один пассажирский лифт г/п 400 кг.
- три грузовых лифта г/п 1000 кг.

Машинные отделения расположены над лифтовыми шахтами.

Наружные стены выполнены из туфоблоков толщиной 400мм, утеплены снаружи теплоизоляционными плитами марки «Базалит Венти-В» и облицованы алюминиевыми композитными панелями «Краспа ННОВSOL».

Внутренняя отделка помещений запроектирована и выполнена согласно требованиям и функциональному назначению.

Благоустройство прилегающей территории произведено от проездов и наружных стен здания. Проезды и хозяйственные площадки асфальтобетонные и бетонные, тротуары выложены брусчаткой. Все покрытия обордюрены дорожными и тротуарными бортовыми камнями.

Развитость инженерной инфраструктуры:

Высокая энергоэффективность здания достигнута за счет применения материалов для внешнего контура здания с низкой теплопроводностью, в том числе туфоблоков и покрытия вентилируемого фасада теплоизоляционными плитами «Базалит». Энергоэффективность здания также обеспечивается системой вентиляции с рекуперацией тепла. Для внутреннего освещения используются энергосберегающие лампы и светильники (LED).

Установлена система кондиционирования с использованием чиллеров, фанкойлов (система водяная). Имеется климат-контроль с возможностью управления через центральный компьютер.

Вентиляционные блоки обеспечивают отдельную приточно-вытяжную вентиляцию для помещений каждого этажа с возможностью рекуперации тепла. Управляются блоки локально и индивидуально с контроллера.

Система отопления работает от центральной теплосети, с возможностью использования собственных электродкотлов.

Водоснабжение - от централизованной системы холодного водоснабжения городской сети.

Горячее водоснабжение выполнено по открытой схеме из теплосети от узла управления.

Канализация присоединена в городскую сеть и оборудована из систем бытовой и производственной.

Источником электроснабжения здания является ПС «Центральная», от которой проложена отдельная линия электропередач ВЛ-10кВ протяженностью 2.200м до собственной трансформаторной подстанции 10/04кВ на территории объекта. Для обеспечения аварийного резерва есть линия от городской подстанции ВЛ-0,4кВ, а также установлена дизельная электростанция 300кВт, с автоматическим запуском посредством аварийного ввода резерва.

Система пожаротушения сплинкерная, наполнена водой под давлением. Также имеется пожарная насосная станция, повышающая давление. Система автоматическая - при превышении температуры происходит орошение очагов возгорания с оповещением через громкоговорители.

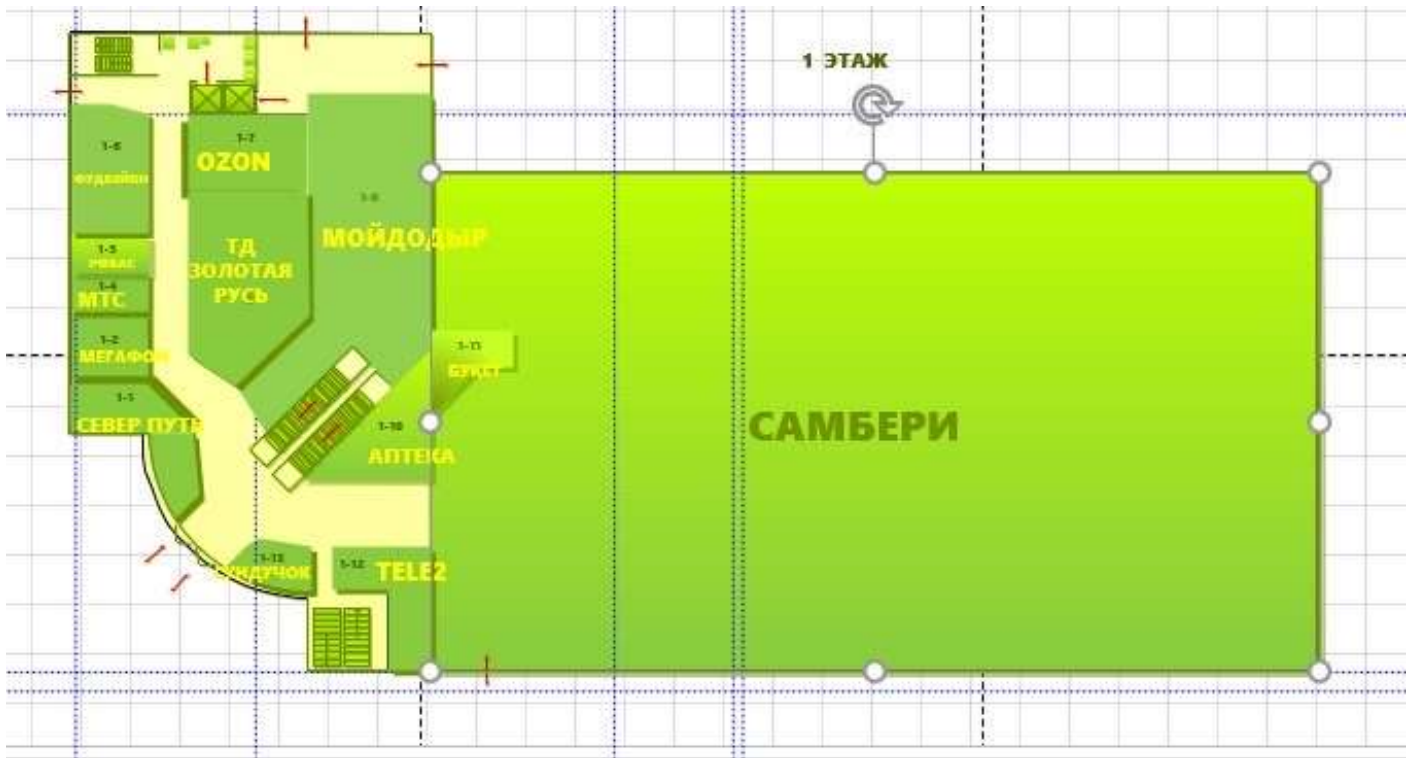
Система видеонаблюдения построена на программном обеспечении Microscope, 130 каналов для видеокамер, полное покрытие прилегающей территории и внутренних помещений. Изображение подается на мониторы центрального поста охраны.

Интернет заведен отдельной оптико-волоконной линией от Ростелекома. По зданию распределены локальные внутренние сети посредством коммутаторов и витой пары.

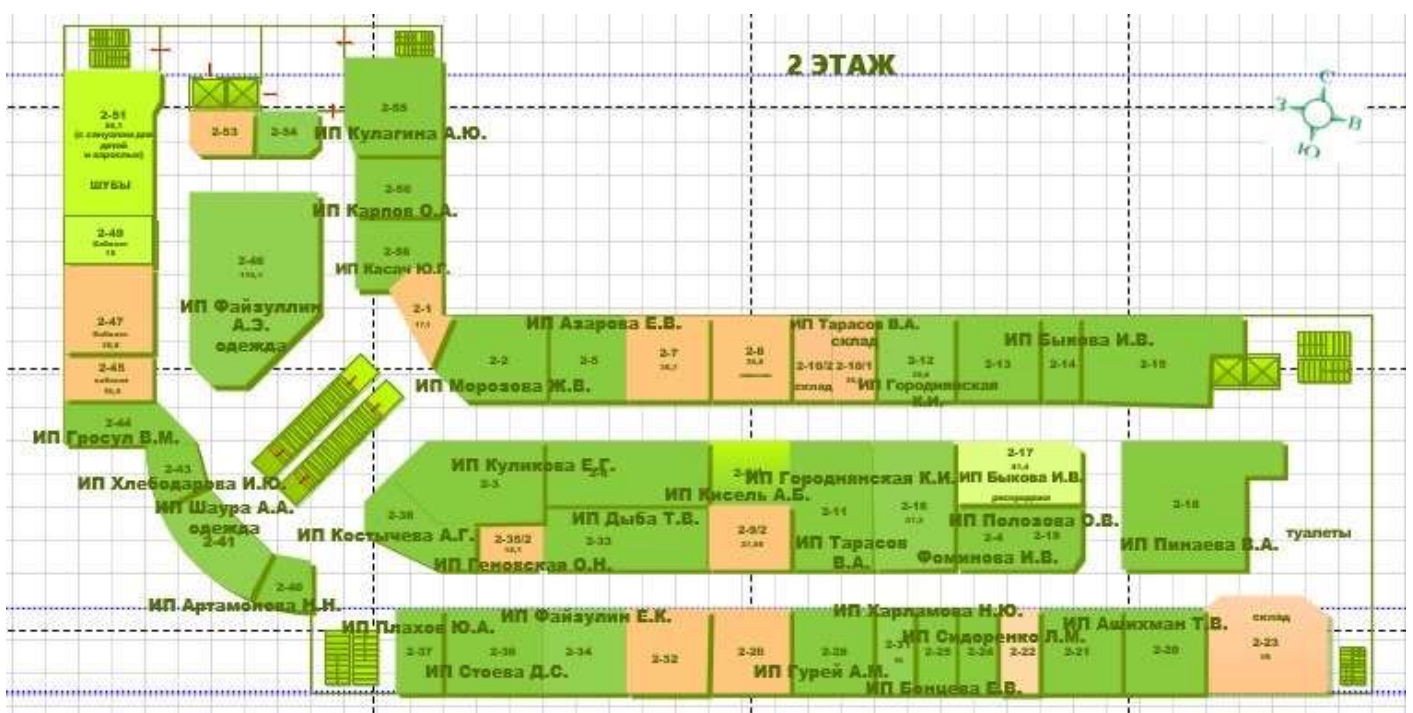
Телефония от сети Ростелеком организована отдельными кабельными линиями.

Ассортимент ТЦ «Арбуз» по этажам:

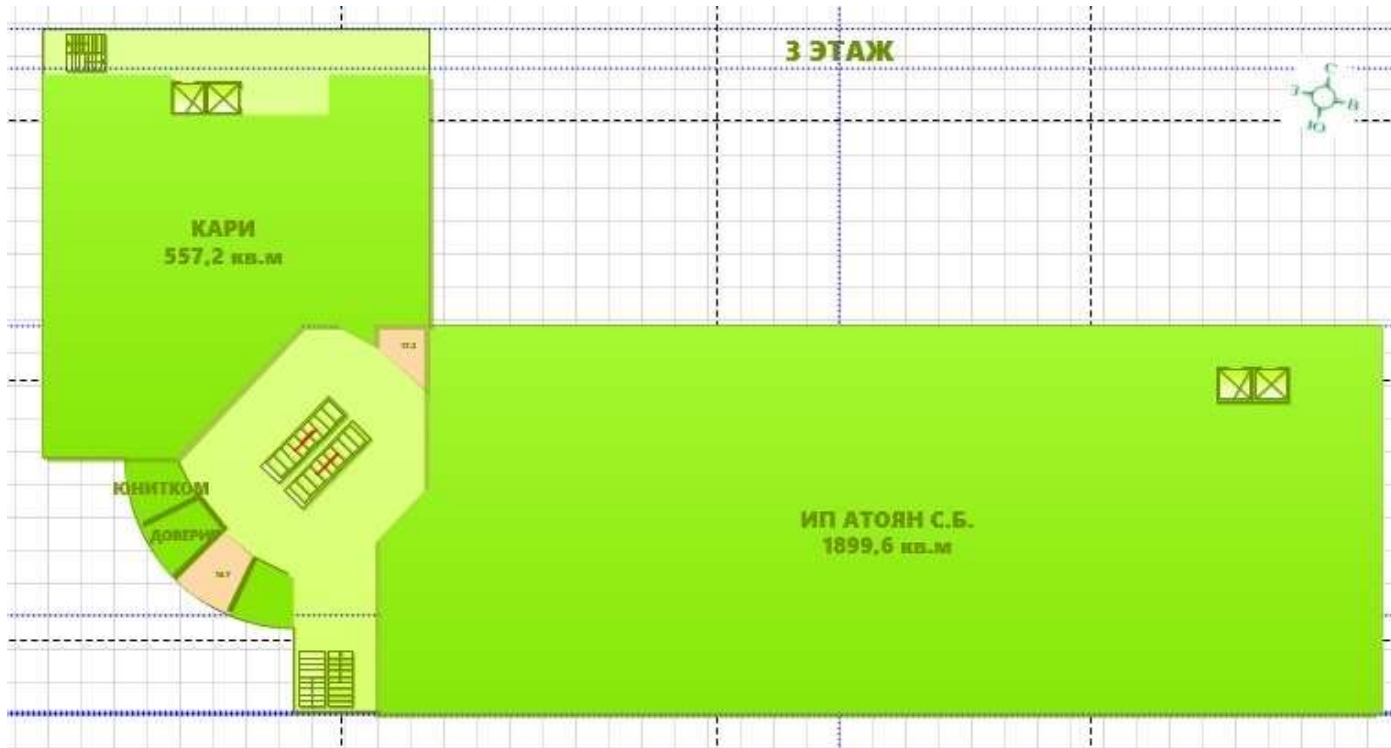
1 этаж: продуктовый супермаркет; цветы; ювелирные изделия; ломбард; бытовая химия; аптека; подарки; мобильная связь; банкоматы; игровые автоматы; касса междугородних автобусов; пункт выдачи интернет-заказов; товары по уходу за детьми; рыбалка и охота



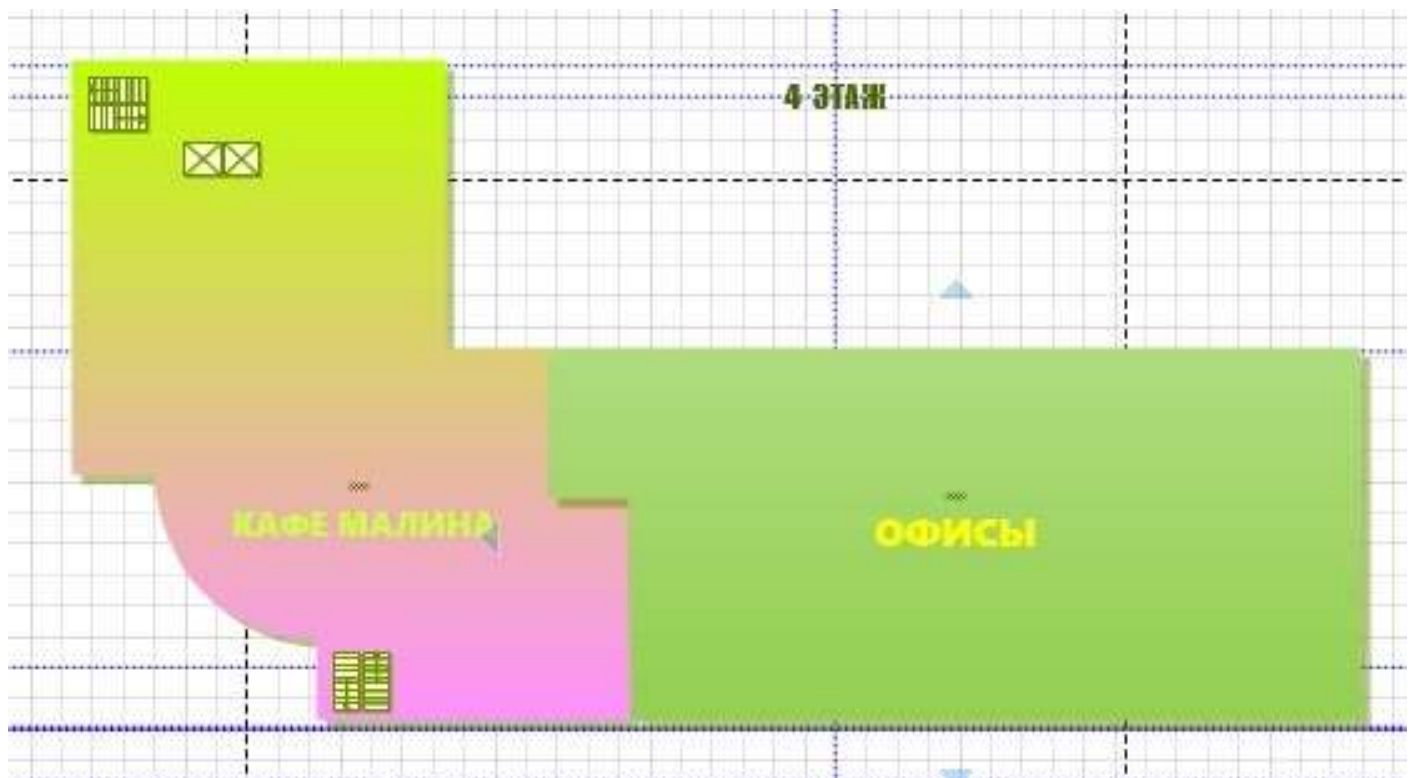
2 этаж (торговая галерея): обувь; одежда для детей; сувениры; бижутерия; нижнее бельё, носки, колготки; головные уборы; ткани; украшения и аксессуары; спортивная одежда; игровые автоматы, кофе; вейпы; кальяны; аксессуары для телефонов; товары детского творчества; кондитерские принадлежности; матрасы, жалюзи, рулонные шторы, мебельная и оконная фурнитура; мебель на заказ; ателье; косметика и парфюмерия; химчистка.



3 этаж: мебель; обувь; одежда; головные уборы; ювелирные изделия; техника для дома; посуда; микрозаймы; игровые автоматы; косметика и парфюмерия.



4 этаж: кафе Малина; офисные помещения; радиостудия.



По таблице доходности видно, что большая часть арендаторов являются федеральными и региональными, что делает объект инвестиционно привлекательным на долгий срок.

По состоянию на июнь 2025 года арендопригодные площади в Торговом Центре, не сданные в аренду (пустующие), составляют около 4,5%.

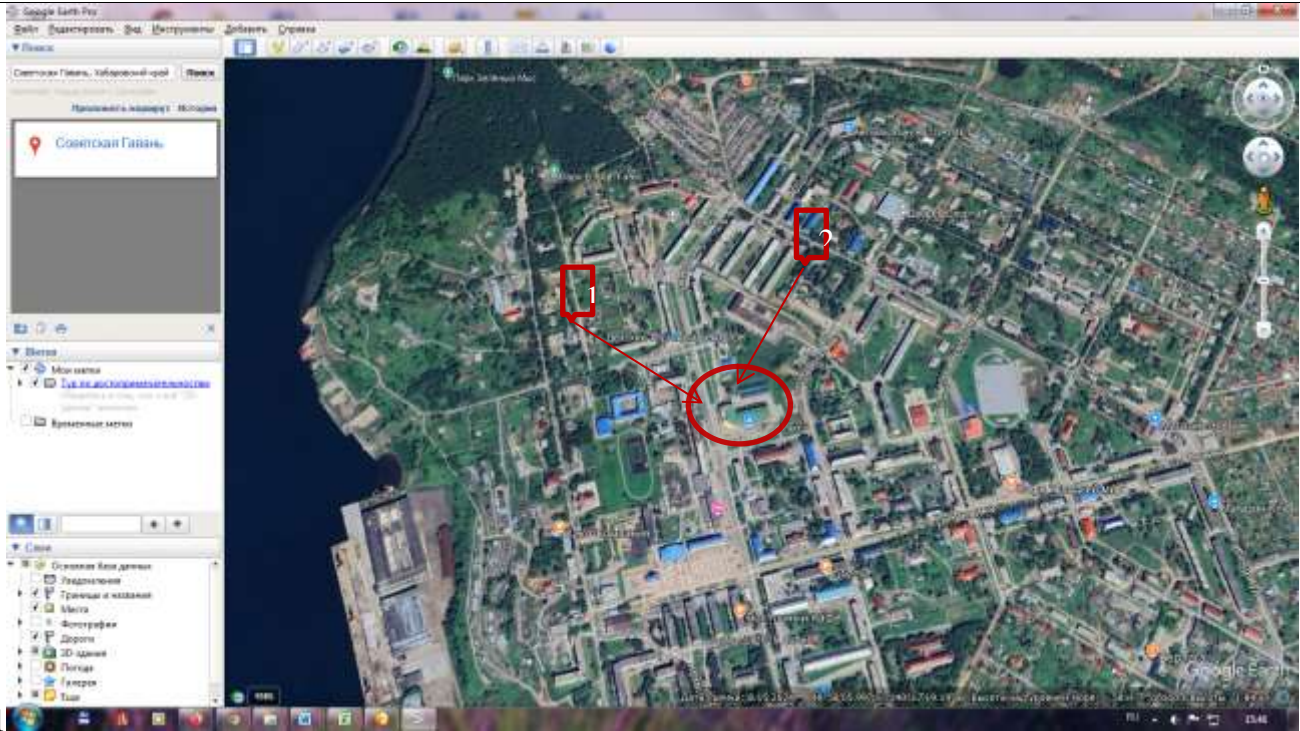


Рисунок 12 – Местоположение объекта оценки на карте города Советская Гавань
Под № 1 - Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1
Под № 2 - Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Таблица 6 – Описание Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1.

Площадь, кв.м.	11520,1
Местонахождение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1
Опасности, вызванные окружающей средой	Не выявлены
Коммерческая привлекательность	Высокая
Транспортная доступность	Личный автомобильный транспорт. автобусная остановка «Площадь Победы». Транспортная доступность высокая: автобусный маршрут № 2,3,4,101,102,103,106,107 междугородные маршруты в город Хабаровск
Типичное окружение	Коммерческое, административное, жилое
Основной тип застройки	Плотная
Основной тип зданий	Жилое
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с высокой развитой инфраструктурой
Вид права:	Собственность
Выписка из ЕГРН	Собственность № 27:21:0000000:766-27/024/2019-39 от 08.10.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека № 27:21:0000000:766-27/024/2019-40 от 30.12.2019 Аренда № 27:21:0000000:766-27/024/2024-57 от 30.01.2024 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-58 от 30.01.2024 № 27:21:0000000:766-27/020/2020-54 от 24.12.2020 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-59 от 10.09.2024 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-64 от 10.09.2024 Аренда № 27:21:0000000:766-27/024/2024-63 от 10.09.2024

Аренда № 27:21:0000000:766-27/020/2020-53 от 24.12.2020

Сведения об объекте



Сооружение

Дата обновления информации: 09.06.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:21:0000000:766
Дата присвоения кадастрового номера	19.02.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Советская Гаваань, ул. Пушкина, д. 1
Площадь, кв.м	11520.1
Количество этажей	4
Год завершения строительства	2014
Год ввода в эксплуатацию	2014

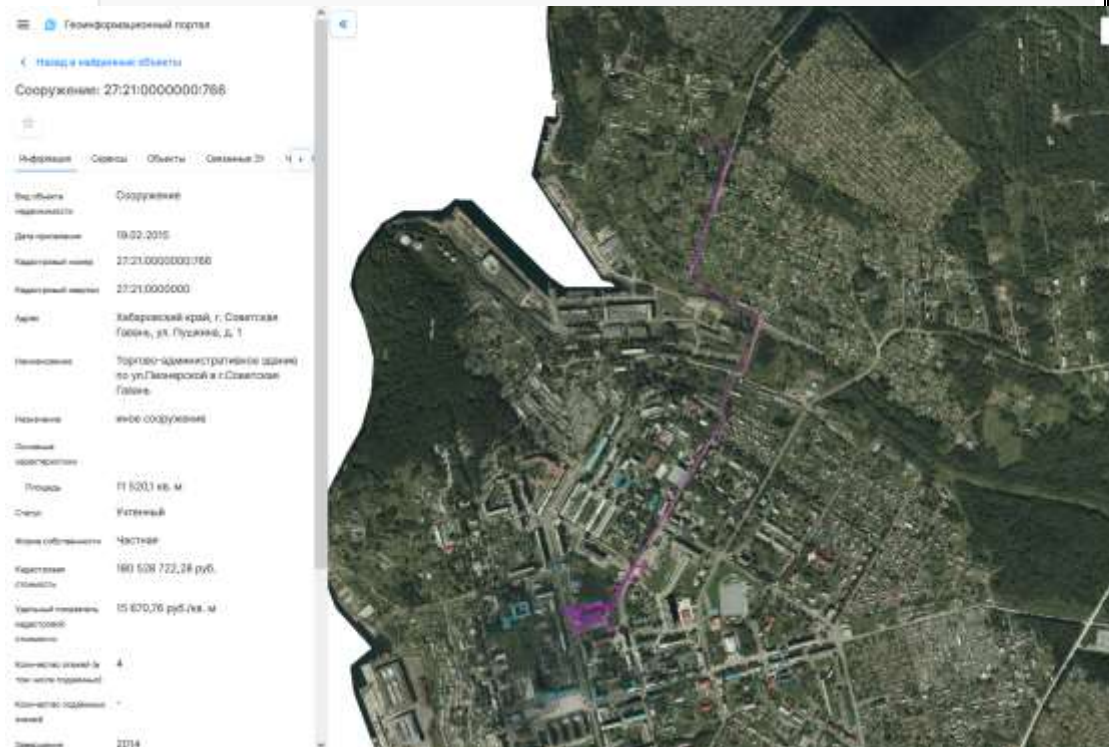
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	180528722.28
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	08.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)


Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:21:0000000:766-27/024/2019-39 от 08.10.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27:21:0000000:766-27/024/2019-40 от 30.12.2019 Аренда № 27:21:0000000:766-27/024/2024-57 от 30.01.2024 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-58 от 30.01.2024 № 27:21:0000000:766-27/020/2020-54 от 24.12.2020 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-59 от 10.09.2024 № 27:21:0000000:766-27/024/2024-64 от 10.09.2024 Аренда № 27:21:0000000:766-27/024/2024-63 от 10.09.2024 Аренда № 27:21:0000000:766-27/020/2020-53 от 24.12.2020

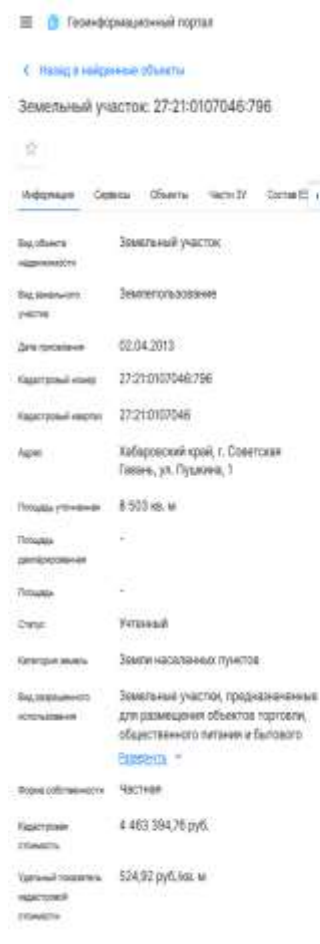

Местоположении жилого дома на публичной кадастровой карте



Здание было построено – 2014 году. Нежилое здание (четыре этажа) из металлического каркаса с туфоблоками. Сведения о количественных и качественных характеристиках здания указаны на основании технического паспорта на сооружение, выполненного Советско-Гаванский районный филиал ХКГУП «Хабкрайинвентаризация» по состоянию на 21.04.2014г.

Таблица 6 – Описание земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

Показатель	Описание или характеристика показателя																												
Кадастровый номер	27:21:0107046:796																												
Кадастровый район	Советская Гавань 27:21																												
Площадь общая, кв.м.	8503 кв.м																												
Местонахождение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1																												
Форма участка	Неправильный многоугольник																												
Местоположение участка на публичной кадастровой карте	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <h3 style="text-align: center;">Сведения об объекте</h3> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Земельный участок Дата обновления информации: 20.12.2022</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px 5px; font-size: small;">ДЕЙСТВИЯ ...</div> </div> <hr/> <p>Общая информация</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Вид объекта недвижимости</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта</td> <td>Актуально</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>27:21:0107046:796</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера</td> <td>02.04.2013</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности</td> <td>Частная</td> </tr> </table> <hr/> <p>Характеристики объекта</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Адрес (местоположение)</td> <td>Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, 1</td> </tr> <tr> <td>Площадь, кв.м</td> <td>8503</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования</td> <td>Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания</td> </tr> </table> <hr/> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Кадастровая стоимость (руб)</td> <td>4463394.76</td> </tr> <tr> <td>Дата определения</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения</td> <td>16.12.2022</td> </tr> </table> <hr/> <p>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Вид, номер и дата государственной регистрации права</td> <td>Собственность № 27:21:0107046:796-27/024/2019-6 от 08.10.2019</td> </tr> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>Ипотека № 27:21:0107046:796-27/024/2019-7 от 30.12.2019</td> </tr> </table> </div>	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	27:21:0107046:796	Дата присвоения кадастрового номера	02.04.2013	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, 1	Площадь, кв.м	8503	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Кадастровая стоимость (руб)	4463394.76	Дата определения	01.01.2022	Дата внесения	16.12.2022	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:21:0107046:796-27/024/2019-6 от 08.10.2019	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27:21:0107046:796-27/024/2019-7 от 30.12.2019
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																												
Статус объекта	Актуально																												
Кадастровый номер	27:21:0107046:796																												
Дата присвоения кадастрового номера	02.04.2013																												
Форма собственности	Частная																												
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, 1																												
Площадь, кв.м	8503																												
Категория земель	Земли населенных пунктов																												
Вид разрешенного использования	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания																												
Кадастровая стоимость (руб)	4463394.76																												
Дата определения	01.01.2022																												
Дата внесения	16.12.2022																												
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:21:0107046:796-27/024/2019-6 от 08.10.2019																												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 27:21:0107046:796-27/024/2019-7 от 30.12.2019																												

		
--	--	---

Транспортная доступность	Высокая
Подъездные пути	Заезд с трех сторон, с улицы Пионерская и с двух сторон улицы Пушкина
Наличие въезда на участок	Непосредственный подъезд к земельному участку имеется
Характеристика подъездных путей	Дорожное покрытие по пути проезда оцениваемому участку – асфальтовое, ровное.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с высокой развитой инфраструктурой
Наличие коммуникаций	Подведено электричество, водопровод, канализация, отопление от групповой квартальной котельной и от собственных электрических котлов, горячее водоснабжение от собственных электрических котлов.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	По данным Публичной кадастровой карты: По классификатору - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; По документу – Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
Кадастровая стоимость, руб.	4463394.76
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	524,92
Права на земельный участок	Собственность, № 27:21:0107046:796-27/024/2019-6 от 08.10.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека № 27:21:0107046:796-27/024/2019-7 от 30.12.2019 г.
Улучшения на земельном участке	Имеются: Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766
Текущее использование объекта оценки	под здание Торгового Центра

Таблица 7 – Описание земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	27:21:0107046:940
Кадастровый район	Советская Гавань 27:21
Площадь общая, кв.м.	2809 кв.м
Местонахождение	Хабаровский край, г, Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А
Форма участка	Неправильный многоугольник

Местоположении участка на публичной кадастровой карте

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 20.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	27:21:0107046:940
Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2020
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

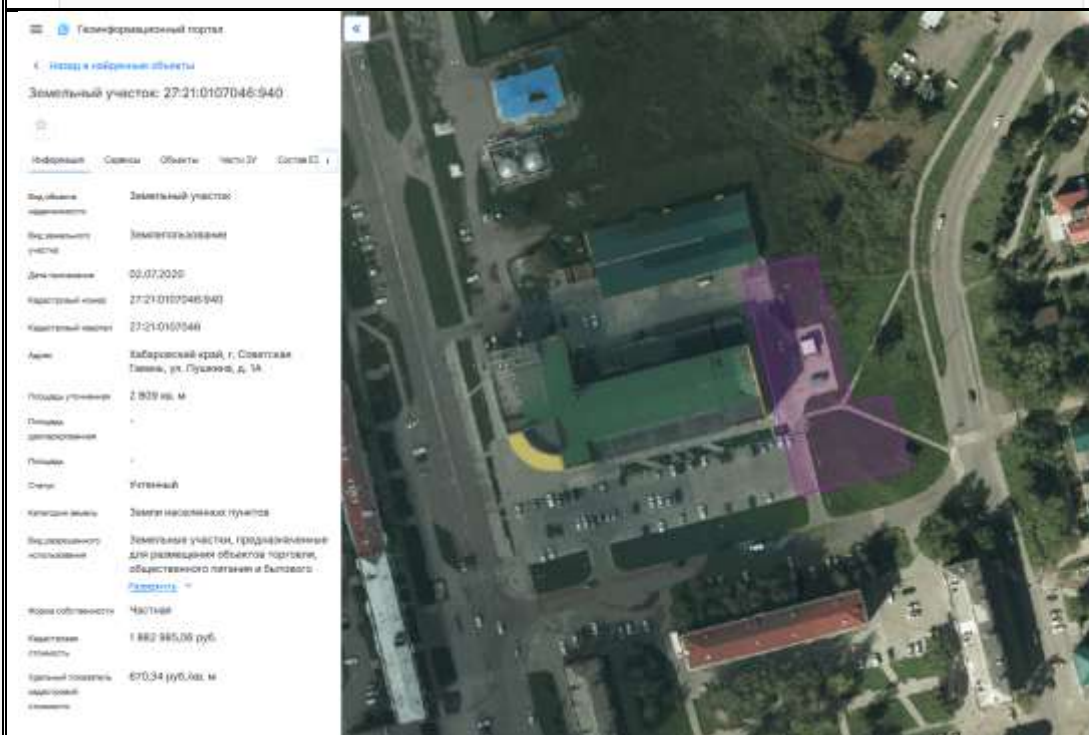
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А
Площадь, кв.м	2809
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1882985,06
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	16.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:21:0107046:940-27/024/2021-1 от 18.03.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:940-27/020/2022-2 от 14.10.2022



Транспортная доступность	Высокая
Подъездные пути	Заезд с трех сторон, с улицы Пионерская с двух сторон и Пушкина
Наличие въезда на участок	Непосредственный подъезд к земельному участку имеется
Характеристика подъездных путей	Дорожное покрытие по пути проезда оцениваемому участку – асфальтовое, ровное.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с высокой развитой инфраструктурой
Наличие коммуникаций	Подведено электричество, водопровод, канализация, отопление от групповой квартальной котельной и от собственных электрических котлов, горячее водоснабжение от собственных электрических котлов.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	По данным Публичной кадастровой карты: По классификатору - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; По документу – Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
Кадастровая стоимость, руб.	1 882 985,06
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	670,34
Права на земельный участок	Собственность, № 27:21:0107046:940-27/024/2021-1 от 18.03.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:940-27/020/2022-2 от 14.10.2022 г.
Улучшения на земельном участке	Имеются: Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766
Текущее использование объекта оценки	под частично дорогу под зданием Торгового Центра, трансформаторную подстанцию.

Фотографии объекта оценки
Общий вид:







Подстанция и генератор:





Насосная:





Теплопункт:





Пульт управления чиллером:



Вентиляция:



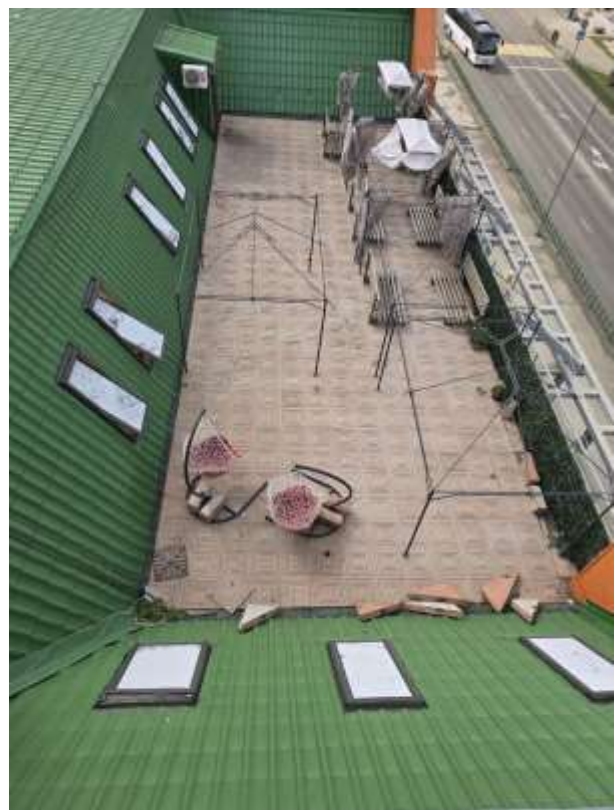


Лифты (пассажирский и грузовой):



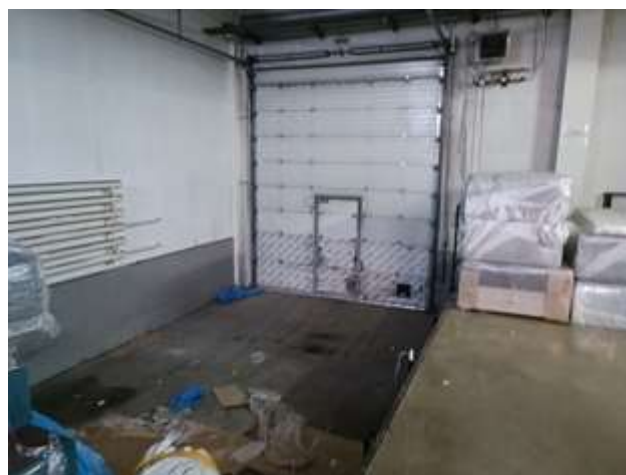


Мансарды большого и малого крыльев здания:





Разгрузочная:



ПЕРВЫЙ ЭТАЖ:





Торговый зал продуктового супермаркета:





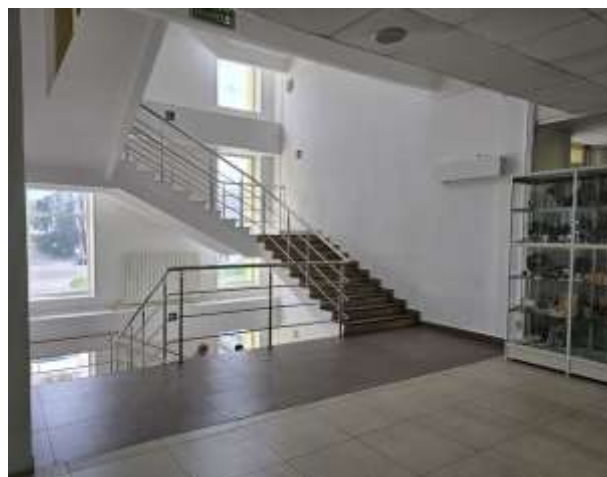
Холодильные и складские помещения:



Кухня и кулинария:



ВТОРОЙ ЭТАЖ:





ТРЕТИЙ ЭТАЖ:





Таблица 8

Описание Здания, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А.


Площадь, кв.м.	1499,9
Местонахождение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А
Опасности, вызванные окружающей средой	Не выявлены
Коммерческая привлекательность	Высокая
Транспортная доступность	Личный автомобильный транспорт. автобусная остановка «Площадь Победы». Транспортная доступность высокая: автобусный маршрут № 2, 3, 4, 101, 102, 103, 106, 107, междугородные маршруты в город Хабаровск
Типичное окружение	Коммерческое, административное, жилое
Основной тип застройки	Плотная
Основной тип зданий	Жилое
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с высокой развитой инфраструктурой
Вид права:	Собственность
Выписка из ЕГРН	Собственность № № 27:21:0107046:803-27/024/2020-13 от 18.11.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:803-27/020/2022-14 от 14.10.2022 г.

Местоположение
объекта на публичной
кадастровой карте

Здание было построено – 2013 году. Нежилое здание из профнастила с утеплителем. Сведения о количественных и качественных характеристиках здания указаны на основании технического паспорта на сооружение, выполненного Советско-Гаванский районный филиал ХКГУП «Хабкрайинвентаризация» по состоянию на 04.10.2013г.

Таблица 9 – Описание земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	27:21:0107046:939

Кадастровый район	Советская Гавань 27:21																												
Площадь общая, кв.м.	4500 кв.м																												
Местонахождение	Хабаровский край, г, Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А																												
Форма участка	Неправильный многоугольник																												
Местоположении участка на публичной кадастровой карте	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <h3 style="text-align: center;">Сведения об объекте</h3> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <div> <p>Земельный участок Дата обновления информации: 20.12.2022</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; font-size: small;">ДЕЙСТВИЯ ...</div> </div> <hr/> <p>Общая информация</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Вид объекта недвижимости</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта</td> <td>Актуально</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>27:21:0107046:939</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера</td> <td>02.07.2020</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности</td> <td>Частная</td> </tr> </table> <hr/> <p>Характеристики объекта</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Адрес (местоположение)</td> <td>Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А</td> </tr> <tr> <td>Площадь, кв.м</td> <td>4500</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования</td> <td>Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания</td> </tr> </table> <hr/> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Кадастровая стоимость (руб)</td> <td>2805210.00</td> </tr> <tr> <td>Дата определения</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения</td> <td>16.12.2022</td> </tr> </table> <hr/> <p>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Вид, номер и дата государственной регистрации права</td> <td>Собственность № 27:21:0107046:939-27/024/2021-1 от 18.03.2021</td> </tr> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>Запрещение регистрации № 27:21:0107046:939-27/020/2022-2 от 14.10.2022</td> </tr> </table> </div>	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	27:21:0107046:939	Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2020	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	Площадь, кв.м	4500	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Кадастровая стоимость (руб)	2805210.00	Дата определения	01.01.2022	Дата внесения	16.12.2022	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:21:0107046:939-27/024/2021-1 от 18.03.2021	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:939-27/020/2022-2 от 14.10.2022
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																												
Статус объекта	Актуально																												
Кадастровый номер	27:21:0107046:939																												
Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2020																												
Форма собственности	Частная																												
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А																												
Площадь, кв.м	4500																												
Категория земель	Земли населенных пунктов																												
Вид разрешенного использования	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания																												
Кадастровая стоимость (руб)	2805210.00																												
Дата определения	01.01.2022																												
Дата внесения	16.12.2022																												
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27:21:0107046:939-27/024/2021-1 от 18.03.2021																												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:939-27/020/2022-2 от 14.10.2022																												

Транспортная доступность	Высокая
Подъездные пути	Заезд с трех сторон, с улицы Пионерская и с двух сторон улицы Пушкина
Наличие въезда на участок	Непосредственный подъезд к земельному участку имеется
Характеристика подъездных путей	Дорожное покрытие по пути проезда оцениваемому участку – асфальтовое, ровное.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с высокой развитой инфраструктурой
Наличие коммуникаций	Подведено электричество, водопровод, канализация, отопление от групповой квартальной котельной и от собственных электрических котлов, горячее водоснабжение от собственных электрических котлов.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	По данным Публичной кадастровой карты: По классификатору - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; По документу – Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
Кадастровая стоимость, руб.	2805210
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	623,38
Права на земельный участок	Собственность, № 27:21:0107046:939-27/024/2021-1 от 18.03.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации № 27:21:0107046:939-27/020/2022-2 от 14.10.2022 г.
Улучшения на земельном участке	Имеются: Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766 Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803
Текущее использование объекта оценки	под здание Торгового Центра, здание склада

Фотографии объекта оценки

Общий вид:







В целом можно сделать вывод, что по техническому состоянию оцениваемый объект пригоден к эксплуатации. На дату оценки состояние отделки характеризуется как удовлетворительное. Общая площадь оцениваемых помещений 11520,1 кв. м. На дату оценки используется по назначению.

Дата оценки - 23 июня 2025 года.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования земли как вакантной (свободной) и недвижимости, является обязательным шагом в процессе оценки недвижимости. Посредством данного анализа оценщик интерпретирует рыночные силы, влияющие на оцениваемый объект и определяет характер использования собственности, на основе которого строится окончательное заключение о рыночной стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного, преследует две цели. Прежде всего, это позволяет идентифицировать сопоставимые объекты недвижимости, поскольку для каждого выбранного сопоставимого объекта результат наиболее эффективного использования должен быть идентичен результату анализа для оцениваемого объекта. Потенциально сопоставимые объекты, которые имеют не соответствующий результат наиболее эффективного использования, обычно исключаются из дальнейшего анализа. Вторая цель анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, как вакантного, заключается в определении варианта использования, которое обеспечивает его максимальную стоимость после выделения части стоимости, приходящейся на собственную недвижимость. Данное значение стоимости земельного участка используется в затратном подходе и в отдельных методиках капитализации дохода.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости также преследует две цели. Первая – идентификация сопоставимых объектов. Вторая цель заключается в определении ответа на вопрос – разрушить, отремонтировать или оставить в прежнем состоянии оцениваемый объект недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Анализ наиболее эффективного использования определяется как «обоснованно вероятное, юридически возможное использование вакантной земли или недвижимости, которое является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и которое приводит к наивысшей стоимости».⁶

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли и недвижимости определяется воздействием ряда факторов:

- Потенциал местоположения;
- Рыночный спрос;
- Правовая обоснованность застройки;
- Ресурсное качество участка;
- Технологическая обоснованность;
- Финансовая обоснованность.

Потенциал местоположения считается основным фактором, определяющим стоимость земельного участка. Оценивая потенциал местоположения, Оценщик анализирует преобладающий тип землепользования в данном районе, доступность земельного участка со стороны существующих транспортных коммуникаций.

Анализ *рыночного спроса* и предложения проводится с целью определения того, насколько планируемый вариант использования земли «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения. В ходе данного анализа оценщик выявляет «целевой рынок» рассматриваемого объекта, перспективы его развития, конкурирующее окружение,

⁶ The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute, Tenth Edition, 1992., стр. 275.

Анализ *правовой обоснованности застройки* выполняется с целью выявления федеральных и муниципальных законодательных, а также частных ограничений, которые могут повлиять как на саму возможность осуществления проекта на рассматриваемом участке, так и на объем дополнительных затрат, связанных с застройкой, ремонтом или эксплуатацией объекта.

Анализ *ресурсного качества* участка позволяет определить насколько выбранный участок по своим физическим и геологическим характеристикам может быть использован для реализации того или иного проекта. Кроме того, выявляется наличие и возможность подключения здания к инженерным сетям.

Технологическая обоснованность определяется тем, может ли объект быть завершен в пределах установленного срока при условии достижения соответствия между стоимостью и качеством строительства.

Финансовая обоснованность объекта определяется тем, способен ли он обеспечить приток денежных средств в объеме, достаточном для компенсации вложенного капитала и получения ожидаемого дохода.

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования объекта из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования. Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, как улучшенного, будет являться такой вариант использования, в результате расчета которого объект будет иметь максимальную стоимость.

Оценка наиболее эффективного варианта использования земельного объекта с улучшениями выполняется, преимущественно, методом капитализации чистого эксплуатационного дохода. Процедура оценки по методу капитализации дохода для каждого из вариантов использования существующей недвижимости имеет следующую последовательность:

1. Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД).
2. Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) передаваемого в аренду имущества и потери при сборе арендной платы для расчета эффективного валового дохода.
3. Определение статей и величин расходов для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД) путем уменьшения эффективного валового дохода на величину определенных расходов.
4. Определение стоимости недвижимости, как готовой к эксплуатации, методом прямой капитализации.
5. Определение затрат на проведение капитального ремонта или реконструкции.

Определение рыночной стоимости недвижимости путем изъятия из полученной методом прямой капитализации стоимости недвижимости затрат на проведение капитального ремонта или реконструкции.

Земельный участок как свободный не рассматривается, так как на земельном участке построены нежилые здания и целью оценки является определение рыночной стоимости зданий, находящихся на данном земельном участке. Вследствие чего рассмотрение земельного участка как свободного не представляется возможным.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования производится применительно к оцениваемым объектам недвижимости.

Земельный участок как свободный не рассматривается, так как на земельном участке построено нежилое здание с нежилыми помещениями и целью экспертизы является определение рыночной стоимости помещений, находящихся в данном здании. Объект оценки " Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1" является Торговым Центром.

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

	Торговое	Административное	Развлекательное (сауна, кафе пр.)	Производственно-складское	Предоставление услуг
Физическая осуществимость	1	1	1	1	1
Законодательная разрешенность	1	1	1	1	1
Экономическая целесообразность	1	1	1	0	1
Максимально эффективный способ использования	1	1	1	0	1
Итого:	4	4	4	2	4

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта экспертизы, установлено, что:

1 Физическая осуществимость подойдет для любого вида деятельности.

2 Законодательно разрешенный вид использования. Объектом экспертизы являются нежилые помещения торгового назначения. Возможное его использование должно соответствовать назначению всего здания, согласно перечню разрешенного использования объектов в данном районе возможен любой вид использования.

3 Экономическая целесообразность выражена в получении дохода от сдачи объекта. Объект оценки располагается в четырехэтажном здании, возможно использование в любом назначении, исключение только составит в производственно-складском назначении.

4 Максимальный экономический эффект будет от использования помещения в текущем назначении, как помещения торгового, развлекательного, административного назначения, поскольку в любом другом назначении потребуются реконструкция помещений, а так же переоборудование, что понесет немалые затраты для собственника данного помещения.

Оцениваемый объект «Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1» из условий наилучшего использования оценивается, как в текущем назначении – Торговый Центр.

Земельный участок как свободный не рассматривается, так как на земельном участке построено нежилое здание с нежилыми помещениями и целью экспертизы является определение рыночной стоимости помещений, находящихся в данном здании. Объект оценки " 2. Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А" является складом.

Таблица 11

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

	Торговое	Административное	Развлекательное (сауна, кафе пр.)	Производственно-складское	Предоставление услуг
Физическая осуществимость	1	1	1	1	1
Законодательная разрешенность	1	1	1	1	1
Экономическая целесообразность	0	0	0	1	0
Максимально эффективный способ использования	0	0	0	1	0
Итого:	2	2	2	4	2

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта экспертизы, установлено, что:

1 Физическая осуществимость подойдет для любого вида деятельности.

2 Законодательно разрешенный вид использования. Объектом экспертизы являются нежилые помещения торгового назначения. Возможное его использование должно соответствовать назначению всего здания, согласно перечню разрешенного использования объектов в данном районе возможен любой вид использования.

3 Экономическая целесообразность выражена в получении дохода от сдачи объекта. Объект оценки располагается в одноэтажном металлическом ангаре, возможно использование только в производственно-складском назначении.

4 Максимальный экономический эффект будет от использования помещения в текущем назначении, как в производственно-складском назначении, поскольку в любом другом назначении потребуется реконструкция помещений, а так же переоборудование, что понесет немалые затраты для собственника данного помещения.

Оцениваемый объект «Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А» из условий наилучшего использования оценивается, как в текущем назначении – Склад.

5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение стоимости ведется с учетом всех существенно влияющих факторов как на рынок недвижимости в целом, так и на оцениваемый объект непосредственно. При этом используются обычно три основных подхода в оценке: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

5.1 Определение стоимости объекта затратным подходом

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V, глава IV, п. 24).

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

В соответствии с п.24 ФСО №7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

5.2 Определение стоимости объекта сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, глава II, п. 4).

В соответствии с п.22 ФСО №7: «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

5.3 Определение стоимости объекта доходным подходом

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V, глава III, п. 11).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный

поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход;
- Доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

6.1 Обоснование применения подходов к оценке либо отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

При выборе применимости подходов к оценке (затратный, сравнительный, доходный) оценщик, как правило, руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности в Российской Федерации и утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки:

-адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты

-способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике

-действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)

-способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.

Объекты оценки – объекты недвижимости: «Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А:

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, под ним земельные участки:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер

27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, под ним земельный участок:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А».

Объекты оценки является объектом гражданских прав⁷ и представляет собой совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия)⁸.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V, глава IV, п. 24).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Применительно к недвижимости обычный покупатель сравнивает ее цену с затратами на приобретение земельного участка и строительства на нем необходимых улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Для расчета земельного участка Оценщику пришлось отказаться от применения затратного подхода, поскольку в чистом виде данный подход не применим для определения стоимости земельных участков.

Для расчета Оценщик применяет затратный подход для таких объектов, как

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1;

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

⁷ ст.128 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей редакции)

⁸ ст.5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, глава II, п. 4).

Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе "спроса и предложения", в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Оценщик применяет метод сравнения продаж, который является наиболее широко применяемым методом оценки. Наличие достоверной и достаточной информации позволяет Оценщику при применении сравнительного подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, конъюнктуру и динамику рынка, специфичных для объекта оценки, для таких объектов, как:

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1;

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1;

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А;

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А;

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V, глава III, п. 11).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

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

Для расчета земельного участка Оценщику пришлось отказаться от применения доходного подхода, поскольку не удалось найти аналогов, схожих с объектом оценки, сдаваемых в аренду.

Данный подход актуален, для расчёта, таких объектов, как:

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь

11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1;

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А.

Выводы: Руководствуясь вышеизложенным, при расчете рыночной стоимости объекта оценки применяются все подходы: затратный, сравнительный и доходный подходы при расчете рыночной стоимости. Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1; Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А. Для объектов оценки земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1; земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А; земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А. применим сравнительный подход.

6.2 Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V, глава IV, п. 24).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Применительно к недвижимости обычный покупатель сравнивает ее цену с затратами на приобретение земельного участка и строительства на нем необходимых улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

Основные шаги при применении подхода:

1. рассчитать стоимость восстановления здания;
2. определить в общем случае прибыль предпринимателя, соответствующую требованиям рынка. Предприниматель в данном случае – лицо, не выполняющего функции проектировщика, генподрядчика - строителя, поставщика материалов или риэлтора и осуществляющего строительство на собственные средства;
3. определить износ оцениваемого здания;
4. определить стоимость затрат необходимых для воспроизводства или замещения недвижимости как сумму стоимости воспроизводства или замещения улучшений;
5. определить долю стоимости прав долгосрочной аренды или прав собственности земельного участка, относящуюся к оцениваемому объекту.

Общая формула определения стоимости здания затратным подходом:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{з.у.}} + C_{\text{пвс.}} - I_0, \text{ где}$$

$C_{\text{затр}}$ стоимость здания;

$C_{\text{з.у.}}$ рыночная стоимость земельного участка;

$C_{\text{пвс.}}$ стоимость нового строительства (затраты на строительство здания);

I_0 общий накопленный износ.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

1. Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты.
2. В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка (незастроенные земельные участки).
3. Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства.
4. Для оценки объектов незавершенного строительства.
5. Для оценки в целях выделения объектов налогообложения.
6. Для целей страхования.
7. Для переоценки основных фондов предприятия.
8. В случае если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.

6.2.1 Оценка стоимости восстановления объекта

При затратном подходе считают, что рыночная стоимость оцениваемой недвижимости определяется в первую очередь затратами на ее 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.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на воспроизводство (замещение):

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м², 1м³) аналогичного помещения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС², УПВС, Ко-Инвест и т.д.).

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанные по методу сравнительной единицы затраты на строительство объекта являются затратами замещения.

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании "КО-ИНВЕСТ" "Индексы цен в строительстве" (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое Оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что затраты на строительство всего здания рассчитывается как сумма затрат на строительство его отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле

Формула 1

$$C_{зд} = \left[\sum_{j=1}^n V_j \cdot C_j \right] \cdot K_H$$

$C_{зд}$ - стоимость строительства здания в целом;

V_j - объем J-го компонента;

C_j - стоимость единицы объема;

n - Количество выделенных компонентов здания;

K_H - коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_H = 1$).

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на наем отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования основан на детальных количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования - база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости; она дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем он является наиболее трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

Прибыль предпринимателя (застройщика). Это фактор вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости, величина, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.

Инвестор, нанимающий подрядчика, имеет возможность вложить средства в другой проект, который имеет определенную норму отдачи. При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участка, осуществление строительства и полномасштабного ввода объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту.

Эта величина должна учитывать безрисковую ставку дохода, а также риск, связанный с реализацией данного вида недвижимости на рынке.

Расчет прибыли застройщика проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СПбГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д. Кузнецовым и д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеровым.

Согласно этой методике расчет прибыли застройщика основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Не считая необходимым вдаваться в подробности теории и методики расчета, оценщик счел целесообразным привести основную зависимость:

Формула 2

$$П_{np} = n * \frac{ya}{2} * \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_0 * \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right]$$

где $П_{np}$ –прибыль застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

$C_o = \hat{C} / C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n – число лет (период) строительства;

y_a – годовая норма отдачи на вложенный капитал; учитывая, что объект оценки имеет в целом небольшой срок строительства, норма отдачи принимается неизменной.

Период строительства (n) определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», Непроизводственной производство, Жилые здания. Срок строительства для Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, примерно идентичных объектов и принят равным 24 месяцам или 2 года.

Срок строительства для Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, примерно идентичных объектов и принят равным 12 месяцам или 1 год.

Соотношение \hat{C}_o принято равным 0,2. Иначе говоря, предполагается, что инвестор авансирует в строительство в первом квартале 20% от общей стоимости работ. Для Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 годовая норма отдачи (y_a) установлена равной ставке капитализации для единого объекта недвижимости 26,31 и 26,71% (Таблица 18).

Расчет прибыли предпринимателя для объекта оценки

Таблица 12

Наименование	основное	основная пристройка	выход на крышу
Продолжительность строительства по СНиП 1.04.03-85, мес.	24,0	4,0	1,0
Продолжительность строительства по СНиП, лет	2,00	0,33	0,08
Годовая норма отдачи, %	0,2631	0,2671	0,2671
Доля авансового платежа, %	20,00	21,00	20,00
Прибыль предпринимателя, %	37%	6%	1%

Соотношение \hat{C}_o принято равным 0,2. Иначе говоря, предполагается, что инвестор авансирует в строительство в первом квартале 20% от общей стоимости работ. Для Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, годовая норма отдачи (y_a) установлена равной ставке капитализации для единого объекта недвижимости 27,67% (Таблица 19).

Расчет прибыли предпринимателя для объекта оценки

Таблица 13

Наименование	основное
Продолжительность строительства по СНиП 1.04.03-85, мес.	12,0
Продолжительность строительства по СНиП, лет	1,00
Годовая норма отдачи, %	0,2767
Доля авансового платежа, %	20,00
Прибыль предпринимателя, %	18%

Для определения коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости применяют следующие методики:

- метод сравнительных продаж (метод рыночной выжимки).
- метод кумулятивного построения (суммирования).
- метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
- метод инвестиционной группы.
- метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Годовая норма отдачи принята в размере коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости, который рассчитан ниже с использованием метода кумулятивного построения.

Согласно методу кумулятивного построения коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$R = r_b + r_{недв} + r_{ликв} + SFF,$$

Где: R – коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости;

r_b – безрисковая ставка, %;

$r_{недв}$ – риск рынка недвижимости, %;

$r_{ликв}$ – риск компенсации за низкую ликвидность, %;

SFF – норма возврата капитала за период владения.

Аналитический расчет систематических и не систематических рисков, присущих аналогичному типу недвижимого имущества, представлен ниже.

Аналитический расчет систематических и не систематических рисков

Таблица 14

Вид и наименование риска	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамический					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамический	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамический						1				
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статический					1					
Неполная загрузка помещений	Динамический		1								
Неэффективный менеджмент	Динамический	1									
Криминогенные факторы	Динамический	1									
Количество наблюдений	7	3	1	0	0	2	1	0	0	0	0
Средневзвешенное значение, %		3,00%									

Расчет риска компенсации за низкую ликвидность представлен ниже.

Расчет риска компенсации за низкую ликвидность

Таблица 15

№ п/п	Наименование	Значение
1	Безрисковая ставка, %	15,14%
2	Срок экспозиции, мес.	6
3	Срок экспозиции, лет.	0,5
4	Компенсация за низкую ликвидность, %	7,57%

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата». Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов являются государственные облигации РФ, в частности облигации федерального займа – ОФЗ. Среди всех аналогов они обладают максимальным объемом выпуска, наличием большого количества траншей погашения, легкостью получения информации об их доходности. Таким образом, в качестве безрисковой ставки принята доходность по государственным облигациям ГКО-ОФЗ (<http://www.cbr.ru>). Принята сроком погашения на дату оценки – 23.06.2025 г.



Обратиться в Банк России

66

EN



База данных

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

23.06.2025 - 23.06.2025

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
23.06.2025	17,89	17,34	16,76	16,38	15,48	15,12	14,08	15,02	15,09	15,12	15,12	15,14

Средний срок экспозиции на рынке недвижимости для аналогичных объектов составляет около 6 месяцев, т.е. 0,5 лет.

Расчет нормы возврата капитала за период владения производится исходя из нормативного срока службы, который Для Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 составляет 150 и 100 лет, при условии соблюдения нормальных условий эксплуатации.

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 16

№ п/п	Наименование	основное	основная пристройка	выход на крышу
1	Величина эффективного возраста, лет.	11	11	11
2	Нормативный возраст, лет.	150	100	100
3	Остающийся срок службы, лет.	0,72%	1,12%	1,12%
4	Норма возврата капитала, %	11	11	11

Расчет нормы возврата капитала за период владения производится исходя из нормативного срока службы, который Для Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А составляет 150 и 100 лет, при условии соблюдения нормальных условий эксплуатации.

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 17

№ п/п	Наименование	основное
1	Величина эффективного возраста, лет.	12
2	Нормативный возраст, лет.	60
3	Остающийся срок службы, лет.	2,08%
4	Норма возврата капитала, %	12

Таким образом, в результате произведенных расчетов ставка капитализации для единого объекта недвижимости Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 составляет – 26,43% и 26,83%.

Расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости

Таблица 18

№ п/п	Показатель	основное	основная пристройка	выход на крышу
1	Безрисковая ставка	15,14%	15,14%	15,14%
2	Риски:	10,57%	10,57%	10,57%
3	рынка недвижимости	3,00%	3,00%	3,00%
4	компенсация за низкую ликвидность	7,57%	7,57%	7,57%
5	Коэффициент дисконтирования	25,71%	25,71%	25,71%
6	Норма возврата капитала	0,72%	1,12%	1,12%
7	Коэффициент капитализации	26,43%	26,83%	26,83%

Таким образом, в результате произведенных расчетов ставка капитализации для единого объекта недвижимости Для Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А составляет – 27,79%.

Расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости

Таблица 19

№ п/п	Показатель	Основное
1	Безрисковая ставка	15,14%
2	Риски:	10,57%
3	рынка недвижимости	3,00%
4	компенсация за низкую ликвидность	7,57%
5	Коэффициент дисконтирования	25,71%
6	Норма возврата капитала	2,08%
7	Коэффициент капитализации	27,79%

Метод сравнительной единицы.

Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравнимых объектах (климатические особенности, разницу во времени строительства, материалах, используемых при строительстве и т.д.).

Для определения стоимости нового строительства объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (1 кв.м., 1 куб. м). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

При расчете стоимости с помощью сборника УПВС основная формула для расчета стоимости нового строительства выглядит следующим образом:

$$СНС = УПВС_{69} \times И_{69-84} \times Т_{69-84} \times И_{84-91} \times Т_{84-91} \times И_{91-дата\ оценки} \times V \times Д \times Кндс \times К$$

где: СНС - стоимость нового строительства объекта капитального строительства (здания, сооружения) на дату оценки;

УПВС₆₉ - стоимость строительства единицы строительного объема (площади, протяженности и т.д.) в ценах 1969 года, руб./куб.м. (кв.м., км.). Информационной основой базисных стоимостных показателей являются: технический паспорт на оцениваемый объект и сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений;

И₆₉₋₈₄ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года. Изменения

сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1984 г. по сравнению с 01.01.1969 г., в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.;

Т₆₉₋₈₄ - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, на 01.01.1984 г. по сравнению с 01.01.1969 г., в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.;

И₈₄₋₉₁ - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г. по сравнению с 01.01.1984 г., в соответствии с Письмом Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве (вместе с приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230, приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N на-4/226);

Т₈₄₋₉₁ - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, на 01.01.1991 г. по сравнению с 01.01.1984 г. в соответствии с Письмом Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве (вместе с приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230, приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N на-4/226);

И_{91-дата оценки} - индекс удорожания на дату оценки по сравнению с 01.01.1991 г. Информационной основой являются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 года согласно приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08, а также индексы цен производителей на строительную продукцию по данным государственного информационного ресурса Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (<https://fedstat.ru> - государственная статистика).

V - строительный объем (площадь, протяженность, количество) здания (сооружения), куб.м. (кв.м., км., шт.);

D - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (прибыль предпринимателя).

K_{ндс} – налог на добавленную стоимость (НДС) – 20%⁹;

K – Совокупность коэффициентов, предусмотренных технической и общей частями к сборникам УПВС (поправка на климатический район, сейсмичность и т.д.)

В рамках затратного подхода Оценщик посчитал более целесообразным использование метода сравнительной единицы, поскольку отсутствует достоверная информация, необходимая для использования двух других методов (сметные расчеты строительства, поэлементная (фундамент, стены, крыша и т.д.) разбивка затрат на создание объекта недвижимости), в то время как для использования метода сравнительной единицы имеются все необходимые данные.

Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости: Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости сооружений, имеющих во многих отраслях народного хозяйства, для переоценки основных фондов: УПВС № 19.

Для Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

⁹ Источник информации - <https://www.nalog.gov.ru>

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Диагностика Диагностика Настройка Прочее

Характеристика зданий

Здания с подвалами: Фундаменты железобетонные и бутобетонные. Каркас: сборный железобетонный. Стены из железобетонных панелей и кирпичные. Перегородки и перегородки железобетонные. Перегородки кирпичные, железобетонные и из силикатного кирпича. Полы: цементные и плиточные. Отделка - штукатурка, окраска масляными составами и частями облицовки газосиликатными панелями. Отделка из керамики. Бассейны: бетонные, каменные, металлические и из нержавеющей стали.

Группы капитальности I.

Графы «а» - Характеристика та же, что и для графы «а» по «а» с действующими коэффициентами.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 1

Территориальные пояса	Объемы зданий, куб. м в составе				120000 торговый центр на 600 торговых мест
	на 250 рабочих мест		на 500 рабочих мест		
	а	б	в	г	
1	17,2	21,3	23,8	33,7	33,7
2	18,1	24,5	27,0	35,4	32,8
3	18,9	21,6	26,2	37,1	33,9
4	19,4	26,3	26,9	38,1	34,5
5	21,6	28,1	29,8	42,5	37,1
6	34,4	46,8	47,6	67,4	43,4
7	42,1	57,1	58,3	82,8	53,2
8	44,7	60,6	61,9	87,8	56,4
9	48,2	65,2	66,6	94,4	60,8

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах

Таблица 2

Наименование конструктивных элементов	а				
	а	б	в	г	д
Фундаменты	4	6	26	4	5
Стены и перегородки	24	23	32	37	18
Перекрытия	18	11	14	7	13
Крыши	9	8	9	1	7
Полы	12	8	6	7	9
Прочие	31	12	1	14	9
Отделочные работы	3	4	3	4	18
Внутреннее санитарно-техническое и электротехническое устройства	17	26	7	11	22
Прочие работы	4	3	3	3	9
Итого	100	100	100	100	100

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Диагностика Диагностика Настройка Прочее

УКРЕПЛЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖЕЛЕЗЫ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРИОДИКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утверждено Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства

III ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

в ПРОЧИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Пристройки к зданиям железобетонные

Группы капитальности V

Характеристика зданий

Фундаменты - бутовые столбы и железобетонные столбы, стены облицованы с внутренней стороны по железобетонному каркасу, перегородки железобетонные, перегородки кирпичные, полы дощатые, кровли железобетонные и железобетонные стропильные.

Полы из железобетона.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ПРИБОРИВ В РУБ.

Таблица 16A

Территориальные пояса	Характеристика сооружений	
	на бутовых столбах	на железобетонных столбах
	а	б
1	10,5	9,7
2	11,1	10,3
3	11,8	11
4	12,5	11,5
5	13,1	12,1
6	21	19,4
7	25,7	23,8
8	27,3	25,2
9	28,4	27,2
10	33,2	30,7

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 16AА

№ п.п.	Конструкция	а	
		а	б
1	Фундаменты	11	8
2	Стены и перегородки	26	30
3	Перекрытия	4	3
4	Крыши	13	13
5	Полы	7	7
6	Прочие	14	12
7	Отделочные работы	18	17
8	Внутреннее электротехническое	4	4
9	Прочие работы	3	3
—	Итого	100	100

Для Здания, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Справка Windows

Справка № 20

Справочник

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания, руб.

Территориальный пояс	Объем здания, куб. м	
	до 15000 Тип I	от 50000 до 100000 Тип II
1	3,8	3,8
2	1,9	3,8
3	6,6	6,2
4	8,4	7,8
5	7,7	7,1
6	31,8	10,8
7	13,7	12,7
8	15	14
9	18,3	15
10	38,2	16,8

Удельный вес отдельных конструктивных элементов сооружения, %

Конструктивные элементы и виды работ	Объем здания, куб. м	
	до 15 000	от 50000 до 100000
Фундамент	15	8
Сетка, перегородки	28	28
Перекрытия и покрытия	12	22
Кровля	16	8
Полы	13	12
Проемы, ворота	-	13
Отделочные работы	2	7
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	7	7
Прочие работы	1	1

Индекс удорожания на дату оценки по сравнению с 01.01.1969 г.:

- **И 69-84** - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года. Изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1984 г. по сравнению с 01.01.1969 г., в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. для Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 – 1,17, Для Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 1,16:

Торговля	1,17
предприятия розничной торговли	1,18
предприятия общественного питания	1,17
холодильники	1,17
склады общетоварные	1,16
овощекартофелехранилища	1,17

Выкопировка из Приложения №1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94

- **Т 69-84** - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, на 01.01.1984 г. по сравнению с 01.01.1969 г. в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. для Хабаровского края составил – 1,01:

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ,
УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА,
ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ,
УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ,
АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ,
НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ

I. Области, края, автономные республики,
союзные республики, не имеющие областного деления,
в границах ЕРЕР-84

Дальневосточный экономический район

Приморский край	1,03
Хабаровский край	1,01
Амурская область	0,98

Выкопировка из Приложения №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94

- **И 84-91** - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г. по сравнению с 01.01.1984 г., в соответствии с Письмом Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г. (вместе с приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230, приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N НА-4/226) для Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, Для Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А – 1,56:

ТОРГОВЛЯ И ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ	1,56	
предприятия розничной торговли	1,56	
предприятия общественного питания	1,57	
холодильники	1,57	
склады общетоварные	1,56	
хранилища для картофеля, овощей и фруктов	1,55	
фабрики полуфабрикатов	1,57	
прочие	1,57	

Выкопировка из Приложения к письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230

- **Т 84-91** - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, на 01.01.1991 г. по сравнению с 01.01.1984 г., в соответствии с Письмом Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г. (вместе с приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230, приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N НА-4/226) для Хабаровского края составил – 0,95:

Приложение
к письму Минавтодора РСФСР
от 10 сентября 1990 г. N НА-4/226

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ
НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ
И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ (КРОМЕ ОТРАСЛИ
"ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОСТЬ"), УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ
ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ
ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ
РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ

Дальневосточный экономический район

Приморский край	0,95 <*>
Хабаровский край	0,95 <*>
Амурская область	0,95 <*>

<*> Кроме районов, относящихся к районам Крайнего Севера и местностей, приравненных к ним.

Выкопировка из Приложения к письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N НА-4/226

- **И 91-дата оценки** - индекс удорожания на дату оценки по сравнению с 01.01.1991 г.:

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 года согласно приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 для Хабаровского края к 1991 г. составил – **58,76**:

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на II квартал 2010 года по этой ссылке
Базисными по определению индексов СМР на II квартал 2010 года

№№	Наименование региона	Индекс на СМР к 1991 г. (без НДС)	Индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС)	В том числе			Индекс на СМР к ФЕР-2001 (без НДС)	В том числе		
				Материалы	Оплата труда	Эксп. маш. и мех.		Материалы	Оплата труда	Эксп. маш. и мех.
VII Дальневосточный федеральный округ:										
75	Республика Саха (Якутия) Якутск	98,32	4,74	4,54	5,59	2,94	3,60	7,94	18,95	5,29
	Республика Саха (Якутия) Мирный	91,12	4,24	4,60	3,83	2,68	11,97	11,14	17,11	5,43
	Республика Саха (Якутия) Нерюнгри	48,38	4,73	4,53	5,59	2,80	3,32	7,59	18,95	4,95
76	Приморский край	58,41	5,41	4,50	9,15	3,09	6,25	5,18	11,12	3,19
77	Хабаровский край (1 зона)	58,76	4,91	3,73	18,08	3,11	6,88	5,33	13,38	3,84

Выкопировка из Приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 года (58,76) был скорректирован на индекс цен производителей на строительную продукцию (строительно-монтажные работы) по данным государственного информационного ресурса Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (<https://fedstat.ru> - государственная статистика) – с 01.04.2010 г. до даты оценки:

ЕМИСС ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА		Показатели	Ведомства
Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.			
<input type="button" value="Спросить эксперта"/> <input type="button" value="Методика расчета"/>			
ДАННЫЕ		ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ	ОПУБЛИКОВАНО: в открытом доступе
- К предыдущему месяцу			
Год	Период	Хабаровский край	Всего
2010	апрель		100,52
	май		100,22
	июнь		100,96
	июль		100,81
	август		100,04
	сентябрь		101
	октябрь		102,47
	ноябрь		100,21
	декабрь		101,73

Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.
(данные с апреля по декабрь 2010 г. - индексы к предыдущему месяцу)

Год		Период	Хабаровский край	Всего
2011	декабрь			106.16
2012	декабрь			103.45
2013	декабрь			102.02
2014	декабрь			109.61
2015	декабрь			99.07
2016	декабрь			113.41

Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.
(данные за период 2011-2016 гг. - индексы к декабрю предыдущего года)

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	103.77
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	105.39
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	103.41
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	102.69
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	111.44

- 2022				
Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года	
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь		106.02

- 2023				
Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года	
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь		104.57

- 2024				
Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года	
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь		104.12

Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.
(данные за период 2017-2024 гг. - индексы к декабрю предыдущего года)

Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г.

Спросить эксперта
Методика расчета

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАНО: в открытых данных

Фильтры 1 Инструменты Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Год X

- 2025				
Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года	
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	январь		100.42
		февраль		100.42
		март		100.57
		апрель		100.72
		май		101.26

Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г.
(данные за период с 01.01.2025 г. по 01.06.2025 г. - индекс к декабрю предыдущего года)

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 года (58,76) был скорректирован на индекс цен производителей на строительную продукцию (строительно-монтажные работы) по данным государственного информационного ресурса Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (<https://fedstat.ru> - государственная статистика) – рис. 5.12-5.15 с 01.04.2010 г. до даты оценки:

- за период с 01.04.2010 г. по 01.01.2011 г. используются индексы к предыдущему месяцу, таким образом за данный период удорожание составило: **1,0822** (см. рисунок 5.12):

$$(=1,0052*1,0022*1,0096*1,0081*1,0004*1,0100*1,0247*1,0021*1,0173)$$

- за период 2011-2016 гг. используются индексы к декабрю предыдущего года (изменение за год), таким образом за данный период удорожание составило: **1,3798** (см. рисунок 5.13):

$$(=1,0616*1,0345*1,0202*1,0961*0,9907*1,1341)$$

- за период 2017-2024 гг. используются индексы к декабрю предыдущего года (изменение за год), таким образом за данный период удорожание составило: **1,5052** (см. рисунок 5.14):

$$(=1,0377*1,0539*1,0341*1,0269*1,1144*1,0682*1,0457*1,0412)$$

- за период с 01.01.2025 г. по 01.06.2025 г.¹⁰ изменение составило: **1,0126** (см. рисунок 5.15):

Таким образом, И_{91-дата оценки} составил 133,74 (=58,76*1,0822*1,3798*1,5052*1,0126).

¹⁰ Последние отчетные данные по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) (<https://fedstat.ru> - государственная статистика) на дату составления отчета

Таблица 20

Определение восстановительной стоимости объекта оценки для Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

№	Показатель			
	1 Сборник УПВС	СБОРНИК № 19 Укрупненных показателей восстановительной стоимости сооружений, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства для переоценки основных фондов		
		Сборник №33, таблица 3	Сборник №33, таблица 3	Сборник №28, таблица 164
2	Объём, кв.м.	54405,00	4850,00	7,00
3	Стоимость единицы, руб. в ценах 1969г. $C_{1\text{кв.м}}$ (кв.м.)	27,10	29,80	13,10
4	Коэффициент перевода в цены 1984г. (Кклим.*Ктерр.=1,17*1,01) K_{84}	1,18	1,18	1,18
5	Коэффициент перевода в цены 1991г. (Кклим.*Ктерр.=1,56*0,95) K_{91}	1,48	1,50	1,50
6	Коэффициент изменения цен на дату оценки K_{25}	133,74	133,74	133,74
7	Коэффициент на удельный вес	1,00	0,71	0,60
-	Коэффициент на отличия в капитальности здания $K_{\text{кап}}$	1,00	1,00	0,93
-	Климатический переход (по сборнику УПВС) $K_{\text{кл}}$	1,14	1,14	1,05
-	на сейсмичность	1	1	1
-	коэффициент на подвал	1	1	1
-	Затраты на строительство, руб.	392 559 415	27 691 290	12 718
8	Прибыль предпринимателя, % $K_{\text{пр}}$	37%	6%	1%
9	Прибыль предпринимателя, руб.	146 650 913	1 524 149	172
10	Затраты на строительство с прибылью предпринимателя, руб.	539 210 327	29 215 439	12 890
11	Налог на добавленную стоимость, % $K_{\text{НДС}}$	0%	0%	0%
12	Налог на добавленную стоимость, руб.	-	-	-
13	Стоимость строительства, C_0 руб.	539 210 327	29 215 439	12 890
	ИТОГО		568 438 656	

Стоимость затрат на замещение объекта Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, на дату оценки – 23.06.2025г. – составляет 568 438 656 рублей, без учета НДС.

Таблица 21

Определение восстановительной стоимости объекта оценки Для Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

№	Показатель	
	1 Сборник УПВС	СБОРНИК № 19 Укрупненных показателей восстановительной стоимости сооружений, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства для переоценки основных фондов
		Сборник №20, таблица 175
2	Объём, кв.м.	8224,00
3	Стоимость единицы, руб. в ценах 1969г. $C_{1\text{кв.м}}$ (кв.м.)	7,70
4	Коэффициент перевода в цены 1984г. (Кклим.*Ктерр.=1,20*1,01) K_{84}	1,17
5	Коэффициент перевода в цены 1991г. (Кклим.*Ктерр.=1,59*0,95) K_{91}	1,48
6	Коэффициент изменения цен на дату оценки K_{25}	133,74
7	Коэффициент на удельный вес	0,86
-	Коэффициент на отличия в капитальности здания $K_{\text{кап}}$	0,71
-	Климатический переход (по сборнику УПВС) $K_{\text{кл}}$	1,12
-	на сейсмичность	1
-	коэффициент на подвал	1

-	Затраты на строительство, руб.	10 028 707
8	Прибыль предпринимателя, % К _{пр}	18%
9	Прибыль предпринимателя, руб.	1 815 619
10	Затраты на строительство с прибылью предпринимателя, руб.	11 844 326
11	Налог на добавленную стоимость, % К _{НДС}	0%
12	Налог на добавленную стоимость, руб.	-
13	Стоимость строительства, С _о руб.	11 844 326

Стоимость затрат на замещение объекта Для Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, на дату оценки – 23.06.2025г. – составляет 11 844 326 рублей, без учета НДС.

6.2.2 Расчет износа

Накопленный (фактический) износ (устаревание) – это совокупность всех видов износа (устаревания), присущих данному объекту. Данный износ (устаревание) содержит в себе следующие виды износа (устаревания): физический, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание. В зависимости от объекта и ближайшего окружения некоторые виды износа могут отсутствовать.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Функциональное устаревание (моральное) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – влиянием на доходность объекта и его стоимость ближайшего окружения, изменением законодательных условий и т.п. Внешнее устаревание всегда неустранимое.

Физический износ определяется следующими методами:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- метод хронологического возраста.

Техническая экспертиза зданий в рамках данной работы не производилась.

Нормативный метод

Величина общего физического износа оцениваемого объекта в связи с отсутствием правил определения физического износа нежилых зданий, определяется на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) Госгражданстрой (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР, Москва, 1990).

Общий физический износ зданий рассчитывался по формуле:

$$\Phi_z = \sum (\Phi_{ki} * I_i),$$

Где Φ_z – физический износ здания (%);

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы (%);

I_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Определение величины физического износа оцениваемых объектов представлено в таблице

Таблица 22

Расчет физического износа основной части Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

№	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, %	Поправка по удельному весу, %	Удельный вес с поправкой, %	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Физический износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	5,00	1,00	5,00	Буронабивные сваи стаканового типа с монолитным железобетонным ростверком	Осмотру не доступен	10	0,50
2	Стены/перегородки	16,00	1,00	16,00	металлический каркас, ограждающие конструкции - туфоблоки, ГВЛ,		10	1,60
3	Перекрытия	13,00	1,00	13,00	стекло монолитно-железобетонное по металлическому каркасу		10	1,30
4	Крыша	7,00	1,00	7,00	многократная, металлочерепица, рубероид	Осмотру не доступна.	15	1,05
5	Полы	9,00	1,00	9,00	кафель, бетонные, линолеум		10	0,90
6	окна	9,00	1,00	9,00	пластиковые с двухкамерными стеклопакетами		10	0,90
7	двери				феленчатые, пластиковые			
8	Внутренняя отделка	10,00	1,00	10,00	декоративная штукатурка, обои, покраска, кафельная плитка, подвесной потолок, натяжной потолок		10	1,00
9	Электро и сантехустройства	22,00	1,00	22,00	централизованное, от собственной котельной		10	2,20
10	Крыльца, лестница, эскалаторы, лифты	9,00	1,00	9,00	монолитно-железобетонное по металлическому каркасу		15	1,35
11	Итого:	100,00		100,0				10,8

Физический износ составил ≈ 10,8%

Таблица 23

Расчет физического износа основной части Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

№	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, %	Поправка по удельному весу, %	Удельный вес с поправкой, %	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Физический износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	15,00	1,00	17,05	монолитная плита	Осмотру не доступен	15	2,56
2	Стены/перегородки	38,00	1,00	43,18	профнастил с утеплением, с покраской		15	6,48
3	Перекрытия	12,00	-	-	нет			0,00
4	Крыша	16,00	1,00	18,18	многоскатная, кровля профнастил	Осмотру не доступна.	20	3,64
5	Полы	15,00	1,00	17,05	бетонные		15	2,56
6	окна		1,00	-				0,00

7	двери				металлические ворота			
8	Внутренняя отделка	2,00	1,00	2,27			15	0,34
9	Элетро и сантехустройства	1,00	1,00	1,14	проводка наружная		15	0,17
10	Крыльца, лестница, эскалаторы, лифты	1,00	1,00	1,14	нет		15	0,17
11	Итого:	100,00		100,0				15,9

Физический износ составил ≈ 15,9%

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям рынка основных конструктивных и эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия труда и жизнедеятельности людей, функционирования производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг. По мнению Оценщика функциональное устаревание у оцениваемого объекта отсутствует.

Внешнее устаревание определяет уменьшение полезности объекта в результате действия внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменения положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменения финансовых и законодательных условий, экономической ситуации и т.д. По мнению Оценщика, внешнее устаревание у оцениваемого объекта отсутствует.

Стоимость улучшений с учетом износа производится по формуле:

Формула 3

$$C_{ул} = C_{пвс} - I_{физ} - I_{функ} - I_{вн},$$

где $C_{ул}$ стоимость улучшений, определенная затратным подходом;

$C_{пвс}$ стоимость затрат на строительство объекта;

$I_{физ}$ физический износ;

$I_{функ}$ функциональное устаревание;

$I_{вн}$ внешнее устаревание.

Сводная таблица по расчету улучшений Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

Таблица 24

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат на строительство, руб.	Итого физический износ, руб.	Физический износ, %	Фун-ое устаревание, руб.	Экономическое устаревание, %	Экономическое устаревание, руб.	Всего износ и устаревания, руб.	Стоимость улучшений, руб.
1	основное	539 210 327	58 234 715	10,8	0	0	0	58 234 715	480 975 612
2	основная пристройка	29 215 439	3 155 267	11	0	0	0	3 155 267	26 060 172
3	выход на крышу	12 890	1 392	11	0	0	0	1 392	11 498
	Итого	568 438 656							507 047 282

Стоимость улучшений Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 составляет 507 047 282 рубля.

Рыночная стоимость земельных участков, расположенных под объектом оценки рассчитана на следующем этапе:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 составляет 20 024 565 рублей.

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А составляет 8 294 977 рублей.

Таким образом, стоимость, определенная в рамках затратного подхода составляет: Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1: 535 366 824 (Пятьсот тридцать пять миллионов триста шестьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать четыре) рубля, в том числе:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 20 024 565 (Двадцать миллионов двадцать пять тысяч пятьсот шестьдесят пять) рублей.

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А 8 294 977 (Восемь миллионов двести девяносто четыре шесть тысяч) рублей.

Сводная таблица по расчету улучшений Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Таблица 25

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат на строительство, руб.	Итого физический износ, руб.	Физический износ, %	Фун.-ое устаревание, руб.	Экономическое устаревание, %	Экономическое устаревание, руб.	Всего износ и устаревания, руб.	Стоимость улучшений, руб.
1	основное	11 844 326	1 884 325	15,9	0	0	0	1 884 325	9 960 001

Стоимость улучшений Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А составляет 9 960 001 рубля.

Рыночная стоимость земельного участка, расположенного под объектом оценки рассчитана на следующем этапе:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А 13 288 500 (Тринадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей.

Таким образом, стоимость, определенная в рамках затратного подхода составляет: Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А: 23 248 501 (Двадцать три миллиона двести сорок восемь тысяч пятьсот один) рубль, в том числе:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А 13 288 500 (Тринадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей.

6.3 Сравнительный подход

6.3.1 Метод прямого сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, глава II, п. 4).

Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе "спроса и предложения", в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Этот метод является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки V_0 не превышает минимальной цены V_{ai} объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами):

Формула 4

$$\max V_0 \leq \min \{V_{ai}\}_{i=1}^k$$

здесь k – общее количество объектов аналогов.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

Формула 5

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i x C_{oi}$$

где C_0 — оценка рыночной стоимости объекта оценки;
 k — количество аналогов;
 C_{oi} — оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;
 W_i — вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

Формула 6

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

Формула 7

$$C_u = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}$$

где C_i — цена i -го аналога;
 n — количество ценообразующих факторов;
 Δu_{ij} — значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т. п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства. Например, вклад камина в стоимость квартиры может быть больше, меньше или равен затратам на его создание.

Из формул следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены аналогов, т. е. при корректировке Оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т. е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, метод рыночных сравнений позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, земельных участков. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. При ограниченном количестве данных метод позволяет получить диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Для оценки сравнительным подходом необходимо найти как минимум три аналога оцениваемого объекта, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Главными критериями отбора аналогов для сравнения являются: возможное использование, физические характеристики и месторасположение. Для сравнения используется стоимость предложения на рынке квадратного метра аналогичных объектов на момент оценки.

6.3.2 Расчет стоимости земельного участка

При оценке земельного участка для удовлетворения потребностей рынка рассчитываются следующие стоимости:

- рыночная,
- кадастровая.
- инвестиционная

Рыночная стоимость объекта оценки (земельного участка) определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", где 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".

По рыночной стоимости в Российской Федерации осуществляются следующие сделки с земельными участками:

- в садоводческих и дачных кооперативах (любые гражданские сделки, без изменения целевого назначения и разрешенного использования земельного участка);
- при ведении личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства (где кроме перечисленного выше возникает необходимость соблюдения градостроительных норм);
- при продаже земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий; при выделении земельных участков под объекты недвижимости в сельской местности, при организации аукционов.

Инвестиционная стоимость – это стоимость, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

В отличие от рыночной стоимости инвестиционная стоимость рассчитывается для конкретного инвестора.

Кадастровая стоимость – это стоимость конкретного участка с учетом его кадастровых характеристик.

Кадастровая стоимость является учетным показателем земельного кадастра и рассчитывается для определения базы налогообложения земельного участка.

Источники информации для ее определения - площадь, конфигурация, адрес, местоположение, целевое назначение, прочее.

Методы кадастровой оценки существенно отличаются от рыночных методов. Они являются массовыми методами оценки.

Как правило, при оценке земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной арендной платы, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Доходный подход:

- метод капитализации земельной арендной платы,
- метод остатка для земли,
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Затратный подход (в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка):

- метод остатка земли,
- метод выделения.

6.3.2.1 Определение стоимости участка затратным подходом

Затратный подход основан на определении затрат на создание объекта, эквивалентного оцениваемому.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения стоимости, которая приходится на долю земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Считается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

В отношении самой земли затратный подход не применим, т.к. содержит в себе противоречие. Чем лучше земля, тем меньше она требует затрат на подготовку и использование. Получается, что плодородный участок будет стоить дешевле, чем аналогичный, расположенный на каменистой или болотистой почве. А если взять участок в городе, то получится, что чем дороже работы на проведение к участку коммуникаций, тем ценней участок, хотя обыкновенный житейский опыт подсказывает, что большей стоимостью будет обладать участок, на котором проведение таких работ вовсе не понадобится или сведено к минимуму.

На основании вышеизложенного затратный подход при определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком не применяется.

6.3.2.2 Определение стоимости участка доходным подходом

Метод капитализации земельной арендной платы.

Рынок аренды земельных участков под личные подсобные хозяйства недостаточно развит, поэтому рыночная ставка аренды отсутствует. Применить метод капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Метод остатка для земли

Оценивают чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости из рыночных показателей арендной платы и чистых эксплуатационных расходов на дату оценки. Далее оценщик рассчитывает, какой объем дохода приходится на здание (дом), и вычитает эту сумму из общего чистого операционного дохода. Разница составляет величину остаточного дохода земли, которая капитализируется по рыночной ставке капитализации, и образует оценочное значение стоимости земли.

Учитывая, что сдача в аренду жилых домов и помещений остается теневым бизнесом, фактов сдачи в аренду целых жилых домов очень мало, применить метод остатка для земли не представляется возможным.

Метод расчета предполагаемого использования может использоваться для определения стоимости земли, когда данный о продажах по схожим участкам незастроенной земли недостаточно. Данный метод применяется в том случае, если: 1) стоимость здания известна или может быть определена; 2) чистый операционный доход объекта недвижимости известен или может быть определен и 3) ставки капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

Далее метод основан на методе остатка для земли. Отказ от данного метода описан выше.

На основании вышеизложенного доходный подход при определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком не применяется.

Для расчета стоимости земельного участка используем сравнительный подход метод сравнения продаж.

6.3.2.3 Определение стоимости участка сравнительным подходом

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков при условии наличия информации о ценах сделок или предложений с аналогичными участками.

В общем виде модель расчета стоимости оцениваемого земельного участка принимает следующую формулу:

Формула 1

$$C_p = Ц_i \pm K_i$$

Где C_p – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;
 $Ц_i$ – цена продажи i -го сравнимого земельного участка;
 K_i – величина корректировок цены продажи i -го сравнимого земельного участка.

Алгоритм действий таков:

1. Выявление продаж (предложений) сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

На первом этапе изучается земельный рынок и проводится его сегментирование. Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов.

К характеристикам земельного участка, типичного для данного сегмента рынка, относятся: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; передаваемые юридические права собственности, ограничения и сервитуты; месторасположение; плодородие при оценке сельскохозяйственных или лесных земель.

2. Проверка информации о сделках с земельным участком.

На втором этапе необходимо провести отбор информации с целью повышения ее достоверности.

Источниками данных о сделках с земельными участками могут быть:

регистрационные палаты и городские, районные и поселковые комитеты, где осуществляется регистрация сделок с земельными участками;

периодическая печать. Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки – это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. Рекомендуется вносить в цены и предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки;

цены земельных аукционов и конкурсов;

риэлтерские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью, оценочные фирмы, ипотечные кредитные организации и другие источники.

При отсутствии или недостатке данных о ценах на сделках с недвижимостью в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участком, проданным на рынке (предложенным к продаже, аренде), и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести корректировки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан (сдан в аренду), если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок.

Корректировки делаются с учетом того, как эти различия будут оценены типичным покупателем на рынке.

Способ элементов сравнения

Элементами сравнения называются характеристики земельных участков и условий сделок, которые влияют на величину цены продажи:

1. Состав передаваемых прав. Право собственности, право аренды, и прочее

2. Условия продажи. Корректировка на данный элемент отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые).

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и т.п.

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

г) скидка на торг.

3. Время продажи.

4. Местоположение и окружение. Корректировка на месторасположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на месторасположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка.

5. Экономические характеристики. К ним относятся доступные коммунальные услуги – наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры.

6. Физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф, ландшафт). Осуществляются методом корреляционно-регрессионного анализа.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка. Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к земельному участку.

В ходе анализа рынка Оценщиком было выявлено 4 предложения к продаже земельных участков.

В ходе проведенного анализа рынка оценщиком были выявлены 4 объекта-аналога соответствующих оцениваемому по таким характеристикам как назначение земельного участка, дата предложения к продаже земельных участков – 23.06.2025 г.

Расчет стоимости представлен в Таблице 10.

Таблица 25

Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6
Источник информации		Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 113540712 от 23.06.2025, тел. +7-924-202-75-55	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 114560328 от 23.06.2025, тел. +7-962-503-93-93	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 118144993 от 06.06.2025, тел. +7-962-503-93-93	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 104197364 от 23.06.2025, тел. +7-962-503-93-93
Цена продажи/предложения, руб.		23 000 000	80 000 000	53 000 000	34 000 000
Площадь объекта, кв.м.	8 503,00	3900	54000,0	5500,0	3259
Цена продажи/предложения, руб./кв.м.		5 897	1 481	9 636	10 433
Корректировка на уторговывание		0,845	0,845	0,845	0,845
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Дата продажи (оценки)	23.06.2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Выставлявшееся право на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Месторасположение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1а	Хабаровский край, Хабаровск-н Железнодорожный	Хабаровский край, Хабаровск, Рабочий городок р-н Центральный	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Большая р-н Железнодорожный	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Посадочная р-н Железнодорожный
Территориальное расположение	12	32	32	32	32
Корректировка		0,38	0,38	0,38	0,38
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1869	469	3053	3306
Площадь объекта, кв.м.	8 503,0	3 900,0	54 000,0	5 500,0	3 259,0
Корректировка		0,77	1,62	1,00	0,77
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1439	760	3053	2546
Коммуникации	П,Э,В,К,Т	П,Э,В,К,Т	Э	П,Э,В,К,Т	П
Корректировка		1,00	1,190	1,00	1,49
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1439	905	3053	3787

ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-42/25 от 30.07.2025 г.

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м.</i>		1439	905	3053	3787
Разрешенное использование	Для объектов торговли	Коммерция	Коммерция	Коммерция	Коммерция
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м.</i>		1 439	905	3 053	3 787
Чистая коррекция без учета корректировки на торг, %		-76%	-39%	-68%	-64%
Выводы					
Общая валовая коррекция¹¹		3 544	1 218	5 089	7 511
в % от цены продажи/предложения	267%	60%	82%	53%	72%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции¹²	16,462	4,445	3,249	5,058	3,710
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно - пропорциональной общей валовой коррекции)	1,00	0,270	0,197	0,307	0,225
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		388	178	937	852
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		2 355			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		20 024 565			

*- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1
20 024 565*

(Двадцать миллионов двадцать пять тысяч пятьсот шестьдесят пять) рублей

¹¹ Общая валовая коррекция - это сумма абсолютных величин корректировок, рассчитывается как сумма всех внесённых корректировок в стоимость объекта.

¹² Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции служит для расчёта весового коэффициента каждого аналога в зависимости от суммарной корректировки по модулю с помощью электронной таблицы Excel, функция ABS - возвращает модуль (абсолютную величину) числа: при наибольшей величине внесённых корректировок удельный вес аналога будет наименьшим и наоборот.

Таблица 26

Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6
Источник информации		Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 113540712 от 23.06.2025, тел. +7-924-202-75-55	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 114560328 от 23.06.2025, тел. +7-962-503-93-93	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 118144993 от 06.06.2025, тел. +7-962-503-93-93	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 104197364 от 23.06.2025, тел. +7-962-503-93-93
Цена продажи/предложения, руб.		23 000 000	80 000 000	53 000 000	34 000 000
Площадь объекта, кв.м.	2 809,00	3900	54000,0	5500,0	3259
Цена продажи/предложения, руб./кв.м.		5 897	1 481	9 636	10 433
Корректировка на уторговывание		0,845	0,845	0,845	0,845
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Дата продажи (оценки)	23.06.2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Выставлявшееся право на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Месторасположение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1а	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный	Хабаровский край, Хабаровск, Рабочий городок р-н Центральный	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Большая р-н Железнодорожный	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Посадочная р-н Железнодорожный
Территориальное расположение	12	32	32	32	32
Корректировка		0,38	0,38	0,38	0,38
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1869	469	3053	3306
Площадь объекта, кв.м.	2 809,0	3 900,0	54 000,0	5 500,0	3 259,0
Корректировка		1,00	1,62	1,31	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1869	760	4000	3306
Коммуникации	П,Э,В,К,Т	П,Э,В,К,Т	Э	П,Э,В,К,Т	П
Корректировка		1,00	1,190	1,00	1,49
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1869	905	4000	4918

ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-42/25 от 30.07.2025 г.

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м.</i>		1869	905	4000	4918
Разрешенное использование	Для объектов торговли	Коммерция	Коммерция	Коммерция	Коммерция
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м.</i>		1 869	905	4 000	4 918
Чистая коррекция без учета корректировки на торг, %		-68%	-39%	-58%	-53%
Выводы					
Общая валовая коррекция¹³		3 114	1 218	6 036	7 122
в % от цены продажи/предложения	266%	53%	82%	63%	68%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции¹⁴	16,412	5,035	3,235	4,246	3,896
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно - пропорциональной общей валовой коррекции)	1,00	0,307	0,197	0,259	0,237
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		574	178	1 036	1 165
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		2 953			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		8 294 977			

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

8 294 977

(Восемь миллионов двести девяносто четыре тысячи девятьсот семьдесят семь) рублей

¹³ Общая валовая коррекция - это сумма абсолютных величин корректировок, рассчитывается как сумма всех внесённых корректировок в стоимость объекта.

¹⁴ Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции служит для расчёта весового коэффициента каждого аналога в зависимости от суммарной корректировки по модулю с помощью электронной таблицы Excel, функция ABS - возвращает модуль (абсолютную величину) числа: при наибольшей величине внесённых корректировок удельный вес аналога будет наименьшим и наоборот.

Таблица 27

Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6
Источник информации		Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 113540712 от 23.06.2025, тел. +7-924-202-75-55	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 114560328 от 23.06.2025, тел. +7-962-503-93-93	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 118144993 от 06.06.2025, тел. +7-962-503-93-93	Сайт бесплатных объявлений Фарпост - www.farpost.ru.Объявление № 104197364 от 23.06.2025, тел. +7-962-503-93-93
Цена продажи/предложения, руб.		23 000 000	80 000 000	53 000 000	34 000 000
Площадь объекта, кв.м.	4 500,00	3900	54000,0	5500,0	3259
Цена продажи/предложения, руб./кв.м.		5 897	1 481	9 636	10 433
Корректировка на уторговывание		0,845	0,845	0,845	0,845
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Дата продажи (оценки)	23.06.2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Выставлявшееся право на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		4983	1251	8142	8816
Месторасположение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1а	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный	Хабаровский край, Хабаровск, Рабочий городок р-н Центральный	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Большая р-н Железнодорожный	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Посадочная р-н Железнодорожный
Территориальное расположение	12	32	32	32	32
Корректировка		0,38	0,38	0,38	0,38
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1869	469	3053	3306
Площадь объекта, кв.м.	4 500,0	3 900,0	54 000,0	5 500,0	3 259,0
Корректировка		1,00	1,62	1,31	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1869	760	4000	3306
Коммуникации	П,Э,В,К,Т	П,Э,В,К,Т	Э	П,Э,В,К,Т	П
Корректировка		1,00	1,190	1,00	1,49
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1869	905	4000	4918

ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-42/25 от 30.07.2025 г.

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м.</i>		1869	905	4000	4918
Разрешенное использование	Для объектов торговли	Коммерция	Коммерция	Коммерция	Коммерция
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м.</i>		1 869	905	4 000	4 918
Чистая коррекция без учета корректировки на торг, %		-68%	-39%	-58%	-53%
Выводы					
Общая валовая коррекция¹⁵		3 114	1 218	6 036	7 122
в % от цены продажи/предложения	266%	53%	82%	63%	68%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции¹⁶	16,412	5,035	3,235	4,246	3,896
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно - пропорциональной общей валовой коррекции)	1,00	0,307	0,197	0,259	0,237
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		574	178	1 036	1 165
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		2 953			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		13 288 500			

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.

Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

13 288 500

(Тринадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч пятьсот)

¹⁵ Общая валовая коррекция - это сумма абсолютных величин корректировок, рассчитывается как сумма всех внесённых корректировок в стоимость объекта.

¹⁶ Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции служит для расчёта весового коэффициента каждого аналога в зависимости от суммарной корректировки по модулю с помощью электронной таблицы Excel, функция ABS - возвращает модуль (абсолютную величину) числа: при наибольшей величине внесённых корректировок удельный вес аналога будет наименьшим и наоборот.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Описание корректировок

1. *Корректировка на условия продажи.* Данная корректировка учитывает разницу между ценой предложения и ценой продажи объекта в условиях открытого рынка. Влияние данного фактора описано в Разделе 2.6.

Размер скидки на торг был определен с помощью с помощью издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики отражающие влияние Физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (рисунок 8).

Учитывая местоположение, назначение и площадь объекта оценки, Оценщик применяет значение скидки на торг 15,5%. Таким образом, корректировка на условия продажи для всех аналогов составила 0,845.

2. *Корректировка на дату продажи (предложения).*

Данная корректировка учитывает разницу в рыночных ценах на дату продажи аналога по истечению времени. Корректировка на дату продажи (предложения) не производилась, так как дата оценки 23.06.2025 г., а объекты аналоги выставялись на продажу в пределах срока экспозиции (июня 2025 г.).

3. *Корректировка на вид права.* В данном отчете рассчитывается право собственности на объект оценки, ввиду чего, земельные участки, предлагаемые к продаже на праве аренды (долгосрочной или краткосрочной) необходимо скорректировать.

Различий по данному параметру не имеют, корректировка составила 1,00.

4. *Корректировка на условия финансирования.* Данная корректировка рассчитывается исходя из условий финансирования объекта оценки и объектов-аналогов. Данная корректировка не применяется, так как объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по указанному параметру. Условия финансирования – рыночные.

5. *Корректировка на местоположение.* Величина корректировки на местоположение определена с помощью аналитического журнала «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по состоянию на 01.07.2024г.» составленного ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо». (рисунок 9).

Поправка на местоположение была произведена на основе данных аналитического обзора «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по состоянию на 01.07.2024г.» составленного ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо».

Для объекта оценки количество баллов составило 14, поскольку населенный пункт г. Советская Гавань относится к Группе В.

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Местоположение в г. Хабаровск соответствует балл 32, объект оценки расположен в г. Советская Гавань – балл 12.

Тогда корректировка для местоположения объекта оценки, определенная данным методом, будет:

$Иж = (1 - (12/32)) * 100 = 62\%$ или в долевом соотношении 0,38.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

6. *Корректировка на площадь.*

Корректировка рассчитана на основании рисунка 9 Раздела 2.6., применялась к объектам аналогам.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

7. *Корректировка на категорию земель.* Данная корректировка рассчитывается исходя из категории земель объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка не

применяется, так как объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по указанному параметру.

8. *Корректировка на разрешенное использование земельного участка.*

Все подобранные аналоги представлены для коммерции, объект оценки под коммерческую застройку, корректировка не потребовалась.



Таблица 246 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,47	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,71	0,57	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,57	0,44	0,70
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,35	0,23	0,47

Рисунок 12 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2, стр. 303»

9. *Корректировка на коммуникации.*

У объекта аналога имеются электричество, канализация, водоснабжение, отопление, такой же набор инженерных коммуникаций имеется у объектов аналогов под № 1,3, корректировка не потребовалась. У объекта аналога под № 2 имеется электричество, но отсутствует канализация, корректировка будет составлять 1,19 (=1/0,84 – канализация), итого. Корректировка для объекта аналога под № 4 составит 1,49=1,19*1,25 (=1/0,84 - отсутствует канализация, =1/0,8 – отсутствует электричество).

Таблица 158. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,19
	не обеспечен канализацией	0,84	1,00

Рисунок 13 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2, стр. 252,276»

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода составляет:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта:

Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1 20 024 565 (Двадцать миллионов двадцать пять тысяч пятьсот шестьдесят пять) рублей.

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А 8 294 977 (Восемь миллионов двести девяносто четыре шесть тысяч) рублей.

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А 13 288 500 (Тринадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей.

6.3.3 Определение стоимости объекта капитального строительства, сравнительным подходом

Выбор элементов сравнения

Основными ценообразующими характеристиками объектов недвижимости на рынке аренды являются:

- местоположение;
- функциональное назначение;
- тип недвижимости (здание или помещение);
- этаж расположения.

Объекты аналоги подобраны по следующим критериям:

- сервисное назначение;
- местоположение;
- дата предложения соответствует дате проведения оценки;

Критерии отбора:

Вид права на объект: В качестве аналогов рассматривались объекты, у которых реализуется право собственности.

Местоположение: Основным фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является местоположение.

Исходя из того, что по данным критериям объекты оценки и соответствующие аналоги сопоставимы, Оценщик считает корректным использование выбранных объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

В результате анализа рынка ТЦ Оценщиком отобрано 3 объекта-аналога для расчета рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж. Характеристики объектов-аналогов приведены ниже. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода приведены в таблице 27.

Единица сравнения: в качестве единиц сравнения при расчете стоимости Оценщиком выбрана стоимость 1 кв.м. в рублях без учета НДС. Данная единица сравнения выбрана в связи с тем, что все объекты предлагаются к продаже и сравниваются исходя из стоимости 1 общей площади в рублях.

Таблица 27

Описание объектов-аналогов Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г.Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

Параметры сравнения	Аналог 1 -	Аналог 2 - Складское	Аналог 3 - Складское
1	2	3	4
Цена продажи / предложения, руб. без НДС	1 000 000 000	256 000 000	75 000 000
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 28, кор. 2	Хабаровский край, г. Хабаровск, пр-кт 60-летия Октября, 156/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Силинский, д. 10
Дата продажи /предложения	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений «ФАРПОСТ», www.farpost.ru, № объявления: 125179730 от 22.12.2024 г., тел. 8-923-018-87-52	Сайт бесплатных объявлений «АВИТО», www.avito.ru, № объявления: 4057440009 от 23.06.2025 г.	Сайт бесплатных объявлений «АВИТО», www.avito.ru, № объявления: 4608429351 от 23.06.2025 г.
Права собственности на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв. м.	0,0	5455,0	2600,0
Условия финансирования	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Общая площадь, кв. м.	4 000,0	2 506,4	1 400,0
Цена продажи 1 кв.м., руб.	250 000	102 139	53 571
Расположение внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Функциональное назначение	ТЦ	ТЦ	ТЦ
Тип недвижимости	Здание	Здание	Здание
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Инженерное обеспечение	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью
Экологическая обстановка	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

Параметры корректировки	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
1	2	3	4	5
Цена продажи/предложения 1 кв.м., руб. без НДС		1 000 000 000	256 000 000	75 000 000
Корректировка на уторговывание		0,855	0,855	0,855
Скорректированная цена, руб.		855 000 000	218 880 000	64 125 000
Дата продажи (оценки)	23.06.2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		855 000 000	218 880 000	64 125 000
Право собственности на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		855 000 000	218 880 000	64 125 000
Местоположение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1а	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 28, кор. 2	Хабаровский край, г. Хабаровск, пр-кт 60-летия Октября, 156/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Силинский, д. 10
Коэффициент	12,00	32,00	32,00	22,00
Корректировка		0,38	0,38	0,55
Скорректированная цена руб.		324 900 000	83 174 400	35 268 750
Площадь земельного участка, кв.м.	8503	0	5455	2600
Корректировка		0	-12 846 525	-5 204 550
Скорректированная цена руб.		324 900 000	70 327 875	30 064 200
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 225	28 059	21 474
Условия финансирования	Открытая продажа	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 225	28 059	21 474
Материал стен	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 225	28 059	21 474
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 225	28 059	21 474
Техническое состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 225	28 059	21 474
парковка	да	да	да	да

**ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г.
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-42/25 от 30.07.2025 г.**

Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 225	28 059	21 474
Охрана	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 225	28 059	21 474
Функциональное назначение	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 225	28 059	21 474
Корректировка на масштаб	11520,1	4 000,0	2 506,4	1 400,0
Корректировка		0,84	0,77	0,70
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		67 857	21 650	15 007
Тип недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		67 857	21 650	15 007
Расположение относительно "Красной линии"	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		67 857	21 650	15 007
Общая валовая коррекция, руб.		13 368	6 409	6 467
в % от цены продажи/предложения	69%	16%	23%	30%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции	9,562	4,218	3,039	2,305
Весовой коэфф-т (рассч-ся по доле обратно-пропорц-й общей валовой коррекции)	1,00	0,44	0,32	0,24
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		29 933	6 881	3 618
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета земельного участка, руб./кв.м.		40 432		
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета земельного участка, руб.		465 780 683		
Стоимость земельного участка, руб.		28 319 542		
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом земельного участка, руб.		494 100 225		

Описание корректировок

Расчет корректировок.

1. *Корректировка на обстоятельства совершения сделки*

Корректировка не требуется, так как все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты.

2. *Корректировка на условия финансирования*

Корректировка не проводится, так как во всех случаях предусмотрены денежные расчеты, условия идентичны – чистая продажа.

3. *Корректировка на торг*

Данная корректировка учитывает разницу между ценой предложения и ценой продажи объекта в условиях открытого рынка. Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам.

Корректирующие коэффициенты для объектов на уторговывание представлены на рис. 1 раздела 2.5.

4. *Корректировка на объем передаваемых прав*

Так как все объекты-аналоги находятся в собственности продавцов, а, следовательно, и покупателю будет передаваться право собственности, то проведение корректировки не требуется.

5. *Корректировка на дату продажи*

Дата оценки – 23.06.2025г., дата на которую представлены к продаже объекты – аналоги – июнь 2025 г., срок экспозиции подобных объектов составляет до 6 мес. Так как дата предложения объектов-аналогов не превышает срок экспозиции, корректировка не производится.

Так как по данному параметру не выявлено различий корректировка не производилась.

6. *Корректировка на местоположение.*

Корректирующие коэффициенты для объектов на местоположение представлены на рис. 2 раздела 2.5. Величина корректировки на местоположение определена с помощью аналитического журнала «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по состоянию на 01.07.2024г.» составленного ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо».

Для объекта оценки количество баллов составило 12, поскольку населенный пункт г. Советская Гавань относится к Группе В, объекты аналоги под № 1,3 расположены в г. Хабаровске количество баллов для данного пункта составляет 32, объект аналог под № 3 расположен в г. Комсомольск-на-Амуре – 22.

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Тогда корректировка для местоположения объекта оценки, определенная данным методом, будет:

Объекты аналоги под № 1,2 = $(1 - (12/32)) * 100 = 62\%$ или в долевом соотношении 0,38.

Объект аналог под № 3 = $(1 - (12/22)) * 100 = 45\%$ или в долевом соотношении 0,55.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

7. *Корректировка на земельный участок.*

Очищаем из стоимости предложения стоимость земельного участка, т.е. та стоимость, которая рассчитана выше. Стоимость 1 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж за земельный участок, перемножаем на площадь земельного участка объектов аналогов, далее вычитаем ее из стоимости предложения объекта аналога.

К объектам аналогам под № 2,3 следует применить корректировку, поскольку у данных аналогов имеется информация о площади земельного участка.

8. *Корректировка на материал стен.*

Учитывает разницу в строительных материалах объекта оценки по сравнению с материалами, из которых выполнены объекты аналоги. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы.

Объект оценки выполнен из капитальных материалов, так же как и объекты аналоги
корректировка не потребовалась.

9. Корректировка на физическое состояние здания.

Учитывает разницу в физическом состоянии объекта оценки по сравнению с аналогами.
Величина поправки определяется экспертным путем.

Объект оценки находится в хорошем состоянии, так же как и все объекты аналоги,
корректировка не потребовалась.

10. Корректировка на состояние отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством
отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со
сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных
организаций.

Внутренняя отделка у объекта оценки типовой ремонт, так же как у объектов аналогов,
корректировка не потребовалась..

11. Корректировка на площадь

Учитывает разницу в размере площади объекта оценки по сравнению с площадями
объектов аналогов. Величина поправки определяется вносится согласно корректирующие
коэффициенты на рис. 7 раздела 2.5. корректировка потребовалась для объектов аналогов.

12. Корректировка на «Красную» линию.

Объект оценки, так же как и все объекты-аналоги расположены на Красной линии,
корректировка не потребовалась.

13. Корректировка на функциональность

Учитывает разницу в между зданием и помещением. Объект оценки является отдельно
стоящим зданием Торговым Центром, так же как и объекты аналоги, корректировка не
потребовалась.

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: «Сооружение, назначение:
иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в
г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1
кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта:
Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1», определенная в рамках
сравнительного подхода, составила: 494 100 225 рублей (42 890 руб. за кв.м)**

В результате анализа рынка складских помещений/зданий Оценщиком отобрано 5
объектов-аналогов для расчёта рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения
продаж. Характеристики объектов-аналогов приведены ниже. Расчет стоимости объекта
оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода приведены в таблице 29.

Единица сравнения: в качестве единиц сравнения при расчете стоимости Оценщиком
выбрана стоимость 1 кв.м. в рублях без учета НДС. Данная единица сравнения выбрана в
связи с тем, что все объекты предлагаются к продаже и сравниваются исходя из стоимости 1
общей площади в рублях.

Описание объектов-аналогов Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Параметры сравнения	Аналог 1 - Складское	Аналог 2 - Складское	Аналог 3 - Складское	Аналог 4 - Складское	Аналог 5 - Складское
1	2	3	4	5	6
Цена продажи / предложения, руб. без НДС	18 900 000	40 000 000	68 000 000	35 000 000	9 500 000
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Благодатная, д. 33	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Шкотова, д.17	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Донская, д. 2а	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. П.Л. Морозова, д. 53б	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Урицкого, д.23
Дата продажи /предложения	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений «ФАРПОСТ», www.farpost.ru, № объявления: 129545692 от 23.06.2025 г., тел. 8-914-413-98-09	Сайт бесплатных объявлений «ФАРПОСТ», www.farpost.ru, № объявления: 76105938 от 23.06.2025 г., тел. 8-909-805-35-70	Сайт бесплатных объявлений «ФАРПОСТ», www.farpost.ru, № объявления: 128126043 от 23.06.2025 г., тел. 8-909-857-09-97	Сайт бесплатных объявлений «ФАРПОСТ», www.farpost.ru, № объявления: 123333496 от 23.06.2025 г., тел. 8-914-544-17-38	Сайт бесплатных объявлений «ФАРПОСТ», www.farpost.ru, № объявления: 120181611 от 03.03.2025 г., АРХИВ
Права собственности на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв. м.	1600,0	4500,0	4500,0	1819,0	470,0
Условия финансирования	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)
Материал стен	сендвич	сендвич	сендвич	сендвич	сендвич
Общая площадь, кв. м.	406,0	2 300,0	1 534,7	1 106,0	349,5
Цена продажи 1 кв.м., руб.	46 552	17 391	44 308	31 646	27 182
Расположение внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Функциональное назначение	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад
Тип недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Инженерное обеспечение	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью
Экологическая обстановка	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Параметры корректировки	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Цена продажи/предложения 1 кв.м., руб. без НДС		18 900 000	40 000 000	68 000 000	35 000 000	9 500 000
Корректировка на уторговывание		0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Скорректированная цена, руб.		15 687 000	33 200 000	56 440 000	29 050 000	7 885 000
Дата продажи (оценки)	23.06.2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Март 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		15 687 000	33 199 998	56 440 002	29 050 002	7 885 002
Право собственности на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		15 687 000	33 199 998	56 440 002	29 050 002	7 885 002
Местоположение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1а	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Благодатная, д. 33	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Шкотова, д.17	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Донская, д. 2а	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. П.Л. Морозова, д. 536	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Урицкого, д.23
Территориальная зона по лейферу	VI	VI	VI	VI	VI	V
Коэффициент	12,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Корректировка		0,38	0,38	0,38	0,38	0,38
Скорректированная цена, руб.		5 961 060	12 616 002	21 447 198	11 038 998	2 996 298
Площадь земельного участка, кв.м.	4500	1600	4500	4500	1819	470
Корректировка		-4 724 800	-13 288 500	-11 295 225	-5 371 507	-1 179 724
Скорректированная цена, руб.		1 236 260	-672 498	10 151 973	5 667 491	1 816 575
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		3 045	-292	6 615	5 124	5 198
Условия финансирования	Открытая продажа	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)	Открытая продажа (предложение)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		3 045	-292	6 615	5 124	5 198
Материал стен	сэндвич	сэндвич	сэндвич	сэндвич	сэндвич	сэндвич
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		3 045	-292	6 615	5 124	5 198
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		3 045	-292	6 615	5 124	5 198
Отопление	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		3 045	-292	6 615	5 124	5 198

**ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г.
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-42/25 от 30.07.2025 г.**

руб.						
ГПМ	нет	нет	да	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		3 045	-292	6 615	5 124	5 198
Холодильный камеры	есть	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,18	1,00	1,18	1,18	1,18
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		3 582	-292	7 782	6 028	6 115
Функциональное назначение	СКЛАД	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		3 045	-292	6 615	5 124	5 198
Корректировка на масштаб	1499,9	406,0	2 300,0	1 534,7	1 106,0	349,5
Корректировка		0,81	1,00	1,00	1,00	0,81
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		2 466	-292	6 615	5 124	4 210
Тип недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		2 466	-292	6 615	5 124	5 198
Класс качества	А	В	А	А	А	В
Корректировка		1,18	1,00	1,00	1,00	1,18
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		2 901	-292	6 615	5 124	6 115
Общая валовая коррекция, руб.	230%	69%		35%	35%	91%
в % от цены продажи/предложения	18,927	3,355	ВЫБЫЛ ИЗ РАСЧЁТОВ	6,521	6,521	2,530
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции	1,00	0,18		0,34	0,34	0,134
Весовой коэф-т (рассч-ся по доле обратно-пропорц-й общей валовой коррекции)		514		2 279	1 765	819
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.	5 377					
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета земельного участка, руб./кв.м.				5 377		
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета земельного участка, руб.				8 064 962		
Стоимость земельного участка, руб.				13 288 500		
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом земельного участка, руб.				21 353 462		

Описание корректировок

Расчет корректировок.

14. Корректировка на обстоятельства совершения сделки

Корректировка не требуется, так как все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты.

15. Корректировка на условия финансирования

Корректировка не проводится, так как во всех случаях предусмотрены денежные расчеты, условия идентичны – чистая продажа.

16. Корректировка на торг

Данная корректировка учитывает разницу между ценой предложения и ценой продажи объекта в условиях открытого рынка. Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам.

Корректирующие коэффициенты для объектов на уторговывание представлены на рис. 14.

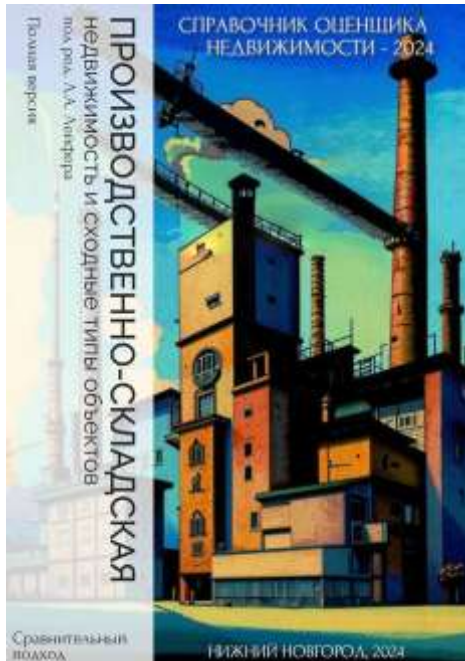


Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	15,4% - 18,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	13,7% - 17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	15,5% - 18,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,1% - 23,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	14,3% - 17,3%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	12,9% - 15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,7%	12,7% - 16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	14,0% - 17,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	17,3% - 22,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	12,9% - 15,7%

Рисунок 14 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 492.

17. Корректировка на объем передаваемых прав

Так как все объекты-аналоги находятся в собственности продавцов, а, следовательно, и покупателю будет передаваться право собственности, то проведение корректировки не требуется.

18. Корректировка на дату продажи

Дата оценки – 23.06.2025г., дата на которую представлены к продаже объекты – аналоги – с марта по июнь 2025 г., срок экспозиции подобных объектов составляет до 6 мес. Так как дата предложения объектов-аналогов не превышает срок экспозиции, корректировка не производится.

Так как по данному параметру не выявлено различий корректировка не производилась.

19. Корректировка на местоположение.

Корректирующие коэффициенты для объектов на местоположение представлены на рис. 2 раздела 2.5. Величина корректировки на местоположение определена с помощью аналитического журнала «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по состоянию на 01.07.2024г.» составленного ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо».

Для объекта оценки количество баллов составило 12, поскольку населенный пункт г. Советская Гавань относится к Группе В, все объекты аналоги расположены в г. Хабаровске количество баллов для данного пункта составляет 32.

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Тогда корректировка для местоположения объекта оценки, определенная данным методом, будет:

Объекты аналоги под = $(1 - (12/32)) * 100 = 62\%$ или в долевом соотношении 0,38.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

20. *Корректировка на земельный участок.*

Очищаем из стоимости предложения стоимость земельного участка, т.е. та стоимость, которая рассчитана выше. Стоимость 1 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж за земельный участок, перемножаем на площадь земельного участка объектов аналогов, далее вычитаем ее из стоимости предложения объекта аналога.

Ко всем объектам аналогам следует применить корректировку, поскольку у данных аналогов имеется информация о площади земельного участка.

После корректировки на земельный участок, объект аналог под № 2 выбывает из расчетов, поскольку стоимость приняла отрицательное значение, так как стоимость не может быть отрицательной величиной, поэтому данный аналог не участвует в дальнейших расчетах.

21. *Корректировка на материал стен.*

Учитывает разницу в строительных материалах объекта оценки по сравнению с материалами, из которых выполнены объекты аналогии. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы.

Объект оценки выполнен из сэндвич панелей, так же как и объекты аналогии корректировка не потребовалась.

22. *Корректировка на физическое состояние здания.*

Учитывает разницу в физическом состоянии объекта оценки по сравнению с аналогами. Величина поправки определяется экспертным путем.

Объект оценки находится в хорошем состоянии, так же как и все объекты аналогии, корректировка не потребовалась.

23. *Корректировка на отопление.*

Учитывает разницу в наличии или отсутствии отопления. Величина поправки определяется экспертным путем.

У объекта оценки отопление отсутствует, так же как у объектов аналогов, корректировка не потребовалась.

24. *Корректировка на площадь*

Учитывает разницу в размере площади объекта оценки по сравнению с площадями объектов аналогов. Величина поправки определяется вносится согласно корректирующие коэффициенты на рис. 15, корректировка потребовалась для объектов аналогов под № 1,5.

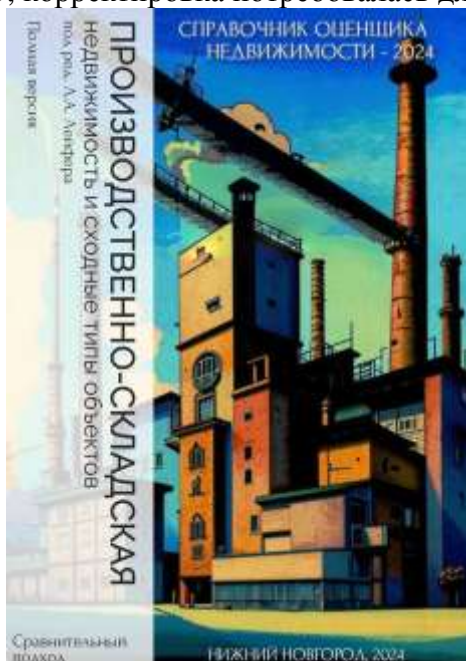


Рисунок 15 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 246.

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
<300	1,00	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
500-1000	0,85	0,94	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
1000-5000	0,73	0,81	0,86	1,00	1,10	1,18	1,26
5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,15
10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

25. *Корректировка на холодильные камеры.*

У объекта оценки имеются встроенные холодильные камеры. Ни одного из подобранных аналогов холодильных камер нет, требуется введение корректировки. Данная корректировка применена с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов. Полная версия. Сравнительный подход под редакцией Л.Л.Лейфер.

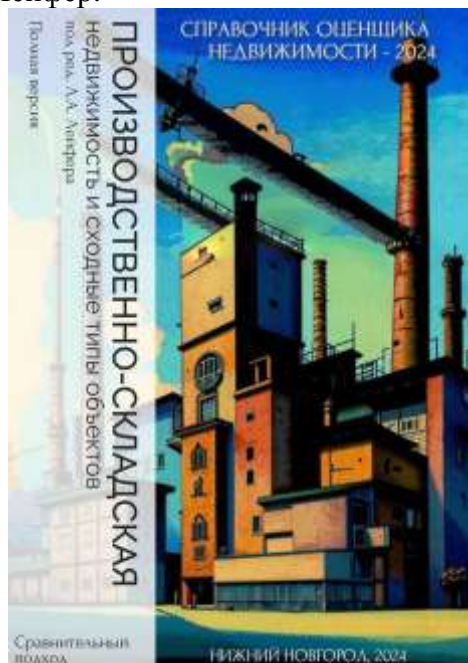


Таблица 289. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,84	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,84	0,87

Рисунок 16 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 321.

26. Корректировка на Класс качества

Учитывает разницу между классом качества, таких как А,В,С. Объект оценки относится к классу А, так же как и объекты аналоги под № 3,4, корректировка не потребовалась. Объекты аналоги под № 1,5 относятся к классу В, требуется вести корректировку для данных аналогов.

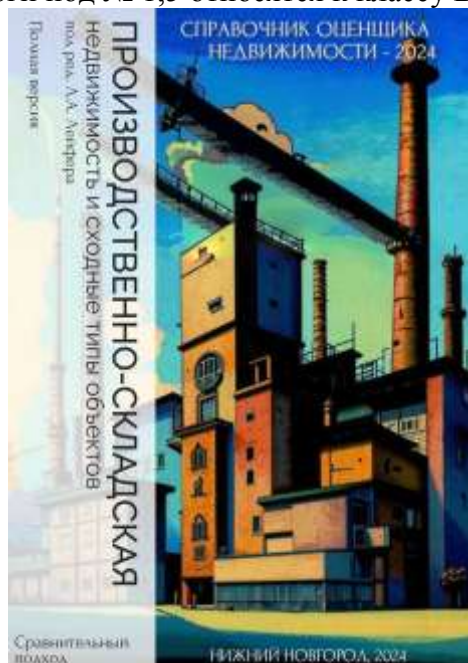


Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,67	0,66	0,68

Рисунок 17 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 336.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: «Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А», определенная в рамках сравнительного подхода, составила: 21 353 462 рубля

6.4 Определение стоимости объекта капитального строительства, доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Потенциальный покупатель оцениваемого недвижимого имущества приобретает его в расчете получения будущих доходов, которые ему гарантирует право собственности на это имущество. Доходы, создаваемые недвижимым имуществом, как правило, связаны с будущей арендной платой и приростом стоимости недвижимого имущества при его продаже. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов;
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход;
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, у которых потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину, а так же когда потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Метод дисконтирования денежных потоков более применим к объектам, приносящих нестабильные денежные потоки, моделируя характерные черты их поступления.

В данном отчете метод дисконтирования денежных потоков не применим, поскольку ожидается получение стабильных доходов от эксплуатации оцениваемого объекта, доходы от эксплуатации не носят сезонный характер, оцениваемое недвижимое имущество в течении прогнозного периода сносу не подлежит.

Таким образом, Оценщик для определения рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода применил метод прямой капитализации дохода, поскольку ожидается получение стабильных доходов от эксплуатации оцениваемого объекта.

Расчет чистого операционного износа

Определение чистого операционного дохода основывается на следующих этапах:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе текущих ставок и тарифов на рынке аренды и платных услуг для сравниваемых объектов;
2. Оценка потерь от загрузки и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом сумма вычитается из валового потенциального дохода, а итоговый показатель является действительным (эффективным) валовым доходом;
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода.

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1:

Заказчиком представлена справка об арендаторах и сборах аренды Торгового Центра, из которой видно, что ежемесячные арендные платежи составляют 6260198,64. Тогда арендная годовая плата составит $6260198,64 * 12 = 75\,122\,384$ рубля.

**ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г.
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-42/25 от 30.07.2025 г.**

	Арендаторы	ИНН	Площадь	этаж	место	АРЕНДА		
			кв.м.			аренда	экспл	сумма
1	АО РТК	7709356049	16,1	1	4	22 000,00	7 137,00	29 137,00
2	Банкомат АО «Тинькофф Банк»	7710140679	1	1		6 000,00		6 000,00
3	Банкомат ОАО МТС-Банк	7702045051	1	1		4 000,00		4 000,00
4	Банкомат ОАО Россельхозбанк банкомат	7725114488	1	1		4 000,00		4 000,00
5	ДВ НЕВАДА ООО	2723205733	1716,2	1		1 300 000,00	392 763,25	1 692 763,25
6	ИП Машкин В.В.	270402226304	33,1	1	11	77 785,00	15 267,00	93 052,00
7	ИП Свидерская Е.В.	270410991926	21	1	13	56 700,00	8 205,00	64 905,00
8	ИП Собиров А.А.	270413435885	49,2	1	1	100 000,00	3 240,00	103 240,00
9	ИП Чуприн Е.В.	272590102662	20,2	1	3	30 000,00	1 110,00	31 110,00
10	ИП Штыбер А.В.	270414156027	51	1	7	35 000,00	1 882,50	36 882,50
11	ОА Мегафон Ритейл	7825695758	32,3	1	2	35 685,00	14 428,50	50 113,50
12	ООО "Алло Советская Гавань-Ванино"	2704024562	212,4	1	15	60 000,00		60 000,00
13	ООО "Торговый дом "Золотая Русь"	2724231260	100	1	8	240 000,00	40 225,00	280 225,00
14	ООО ИРИДА	2704012302	72	1	10	110 000,00	24 015,00	134 015,00
15	ООО Ломбард "Золотая Русь"	2721154890	4,3	1	8	10 320,00	1 268,50	11 588,50
16	ИП Лорай Ю.П.	270414324144	61,2	1	6	60 000,00	2 302,50	62 302,50
17	Т2 Мобайл ООО	7743895280	39,1	1	12	80 000,00	4 012,50	84 012,50
18	ИП Азарова Е.В.	270400800153	36	2	5	21 600,00	13 140,00	34 740,00
19	ИП Артамонова Н.Н.	270412980077	14,7	2	40	17 905,00	5 424,00	23 329,00
20	ИП Ашихман Т.В.	270414519143	36,6	2	21	25 130,00	13 212,00	38 342,00
21	ИП Бонцева Е.В.	270414071430	17	2	25	14 450,00	6 270,00	20 720,00
22	ИП Быкова И.В.	270410478217	82	2	14,15	37 998,55	3 120,00	41 118,55
23	ИП Быкова И.В.	270410478217	35,7	2	13	25 000,00		25 000,00
24	ИП Гайдук И.А.	270401365009	18	2	22	21 500,00	562,50	22 062,50
25	ИП Геновская О.Н.	270905011496	36,6	2	32	18 300,00	937,50	19 237,50
26	ИП Городнянская К.И.	270414161700	57,2	2	16	40 040,00	20 174,00	60 214,00
27	ИП Гросул В.М.	270402734971	24,3	2	44	19 075,50	8 871,00	27 946,50
28	ИП Гурей А.М.	270414473795	36,8	2	28	40 000,00	645,00	40 645,00
29	ИП Дыба Т.В.	270401685344	56,2	2	33	49 175,00	17 396,50	66 571,50
30	ИП Карпов О.А.	270411943820	29,1	2	56	31 428,00	900,00	32 328,00
31	ИП Касач Ю.Г.	270402530992	29,8	2	58	26 000,00	11 076,00	37 076,00
32	ИП Кисель А.Б.	270414108376	27,3	2	9/1	19 110,00	9 868,50	28 978,50
33	ИП Кулагина А.Ю.	270400457338	44,4	2	55	24 978,00	16 203,00	41 181,00
34	ИП Куликова Е.Г.	270400016622	110,4	2	3 (55,57)	89 299,50	35 905,50	125 205,00
35	ИП Морозова Ж.В.	270411973768	22,2	2	2	24 420,00	8 244,00	32 664,00
36	ИП Пинаева В.А.	272391084000	92,5	2	18	50 000,00	1 702,50	51 702,50
37	ИП Плахов Ю.А.	270900021645	18,4	2	37	20 240,00	6 723,00	26 963,00
38	ИП Полозова О.В.	270413665783	17	2	19	11 050,00	6 262,50	17 312,50
39	ИП Сидоренко Л.М.	270412389925	17,9	2	24	15 215,00	6 573,00	21 788,00
40	ИП Стоева Д.С.	272111991801	45,2	2	36	35 482,00	16 516,50	51 998,50
41	ИП Тарасов В.А.	270400011582	56,4	2	2-11, 2-27	24 480,00	20 523,00	45 003,00
42	ИП Тарасов В.А.	270400011582	18,45	2	10/1	5 000,00		5 000,00
43	ИП Файзулин Е.К.	270901717587	36,6	2	34	34 000,00	13 527,00	47 527,00
44	ИП Файзуллин А.Э.	270400175742	119,1	2	46	95 000,00	3 525,00	98 525,00
45	ИП Фоминова И.В.	270410876232	23,4	2	4	15 000,00	412,50	15 412,50
46	ИП Хлебодарова И.Ю.	270413407493	13,7	2	43	20 406,00	5 319,00	25 725,00
47	ИП Шаура А.А.	270412332326	25,5	2	41	30 600,00	352,50	30 952,50
48	Минеев А.Ю.	270413663200	36,7	2	47	20 000,00	420,00	20 420,00
49	ИП Атоян Ю.Т.	540135107131	1899,6	3	1	1 329 700,00	25 277,83	1 354 977,83
50	КПК Доверие	2706022137	17,1	3	14	15 000,00	6 087,00	21 087,00
51	ООО КАРИ	7702764909		3	малое крыло	445 280,00		445 280,00
52	ООО КРЮИНГОВАЯ КОМПАНИЯ ЮНИТКОМ	2720061868	16,5	3	15	15 000,00		15 000,00
53	ПАО МТС	7740000076		3		3 000,00		3 000,00
54	ООО "МАЛИНА"			4		300 000,00	90 168,51	390 168,51
55	ИП Чуприн Е.В.	272590102662	47	парковка	1,2	20 000,00		20 000,00
56	ДВ НЕВАДА ООО	2723205733	23,56	призматроны	1,2	40 000,00		40 000,00
57	АО РТК	7709356049	13,5	фасад	7	7 650,00		7 650,00
58	ИП Евсеева М.А.	790340042445	13,5	фасад	8	8 000,00		8 000,00
59	ИП Чуприн Е.В.	272590102662	12,75	фасад	4	10 000,00		10 000,00
60	ОА Мегафон Ритейл	7825695758	13,5	фасад	3	10 000,00		10 000,00
61	ООО "Торговый дом "Золотая Русь"	2724231260	33,2	фасад	14	12 000,00		12 000,00
					всего:	5 369 002,55 Р	891 196,09 Р	6 260 198,64 Р

1 Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

Расчет ПДВ и ДВД отражен в таблице.

Коэффициент недозагрузки арендной платы составит 4,5%, согласно справке, представленной Заказчиком.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«БИЗНЕСГРУППА»

682880, Россия, Хабаровский край,
г. Советская Гавань, ул. Пионерская, 28
ИНН/КПП – 2704024548 КПП- 270401001
ОГРН- 1152709000840
Р/с 40702810070000025774

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 040813608 кор/с 30101810600000000608

23.06.2025г. № б/л

на № _____ от _____

СПРАВКА

о текущей заполняемости Торгового Центра «Арбуз» в г. Советская Гавань,
ул. Пушкина 1, по состоянию на июнь 2025г

По состоянию на июнь 2025 года арендопригодные площади в Торговом Центре, не сданные в аренду (пустующие), составляют около 4,5%.

Руководитель



Топчу Т.В.

Коэффициент сбора арендной платы принимаем равный – 1,00, поскольку в данном случае риски минимальны.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормально функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительно валового дохода.

Заказчиком представлена справка об операционных затратах от 23.06.2025 г., согласно которой средние ежемесячные затраты составляют 1803403 рубля. Тогда годовые затраты будут составлять $1803403 * 12 = 21\,642\,042$ рубля

Наименование	Средняя сумма в мес	Примечание
ФОТ персонала по полному обслуж ТЦ	769 431	Директор, менеджер по работе с арендаторами, завхоз, технички, дворник, разнорабочий, охрана 8 чел.
Налоги от ФОТ	231 985	Посчитано по последним данным с учетом текущих арендаторов
УСНО (6%-50% налоги с ФОТ)	161 070	Посчитано по последним данным с учетом текущих арендаторов
Налог с кадастровой стоимости	302 061	
Земельный налог	10 978	
Вывоз мусора и убока снега	51 150	
Хознужды	47 250	Моющие, инвентарь, запчасти
Интернет и связь	8 970	
Обслуживание лифтов и эскалаторов	6 000	Оплата 1 раз в год 72тыс
Пожарное обслуживание	5 000	
Тревожная кнопка	7 000	
Отопление	263 521	
Электроэнергия	829 087,60	
Итого	2 693 503	
Возмещение коммунальных расходов за счет арендаторов	890 000	
Остаток расходов организации	1 803 503	

Расчет ЧОД

Показатели	
Площадь объекта, кв. м.	11520,1
Арендная площадь, кв. м.	11520,1
Арендная плата в месяц, руб. без НДС	-
Потенциальный валовой доход, руб.	75 122 384
Коэффициент загрузки	0,955
Коэффициент недосбора арендной платы	1,000
Действительный валовой доход, руб.	71 741 876
Затраты на содержание объекта, руб.	21 642 042
Чистый операционный доход, руб.	50 099 834

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А:

Выбор объектов-аналогов

Оценщиком, в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Советская Гавань не было выявлено предложения к аренде складов, но аналогичные объекты имеются в краевом центре, которые по своему наилучшему и наиболее эффективному использованию, а также по функциональному назначению и ряду других признаков, по которым имелись доступные рыночные данные, могут быть приняты в качестве сопоставимых объектов с объектами оценки, при определении величины рыночной месячной арендной платы (расчетной денежной суммы, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

Критерии отбора:

Вид права на объект: В качестве аналогов рассматривались объекты, у которых реализуется право аренды.

Местоположение: Основным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение. В качестве аналогов рассматривались объекты, расположенные в г. Хабаровск (как краевой центр), г. Комсомольск-на-Амуре (второй город после краевого центра), наиболее приближены к объекту оценки.

Все прочие объекты недвижимости, по которым имелись неоднозначные толкования из выборки исключались.

Исходя из того, что по **сравнения:** в качестве единиц сравнения при расчете ставки арендной платы Оценщиком выбрана стоимость 1 кв.м. в рублях. Данная единица сравнения выбрана в связи с тем, что все объекты предлагаются к аренде и сравниваются исходя из стоимости 1 кв.м. в рублях.

Расчет ставки арендной платы - Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		Сайт бесплатных объявлений "ФАРПОСТ" www.farpost.ru, Номер объявления: 89997206 от 23.06.2025г., тел.: 8-963-820-64-42	Сайт бесплатных объявлений "ФАРПОСТ" www.farpost.ru, Номер объявления: 125565257 от 22.06.2025г., тел.: 8-929-400-52-09	Сайт бесплатных объявлений "ФАРПОСТ" www.farpost.ru, Номер объявления: 128385600 от 20.06.2025г., тел.: 8-914-556-36-63	Сайт бесплатных объявлений "ФАРПОСТ" www.farpost.ru, Номер объявления: 128135158 от 13.05.2025г., АРХИВ
Площадь, кв.м.	1499,90	1100	2013	205	360
		Коммунальные услуги не включены	Коммунальные услуги не включены	Коммунальные услуги не включены	Коммунальные услуги не включены
Арендная плата, руб./кв.м.		350	350	400	550
Арендная плата, руб./кв.м. при условии валового договора аренды		350	350	400	550
Корректировка на торг		0,856	0,856	0,856	0,856
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		300	300	342	471
Дата аренды	23.06.2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Май 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		300	300	342	471
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		300	300	342	471
Местоположение	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1а	Хабаровский край, г. Комсомольскна-Амуре, ул. Вокзальная, д. 32а	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Зеленая, д. 10 р-н Железнодорожный	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Воронежская, д. 142 р-н Железнодорожный	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Окружная, д. 8а р-н Железнодорожный
Значение территориального коэффициента	12,00	22,00	32,00	32,00	32,00
Корректировка		0,55	0,38	0,38	0,38
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		165	114	130	179
Площадь, кв.м.	1499,9	1100,0	2013,0	205,0	360,0
Корректировка		1,00	1,00	0,81	0,86
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м. с КРЕДО		165	114	105	154
Функциональное назначение	СКЛАД	Склад	Склад	Склад	Склад
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		165	114	105	154
холодильное оборудование	да	нет	нет	нет	нет

**ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г.
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-42/25 от 30.07.2025 г.**

Корректирующий коэффициент, Лейфер, расчет		1,18	1,18	1,18	1,18
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		194	134	124	181
Материал	Сендвич	Сендвич	Сендвич	Сендвич	Сендвич
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		194	134	124	181
Техническое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка		1,20	1,20	1,20	1,00
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		234	161	149	181
Класс качества	А	В	В	В	А
Корректировка		1,19	1,19	1,19	1,00
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м.		279	192	177	181
Общая валовая коррекция, руб.		299	314	367	423
в % от цены продажи/предложения	402%	100%	105%	107%	90%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции	16,074	4,027	3,835	3,743	4,469
Весовой коэфф-т (рассч-ся по доле обратно-пропорц-й общей валовой коррекции)		0,251	0,239	0,233	0,278
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		70	46	41	50
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	210				

Поправка на наличие в ставке арендной платы коммунальных платежей

Размер корректировки был определен с помощью издания «Справочник оценщика недвижимости – 2022», Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Нижний Новгород, 2022, Лейфер Л.А. (стр. 51, табл. 6). Корректировка не потребовалась.

Корректировка на дату продажи

Дата оценки 23.06.2025 г. Аналоги выставлялись на открытый рынок с мая по июнь 2025г. Корректировка не требуется, так как информация максимально приближена к дате оценки.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на торг принята согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л. А. Согласно данному справочнику, значение скидки на торг на неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов находятся в расширенном интервале от 12,9% до 15,9%. К подобранным объектам-аналогам № 1-4 применена корректировка в размере 14,4 %, среднее значение из расширенного диапазона (коэффициент 0,856).

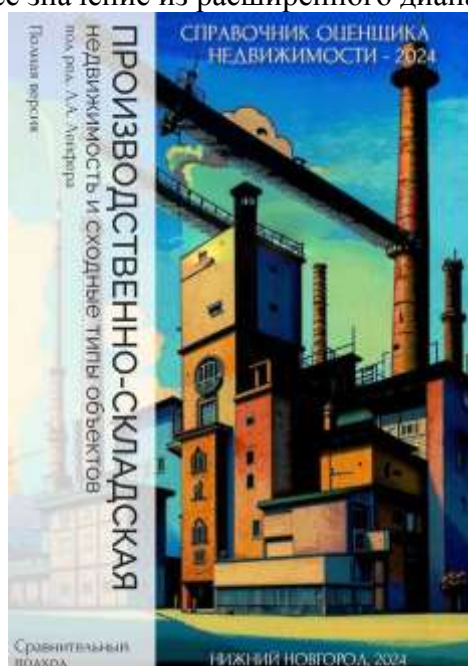


Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	15,4%	18,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,5%	13,7%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	15,5%	18,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,1%	23,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	14,3%	17,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	12,9%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,7%	12,7%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	14,0%	17,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	17,3%	22,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	12,9%	15,7%

Рисунок 18 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 492.

Корректировка на местоположение.

Корректирующие коэффициенты для объектов на местоположение представлены на рис. 2 раздела 2.5. Величина корректировки на местоположение определена с помощью аналитического журнала «Рынок нежилкой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по состоянию на 01.07.2024г.» составленного ООО «Региональный союз оценщиков «Кредо».

Для объекта оценки количество баллов составило 12, поскольку населенный пункт г. Советская Гавань относится к Группе В, объекты аналоги под № 2-4 расположены в г. Хабаровске количество баллов для данного пункта составляет 32, объект аналог под № 1 расположен в г. Комсомольск-на-Амуре – 22.

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Тогда корректировка для местоположения объекта оценки, определенная данным методом, будет:

Объекты аналоги под № 2,3,4 = $(1 - (12/32)) * 100 = 62\%$ или в долевом соотношении 0,38.

Объект аналог под № 1 = $(1 - (12/22)) * 100 = 45\%$ или в долевом соотношении 0,55.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка определяется исходя из конкретного функционального назначения оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Поскольку различий по данному параметру не выявлено, корректировка составила 1,00.

Корректировка на материал стен.

Учитывает разницу в строительных материалах объекта оценки по сравнению с материалами, из которых выполнены объекты аналоги. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы.

Объект оценки выполнен из сэндвич панелей, так же как и объекты аналоги корректировка не потребовалась.

Корректировка на физическое состояние здания.

Учитывает разницу в физическом состоянии объекта оценки по сравнению с аналогами. Величина поправки определяется экспертным путем.

Объект оценки находится в хорошем состоянии, так же как и все объект аналог под № 4, корректировка не потребовалась. Объекты аналоги под № 1-3 находятся в удовлетворительном состоянии, требуется введение корректировки. Котировка применялась в размере 1,20 (=1/1,19).

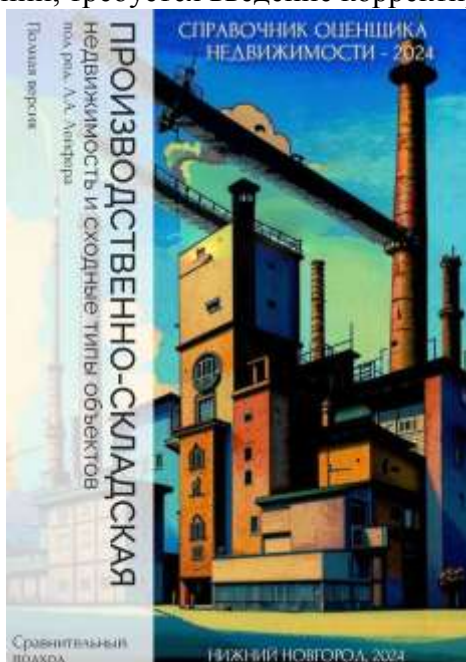


Таблица 338. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,79	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,54	0,50	0,57
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,79	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,55	0,51	0,59

Рисунок 19 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 354.

Корректировка на отопление.

Учитывает разницу в наличии или отсутствии отопления. Величина поправки определяется экспертным путем.

У объекта оценки отопление отсутствует, так же как у объектов аналогов, корректировка не потребовалась.

Корректировка на площадь

Учитывает разницу в размере площади объекта оценки по сравнению с площадями объектов аналогов. Величина поправки определяется вносится согласно корректирующие коэффициенты на рис. 15, корректировка потребовалась для объектов аналогов под № 1,5.

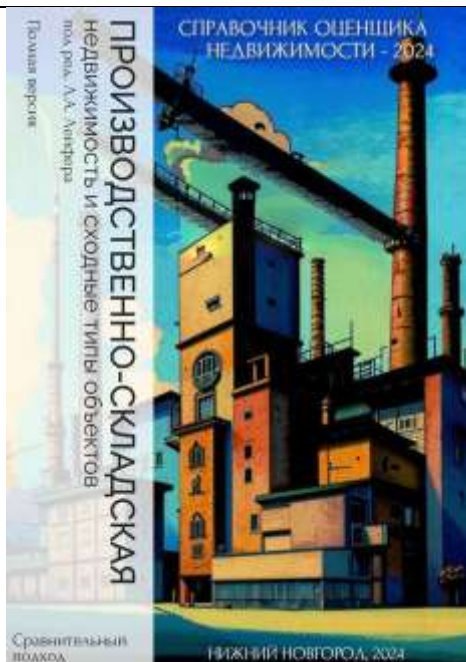


Таблица 163. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
<300	1,00	1,06	1,09	1,23	1,32	1,37	1,43
300-500	0,95	1,00	1,03	1,17	1,24	1,30	1,35
500-1000	0,91	0,97	1,00	1,13	1,20	1,25	1,31
1000-5000	0,81	0,86	0,89	1,00	1,07	1,11	1,16
5000-10000	0,76	0,80	0,83	0,94	1,00	1,04	1,09
10000-20000	0,73	0,77	0,80	0,90	0,96	1,00	1,04
>20000	0,70	0,74	0,77	0,86	0,92	0,96	1,00

Рисунок 20 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 244.

Корректировка на холодильные камеры.

У объекта оценки имеются встроенные холодильные камеры. Ни одного из подобранных аналогов холодильных камер нет, требуется введение корректировки. Данная корректировка применена с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Полная версия. Сравнительный подход под редакцией Л.Л.Лейфер.

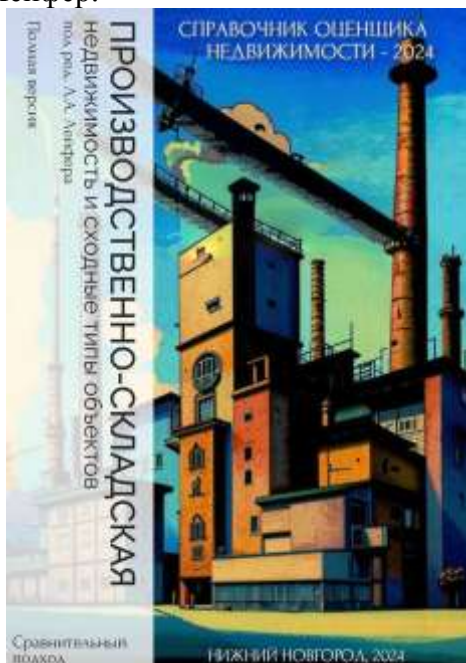


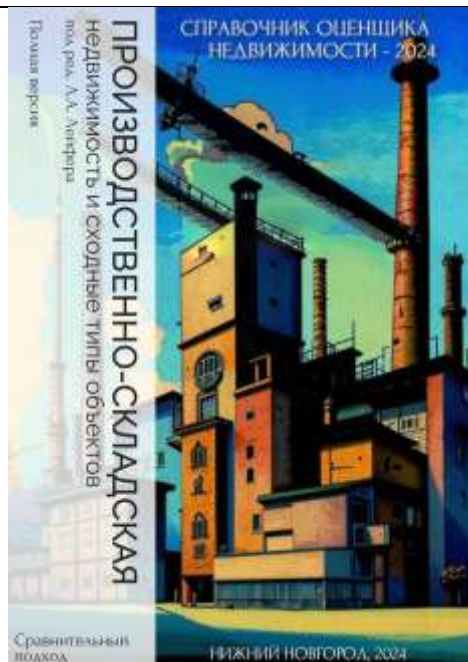
Таблица 289. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,84	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,84	0,87

Рисунок 21 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 321.

Корректировка на Класс качества

Учитывает разницу между классом качества, таких как А,В,С. Объект оценки относится к классу А, так же так же как и объект аналог под № 4, корректировка не потребовалась. Объекты аналоги под № 1-3 относятся к классу В, требуется вести корректировку для данных аналогов. Корректировка составила 1,19 (=1/0,84).



Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной арендной ставки низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,70	0,69	0,71

Рисунок 22 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость. Полная версия. Сравнительный подход», стр. 336.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам: По полученным результатам проводится анализ изменения величины арендной платы 1 кв.м. и скорректированной величины аренды в процентах.

Таким образом, Рыночная месячная ставка арендной платы за 1 кв.м. оцениваемого Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А составила 210 руб. / кв. м.

1 Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

Расчет ПДВ и ДВД отражен в таблице.

Коэффициент недозагрузки арендной платы для г. Райчихинска, составляет 16,8%, как минимальное значение в данной градации для универсальных производственно-складских объектов, поскольку здание новое, находится в хорошем состоянии. Источник информации - Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» полная версия. Доходный подход, Лейфер Л. А.

Коэффициент сбора арендной платы принимаем равный – 1,00, поскольку в данном случае риски минимальны.



Таблица 11. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	16,8%	22,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,0%	15,0%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,1%	18,3%	23,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,6%	22,8%	28,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2%	16,4%	20,1%

Рисунок 23 – Выкопировка из «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» полная версия. Доходный подход», стр. 45

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормально функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительно валового дохода.

Операционные расходы приняты согласно коллективным экспертным оценкам характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ООО «Справочник оценщика недвижимости – 2022», Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Нижний Новгород, 2022, Лейфер Л.А.

Определяется как среднее значение для производственно-складской недвижимости для эксплуатационных платежей, поскольку коммунальные услуги частично компенсируются, частично оплачиваются за счет арендатора.



Таблица 24. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	6,3%	8,1%
Водоснабжение и канализация	3,0%	2,6%	3,5%
Отопление	7,0%	5,6%	8,5%
Итого коммунальные платежи:	17,2%	14,5%	20,1%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	2,2%	3,2%
Интернет и средства связи	2,0%	1,6%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	4,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи:	11,1%	9,1%	13,2%
Итого типовые операционные расходы арендатора	28,3%	21,2%	33,3%

Рисунок 24 – Выкопировка из «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы недвижимость», стр. 77

Таблица 33

Расчет ЧОД

Показатели	
Площадь объекта, кв. м.	1 499,9
Арендная площадь, кв. м.	1 499,9
Арендная плата в месяц, руб. без НДС	210,00
Потенциальный валовой доход, руб.	314 979
Коэффициент загрузки	0,832
Коэффициент недосбора арендной платы	1,000
Действительный валовой доход, руб.	262 063
Затраты на содержание объекта, руб.	29 088,99
Чистый операционный доход, руб.	232 974

Метод прямой капитализации дохода

Расчёт коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом,

общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата капитала.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1:

Источник информации для определения коэффициента капитализации послужил - «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Доходный подход. Полная версия», Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2024 г. принимаем среднее значение в данной градации, которое составляет 10,4%.



Таблица 45. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,4%	6,5%	14,3%
2. Стрит-ритейл	11,2%	7,0%	15,4%
3. Торговые площади	11,0%	6,7%	15,2%

Рисунок 25 – Выкопировка из «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Доходный подход. Полная версия», стр. 71

Таблица 34

Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Показатели	
Чистый операционный доход, руб.	50 099 834
Коэффициент капитализации	0,1040
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	481 729 173
Стоимость земельного участка	28 319 542
Стоимость по доходному подходу, ИТОГО	510 048 715

Таким образом, стоимость объекта оценки: «Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1», определенная в рамках доходного подхода, составила: 510 048 715 рублей (44 275 руб за кв.м)

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А:

Источник информации для определения коэффициента капитализации послужил - «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» полная версия. Доходный подход. принимаем среднее значение в данной градации, которое составляет 11,7%.



Таблица 44. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	10,8%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,5%	10,7%	12,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	9,5%	12,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,0%	11,1%	12,9%

Рисунок 25 – Выкопировка из «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Доходный подход. Полная версия», стр. 94

Таблица 34

Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Показатели	
Чистый операционный доход, руб.	232 974
Коэффициент капитализации	0,1170
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	1 991 231
Стоимость земельного участка	13 288 500
Стоимость по доходному подходу, ИТОГО	15 279 731

Таким образом, стоимость объекта оценки: «Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А», определенная в рамках доходного подхода, составила: 15 279 731 рубль (10 187 руб за кв.м)

7 Согласование результатов и рыночная оценка стоимости

Три традиционных подхода, использовались для расчета стоимости объекта оценки дали следующие результаты:

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1:

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 535 366 824 руб.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... 494 100 225 руб.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... 510 048 715 руб.

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... 20 024 565 руб.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... 8 294 977 руб.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 23 248 501 руб.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... 21 353 462 руб.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... 15 279 731 руб.

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... 13 288 500 руб.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью согласования результатов является получение итоговой величины рыночной и стоимости объекта оценки, полученной в результате применения различных подходов, с учетом преимуществ и недостатков каждого из них.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Для определения итоговой стоимости результаты оценки применяется взвешивание

результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Для объектов оценки – земельные участки согласование не потребовалось, поскольку при определении стоимости применялся всего один подход.

Для обоснования выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, приводится сравнительный анализ степени достоверности применяемых подходов и информации, на которой они основываются в таблице 35.

Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1

Таблица 35

Критерий	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Баллы		
Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	5	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	7	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	3	6	6
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	6	6
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	3	8	4
Итого	17	32	26
Сумма баллов	75		
Вес подхода	0,2267	0,4267	0,3467

Итоговая величина рыночной стоимости, определенная путем согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, проводится в таблице 36.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:776, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул.Пушкина, д. 1

Таблица 36

Используемый подход	Полученный результат, руб.	Вес подхода	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	535 366 824	0,2267	121 367 659
Сравнительный подход	494 100 225	0,4267	210 816 096
Доходный подход	510 048 715	0,3467	176 816 888
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.			509 000 600
Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления без учета НДС, руб.			509 001 000

Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Таблица 37

Критерий	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Баллы		
Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	5	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	7	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	3	7	5
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	6	4
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	3	8	4
Итого	19	33	23
Сумма баллов	75		
Вес подхода	0,2533	0,4400	0,3067

Итоговая величина рыночной стоимости, определенная путем согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, проводится в таблице 38.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А

Таблица 38

Используемый подход	Полученный результат, руб.	Вес подхода	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	23 248 501	0,2533	5 888 845
Сравнительный подход	21 353 462	0,4400	9 395 523
Доходный подход	15 279 731	0,3067	4 685 784
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.			19 970 200
Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления без учета НДС, руб.			19 970 000

Исходя из приведенных в Отчете данных, на 23 июня 2025 года, объект оценки имеет рыночную стоимость, округленно, без учета НДС:

№ п.п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, рублей (округленно)
1	Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А *, включая в себя:	528 971 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча)
1.1	Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, в том числе:	509 001 000 (Пятьсот девять миллионов одна тысяча)

-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1	20 025 000 (Двадцать миллионов двадцать пять тысяч)
-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	8 295 000 (Восемь миллионов двести девяносто пять)
1.2	Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, в том числе:	19 970 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч)
-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	13 289 000 (Тринадцать миллионов двести восемьдесят девять тысяч)

Оценщик I категории
Член СМАО

Минько О.А.



Сертификат качества оценки

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и, на его взгляд, соответствуют действительности;
- 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;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика не связано с выводами о стоимости оцениваемых объектов.
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;

ВЫВОД: Исходя из приведенных в Отчете данных, на 23 июня 2025 года, объект оценки, имеет рыночную стоимость, без учета НДС, округленно:

№ п.п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, рублей (округленно)
1	Комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу (местонахождение): Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, д. 1А *, включая в себя:	528 971 000 (Пятьсот двадцать восемь миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча)
1.1	Сооружение, назначение: иное сооружение, наименование: торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань, этажность 4, в том числе подземных 0, общая площадь 11520,1 кв.м., кадастровый номер 27:21:0000000:766, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1, в том числе:	509 001 000 (Пятьсот девять миллионов одна тысяча)
-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 8503 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:796, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1	20 025 000 (Двадцать миллионов двадцать пять тысяч)
-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 2809 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:940, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	8 295 000 (Восемь миллионов двести девяносто пять)
1.2	Здание, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь 1499,9 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:803, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А, в том числе:	19 970 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч)
-	- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли, общая площадь 4500 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107046:939, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А	13 289 000 (Тринадцать миллионов двести восемьдесят девять тысяч)

Оценщик I категории
Член СМАО

Минько О.А.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
10. Федеральный стандарт оценки №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «01» июня 2015г. № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»
11. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, утв. Решением Совета Партнерства СМАО от 15.08.2008 г., протокол № 78 от 15.08.2008 г., изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства СМАО от 19.10.2010 г., протокол № 234 от 19.10.2010 г., протокол № 237 от 16.11.2010 г., протокол № 197 от 18.02.2011 г.
12. Правила деловой профессиональной этики СМАО, утв. Решением Совета Партнерства СМАО от 15 мая 2008 года. Протокол № 74 от 18 июля 2008 года, изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства СМАО от 19.10.2010 г., протокол № 234 от 19.10.2010 г.
13. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2000.
14. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. – М.: Инфра-М, 1997.
15. Микерин Г.И. Международные стандарты оценки: книга1, книга2 – М.: ОАО «Типография Новости», 2000
16. Тарасевич И.Е. Методы оценки недвижимости. – СПб, 1997.
17. www.appraiser.ru
18. <http://khabarovsk.farpost.ru>
19. <http://www.avito.ru>
20. Федотова М.А., Грязнова А.Г.. Оценка недвижимости, «Финансы и статистика», Москва, 2004 год.
21. СТО ТПП 61-15-03, Оценка стоимости недвижимого имущества, методические рекомендации, Москва, 2004 год
22. www.ocenchik.ru
23. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
24. <http://www.economy.gov.ru/>
25. http://dvarenda.ru/?page_id=14&id=121260
26. Аналитический обзор «Рынок нежилой недвижимости города Хабаровска на 01.07.2022 г.»
27. http://dvarenda.ru/?page_id=14&id=121260
28. «Фарпост» - сайт объявлений Хабаровска: www.farpost.ru
29. «Авито» - сайт объявлений Хабаровска: www.avito.ru
30. Федотова М.А., Грязнова А. Г. Оценка недвижимости, «Финансы и статистика», Москва, 2004 год.
31. www.ocenchik.ru

Список приложений

Таблица 39

№	Наименование документов	Количество, шт.
1	СПРАВКА о балансовой стоимости основных средств от 18.06.2025 г. б/н	1 (1 страница)
2	Копия Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-165149403	1 (20 страниц)
3	Копия Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-165149399	1 (5 страниц)
4	Копия Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2021 г.	1 (3 страницы)
5	Копия Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-228865762	1 (4 страницы)
6	Копия Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2021 г.	1 (3 страницы)
7	Копия технического паспорта на нежилое здание торгово-административное здание по ул. Пионерской в г. Советская Гавань по состоянию на 21.04.214 г.	1 (25 страниц)
8	Копия технического паспорта здание Ангар по состоянию на 04.10.2013 г..	1 (11 страниц)
9	Справка о текущей заполняемости ТЦ от 23.06.2025 г. № б/н	1 (1 страница)
10	Справка о среднемесячных расходах на содержание ТЦ от 23.06.2025 г. № б/н	1 (1 страница)
11	Справка о наличии арендаторов и размере арендной платы ТЦ от 23.06.2025 г. № б/н	1 (2 страницы)
12	Материалы, используемые оценщиком	(15 страниц)
13	Документы оценщика	10 (11 страниц)

ПРИЛОЖЕНИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БИЗНЕСГРУППА»

682880, Россия, Хабаровский край,
г. Советская Гавань, ул. Пионерская, 28
ИНН/КПП – 2704024548 КПП- 270401001
ОГРН- 1152709000840
Р/с 40702810070000025774
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 040813608 кор/с 3010181060000000608
23.06.2025г. № _____ ф/п
на № _____ от _____

СПРАВКА

О балансовой стоимости основных средств

Земельный участок 27:21:0107046:939 S=4500, сумма **1 989 000,00**
Земельный участок, площадь 8 503 кв.м., кадастровый номер
27:21:0107046:796, адрес: Хабаров-ский кра, сумма **2 967 547,00**
Земельный участок 27:21:0107046:940 S=2809, сумма **1 016 858,00**
Сооружение, назначение: нежилое, площадь 11 520,1 кв.м.,
кадастровый номер: 27:21:0000000:766, адрес, сумма **104 667 633,00**
Здание, назначение: нежилое, площадь 1 499,9 кв.м., кадастровый
номер: 27:21:0107046:803, адрес, сумма **311 666,57**
Итого **110 952 704,57**

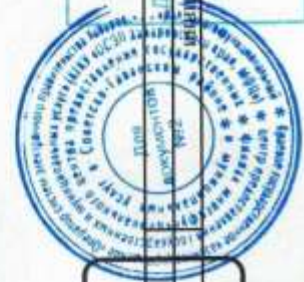
Руководитель



Топчу Т.В.

Лист 6

Сооружение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
21.06.2024г. № КУВИ-001/2024-165149403			
Кадстровый номер: 27:21:0000000:766			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 088866481013E1020101576A5D1C34251018
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Дата выдачи: 21.06.2024 г. 16:49:2024

Филиал Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг в Советском-Гавейском районе
832300, г. Советская Гавань, ул. Карла Маркса, д. 5
Документ получен по электронным каналам связи
электронной почтой
21.06.2024
(дата)
21.06.2024
(подпись)

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Лист 10

Сооружение		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 19	
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6	
21.06.2024г. № КУВИ-001/2024-165149403		27:21:0000000:766			
Кадастровый номер:					
17	510671.48	4342029.28	-	0.1	данные отсутствуют
18	510648.4	4342010.64	-	0.1	данные отсутствуют
19	510583.49	4341996.68	-	0.1	данные отсутствуют
20	510478.47	4341974.74	-	0.1	данные отсутствуют
21	510436	4341948.02	-	0.1	данные отсутствуют
22	510412.52	4341922.91	-	0.1	данные отсутствуют
23	510381.02	4341909.52	-	0.1	данные отсутствуют
24	510250.9	4341830.82	-	0.1	данные отсутствуют
25	510158.53	4341775.69	-	0.1	данные отсутствуют
26	510120.25	4341745.88	-	0.1	данные отсутствуют
27	509842.02	4341580.53	-	0.1	данные отсутствуют
1	509842.02	4341580.53	-	0.1	данные отсутствуют
2	509839.08	4341568.47	-	0.1	данные отсутствуют
3	509832.02	4341570.3	-	0.1	данные отсутствуют
1	509976.68	4341733.3	-	0.1	данные отсутствуют
2	509981.57	4341717.72	-	0.1	данные отсутствуют
3	509986.01	4341671.64	-	0.1	данные отсутствуют

Сертификат электронной подписью
Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 21.06.2023 по 10.09.2028

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



Документ получен по электронной подписи
Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 21.06.2023 по 10.09.2028

21.06.2024

(дата)

(подпись)

Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 21.06.2023 по 10.09.2028

Лист 16

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист №: 9 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 9
Лист №: 9 раздела 5.1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 19	
21.06.2024г. № КУВН-001/2024-165149403	
Кадастровый номер: 27:21:0000000:766	

3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-27 зона 4

Номера характеристических точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4	данные отсутствуют	6	7
2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат электронной подписи
Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2034

полное наименование должности

Федеральный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме
Адрес: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68
Документ подписан по электронной почте
Имя: [подпись]
Фамилия: [подпись]
21.06.2024
(дата)

Раздел 6 Лист 17

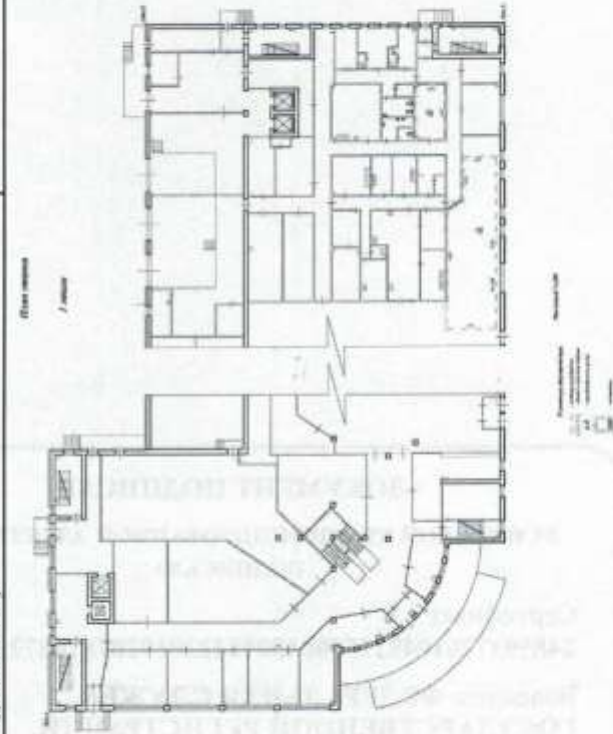
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
21.06.2024г. № КУВИ-001/2024-165149403			
Кадастровый номер: 27:21:0000000:766			

Учетный номер части: 1

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)



Масштаб 1

Условные обозначения:


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат владения: 7830202402000423108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 18.06.2024



Федеральное агентство технического регулирования
 предоставленная государственными и муниципальными
 органами в Советско-Гавейском районе
 482000, г. Советская Гавань, ул. Казаньская, д. 8
 Документ получен по электронному каналу связи с
 документом, выданным в электронной форме
 21.06.2024 (дата)
 (подпись)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат:
248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 4
21.06.2024г. № КУВИ-001/2024-165149399	
Кадастровый номер: 27:21:0107046:796	
	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0016066016010300263050820108
Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Дата окончания: 21.06.2023 по 13.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

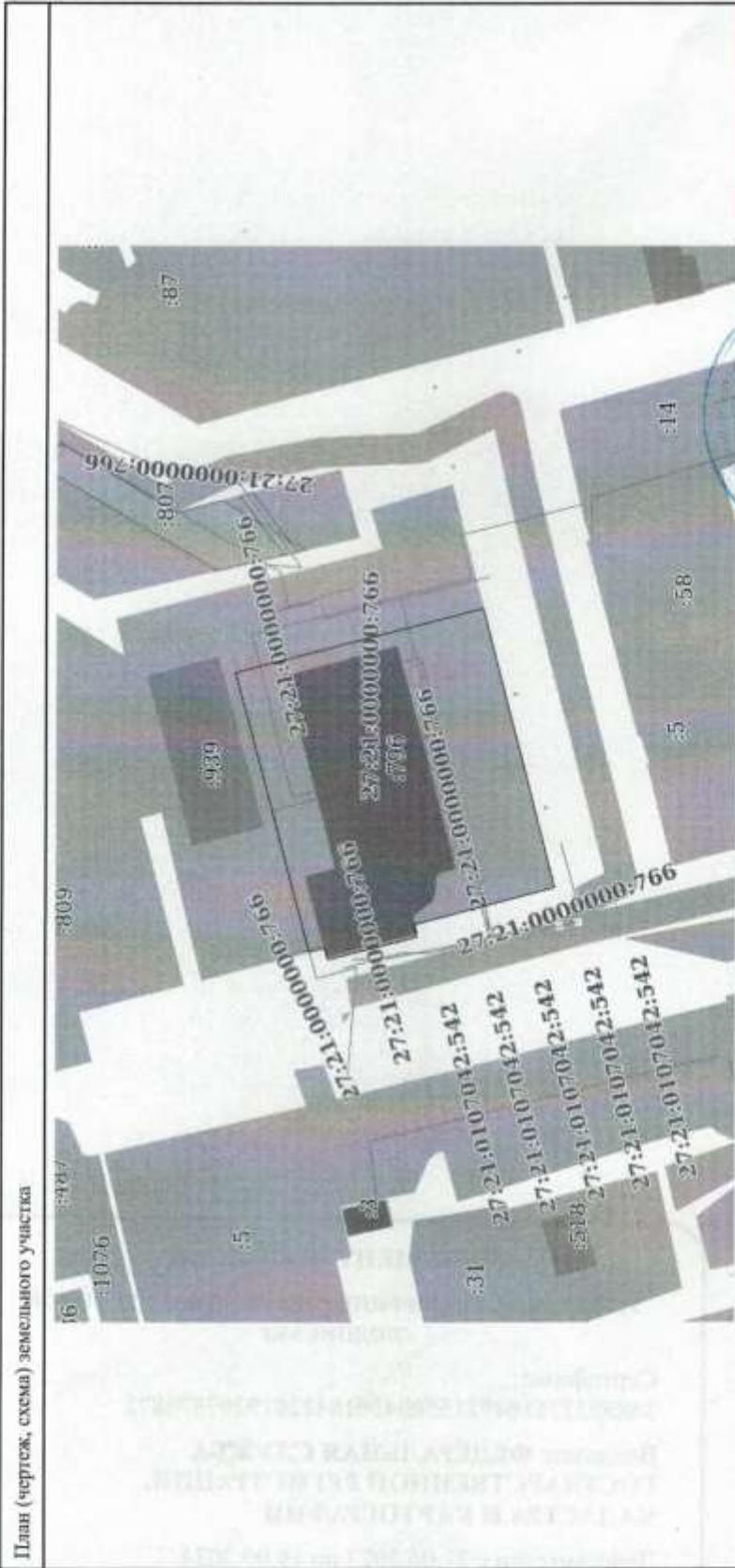
Финансово-информационный центр
предоставляет государственные и муниципальные
услуги в Санкт-Петербурге и Ленинградской области:
адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Катынина, д. 5

Документ получен по электронным каналам связи с
использованием усиленной электронной подписи
инициалы, фамилия
И.И.О. (подпись)
21.06.2024 (дата)
(подпись)

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.06.2024г. № КУВН-001/2024-165149399	
Кадастровый номер: 27:21:0107046:796	



Масштаб 1:2000

Словесные обозначения:

полное наименование должности

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: ФНП/МА/ЧТ/03/2024/МА/СТ/0001
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИЙ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Федеральный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Северо-Восточном районе
682805, г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 8

Документ получен по электронному адресу: 27210107046@rosreestr.ru
ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО
(ИНН) 2706027001
21.06.2024 (дата)
(подпись)

22.06.2024, 09:26

ЭЦП_report_0.html

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат:
248593776104921550045018422019207876872

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:	27:21:0107046:940		
Номер кадастрового квартала:	27:21:0107046		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А		
Площадь:	2809 +/- 18,55		
Кадастровая стоимость, руб:	1016858		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:21:00000000:766		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения объектов торговли		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Аристов Александр Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕСГРУППА", ИНН: 2704024548		



Государственный	полный наименование должности	полный	инициалы, фамилия
Республиканский	полное наименование должности	подпись	
		М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 3
18 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	27:21:0107046:940

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС ГРУППА", ИНН: 2704024548, ОГРН: 1152709000840
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:21:0107046:940-27/024/2021-1 18.03.2021 03:41:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 05.03.2021 № 20-23/04кп-2020
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют



Государственный
полное наименование должности

ПОДПИСЬ
М.П.
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
18 марта 2021 г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	27:21:0107046:940

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000

Условные обозначения:

Государственный	полное наименование должности	подпись	М.П.
полное наименование должности			

В.А. Савченко
инициалы, фамилия

В.А. Савченко
подпись

М.П.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
кадастровый номер

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2024, поступившего на рассмотрение 12.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
13.09.2024г. № КУВН-001/2024-228865762	
Кадастровый номер:	27:21-0107046-803
Номер кадастрового квартала:	27:21-0107046
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5644 04.10.2013 Советско-Гаванский районный филиал Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости
Местоположение:	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А
Площадь, м ² :	1499,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2013
Кадастровая стоимость, руб.:	8934184,35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:21-0107046-939, 27:21-0107046-795
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Аристов Александр Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "Решение" от имени заявителя ООО "Бизнесгруппа", 2704024548

Раздел 1 Лист 1

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
кадастровый номер
13.09.2024
Инвентарный номер
5644 04.10.2013
Советско-Гаванский районный филиал Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторожица Алексей Владимирович
Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
13.09.2024г. № КУВН-001/2024-228865762	
Кадастровый номер: 27:21:0107046:803	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 ООО "Бизнесгруппа", ИНН: 2704024548, ОГРН: 1152709000840 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 27:21:0107046:803-27:024/2020-13 18.11.2020 04:20:38
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 6/н, выдан 12.11.2020
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности установления ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Запрещение регистрации 14.10.2022 02:49:33 27:21:0107046:803-27:020/2022-14 не установлен не определено данные отсутствуют Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 07.10.2022, Межрайонная ИФНС России №5 данные отсутствуют данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

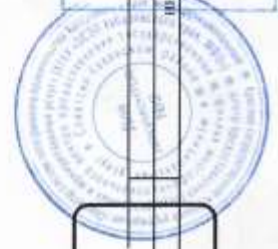


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Субъекта, обладающего полномочиями
наименование: ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
Действителен с 01.08.2024 по 31.10.2025

полное наименование должности

Лист 3

Задание		Вид объектов недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.09.2024г. № КУВН-001/2024-27865762			
Кладовый номер: 27,21-0107046-803			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
6	Заявления в судебно-арбитражном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возложении в отлагательный период права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	



Служба технической регламентации
Федеральное государственное учреждение
«Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии»
410000, Саратовская область, г. Саратов, ул. Волжская, д. 3

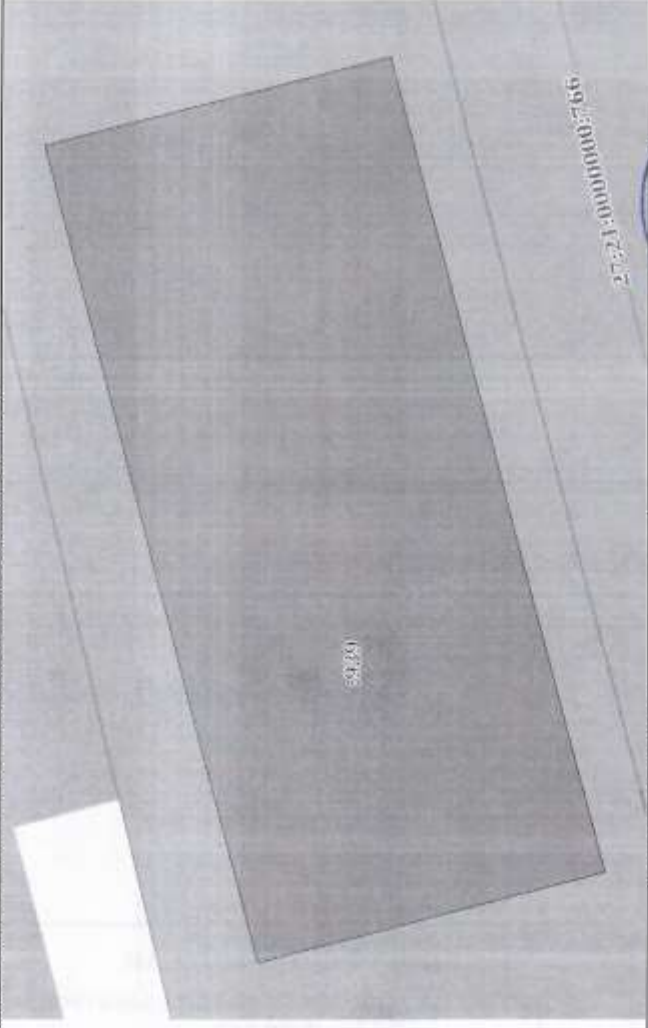
Документ подписан по электронной цифровой подписи
Ю.И.Иванов, Ф.И.Иванов
13.09.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Служба технической регламентации
Федеральное государственное учреждение
«Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии»
13.09.2024

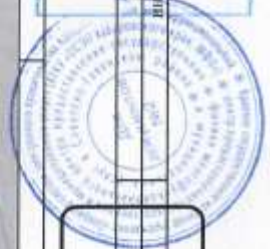
ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
13.09.2024г. № КУВН-001/2024-228865762		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 27:21:0107046:803		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:400	Условные обозначения:	

Исполнитель: ООО «ДВ-Капитал»
ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68
Телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Дата: 13.09.2024
Подпись: [Подпись]



Документ подписан
электронной подписью
Сергей Александровича Шибанова
Выдана Федеральным службой по надзору
в сфере техники, стандартов и метрологии
Действителен с 01.08.2014 по 26.08.2025

полное наименование должности

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
исполнение государственного органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18 марта 2021г.			
Кадастровый номер: 27:21:0107046:939			
Номер кадастрового квартала: 27:21:0107046			
Дата присвоения кадастрового номера: 02.07.2020			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пушкина, д. 1А			
Площадь: 4500 +/- 23,48			
Кадастровая стоимость, руб: 19890000			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 27:21:0107046:803, 27:21:00000000:766			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.			
Статус записи об объекте недвижимости: для размещения объектов торговли			
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Получатель выписки: Аристов Александр Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕССТРУИША", ИНН: 2704024548			

Раздел 1 Лист 1



Мальшева С.В.
инициалы, фамилия

Государственный
полное наименование должности

подпись
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

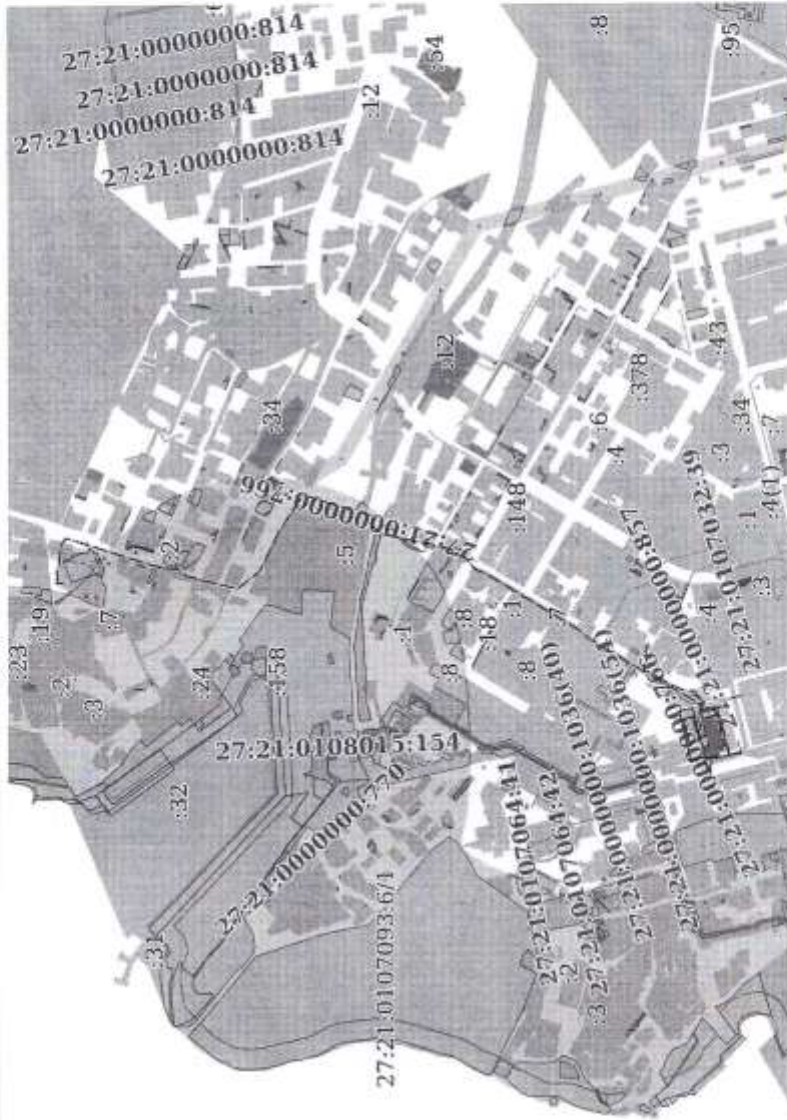
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего листов выписки: 3
18 марта 2021г.	
Кадастровый номер: 27:21:0107046:939	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕСГРУППА", ИНН: 2704024548, ОГРН: 115270900840
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:21:0107046:939-27/024/2021-1 18.03.2021 07:41:25
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 05.03.2021 № 20-23/03кп-2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

Государственный	Матышева С.В.
регистратор прав	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
18 марта 2021 г.	
Кадастровый номер: 27:21:0107046:939	
План (чертеж, схема) земельного участка	



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:
ОСУБЛАДСТВЕННЫЙ	подпись
полное наименование должности	М.П.
Малышева С.В.	инициалы, фамилия

Советско-Гаванский районный филиал
Краевое государственное бюджетное учреждение "Хабаровский краевой центр
государственной кадастровой оценки и учета недвижимости" (КГБУ "Хабкрайкадастр")

Технический паспорт

На нежилое здание Торгово-административное здание по ул.Пионерской в
г.Советская Гавань

Край Хабаровский
Район Советско-Гаванский
Город Советская Гавань
Улица Пушкина № 1

Инвентарный номер	5546
Номер в реестре нежилых строений	6/1-23-89

Паспорт составлен по состоянию на: 21 Апрель, 2014

IV. Общие сведения

Назначение торговое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

- а)
б)

V. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
A	Основное 1-этаж	$(78,02*28,45)+(21,25*28,56)+(18,07*10,45)+((11,79*11,93)/2)+((3,22*8,39)/2)+((8,38*3,22)/2)+47,8*51,6*$	3212,1	4,20	13491
A	Основное 2-4-этаж	$(78,02*28,55)+(21,25*28,56)+(18,07*10,45)+((11,79*11,93)/2)+((3,22*8,39)/2)+((8,38*3,22)/2)+47,8*51,6*$	3219,9	12,60	40571
A	Основное на отметке +16,5	$(7,30*19,30)-(9,57*3,14)$	110,8	3,10	343
AI	Основная пристройка	$67,53*10,72$	723,9	6,70	4850
	крыльца	$(2,04*3,60)+(4,14*1,50)+(1,55*8,86)+(15,61*1,37)+(8,04*2,26)+(1,97*1,37)+(1,40*3,60)+(1,39*3,72)+(3,74*1,47)+(4,96*6,86)+133,3*$	252,6		
a	выход на крышу	$1,92*1,90$	3,6	2,00	7
*	Примечание:	Площадь подсчитана с помощью компьютерной техники.			
<i>Площадь здания, в пределах внутренних поверхностей наружных стен, с лоджиями, балконами, верандами и террасами (Приказ Росреестра № П/0393 от 23.10.2020 г.)</i>					
A	Основное 1-этаж	$(27,36*30,41)+(67,63*27,50)+(9,40*18,03)+((8,30*16,63)/2)+42,9-(0,43*0,43)*3-(0,41*0,40)-(0,40*0,40)*2-(0,20*0,23)-(0,45*0,45)*3-(0,40*0,52)-(0,51*0,51)*2-(0,45*0,47)-(0,51*0,49)-(0,45*0,44)-(0,50*0,50)*4-(0,42*0,40)-(0,42*0,41)*3-(0,26*0,27)-(0,50*0,58)-(0,42*0,42)*4-(0,36*0,42)*2-(0,52*0,59)-(0,40*0,28)*2-(0,20*0,23)-(0,42*0,48)-(0,42*0,50)-(0,40*0,45)$	2965,9		
A	Основное 2 этаж	$(27,36*30,41)+(67,63*27,50)+(9,40*18,03)+((16,72*8,36)/2)+41,0-(0,43*0,43)*3-(0,40*0,40)*3-(0,10*0,25)-(0,23*0,20)*2-(0,30*0,40)-(0,25*0,70)-(1,96*2,10)-(2,10*2,28)-(0,45*0,45)*4-(0,49*0,51)*2-(0,51*0,51)*2-(0,40*0,49)-(0,45*0,51)-(0,42*0,40)-(0,42*0,41)-(0,55*0,54)-(0,54*0,28)-(0,42*0,46)-(0,39*0,38)-(0,52*0,58)-(0,28*0,40)-(0,41*0,41)-(2,23*2,10)-(2,23*2,12)$	2948,5		
A	Основное 3 этаж	$(27,36*30,41)+(67,63*27,50)+(9,40*18,03)+((16,72*8,35)/2)+41,0-(0,43*0,43)*3-(0,40*0,40)*2-(0,20*0,23)*2-(0,43*0,50)-(1,96*2,10)-(2,10*2,28)-(0,45*0,45)*4-(0,45*0,51)-(0,49*0,51)*2-(0,51*0,51)*2-(0,40*0,59)-(0,40*0,42)-(0,42*0,41)-(0,45*0,45)-(0,44*0,52)-(0,69*0,38)-(0,40*0,32)-(0,40*0,41)-(0,52*0,58)-(0,36*0,25)-(0,28*0,40)-(0,41*0,41)-(0,47*0,58)-(2,23*2,10)-(2,23*2,12)$	2948,1		
A	Основное 4 этаж	$(7,83*5,02)+(19,53*20,94)+(77,03*19,58)+(7,76*11,66)+(0,54*0,36)+(9,90*7,92)+(7,62*5,26)+(10,48*9,54)+(0,75*1,53)-(0,35*0,86)+((15,65*7,81)/2)+47,7-(0,43*0,43)*3-(0,61*0,78)-(0,40*0,78)-(0,20*0,23)*2-(0,27*1,87)-(0,38*0,78)-(0,07*1,19)-(0,52*0,57)-(0,49*0,56)-(2,22*2,0)-(2,22*2,28)-(0,54*0,54)-(0,51*0,58)-(0,39*0,51)-(0,51*1,19)-(0,43*0,48)-(0,47*0,90)-(0,51*0,51)*4-(0,42*0,40)-(0,49*0,86)-(0,42*0,41)-(0,44*1,00)-(0,96*0,52)-(0,51*0,59)-(0,52*0,52)-(0,41*0,49)-(0,35*0,48)-(1,67*0,65)-(0,53*0,52)-(0,43*0,36)-(0,58*0,51)-(0,57*0,55)-(0,60*0,56)-(0,67*0,57)-(0,57*0,55)-(0,52*0,54)-(0,54*0,52)-(0,52*0,56)-(0,50*0,52)-(0,39*0,99)-(0,37*0,36)-(0,54*0,44)-(0,54*0,51)-(0,54*0,68)-(0,52*0,58)-(0,54*0,52)*2-(1,66*0,48)-(0,39*0,61)-(0,53*0,62)-(0,50*0,74)-(0,48*0,43)-(0,28*0,40)-(0,48*42)-(1,01*0,77)-(0,90*0,50)-(0,44*0,67)-(0,44*0,31)-(0,57*0,45)-(0,45*0,56)-(0,45*0,53)-(0,46*0,55)-(0,48*0,46)-(0,46*0,55)-(0,49*0,69)$	2325,0		
A	Основное на отметке +16,5	$(2,93*18,05)+(3,05*8,60)-(0,43*0,43)-(0,23*0,25)-(0,20*0,21)$	78,8		
AI	Основная пристройка	$(10,08*67,04)+(0,07*18,17)$	677,0		

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера **А** Год постройки **2014** Число этажей **4**
Группа капитальности **1** Вид внутренней отделки **простая**

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	удельный вес конструктивного элем с поправк	Износ в %	% износа к строению	Тех. износ в %	
									7	8
	Фундаменты	буроабразивные сваи стаканового типа с монолитным железобетонным ростверком		5	1	5				
	а) Стены и их наружная отделка	металлический каркас, ограждающие конструкции- туфоблоки		16	1	16				
	б) Перегородки	ГВЛ, стекло, туфоблоки								
	Перекрытия	чердачное	монолитно-железобетонное по металлическому каркасу	13	1	13				
		междуэтажные	монолитно-железобетонное по металлическому каркасу							
		надподвальное								
	Крыша	многоскатная, кровля металлочерепица, рубероид		7	1	7				
	Полы	кафель, бетонные, линолеум		9	1	9				
	Проемы	оконные	пластиковые с двухкамерными стеклопакетами	9	1	9				
		дверные	филенчатые							
	Внутренняя отделка	декоративная штукатурка, обои, покраска, кафельная плитка, подвесной потолок, натяжной потолок		10	1	10				
	Сан. и электротехн. устройство	отопление	от групповой (квартирной) котельной	22	0,0	22				
		отопление	от собственных электрических котлов							
		канализация	центральная							
		водопровод	централизованный							
		вентиляция	вентиляция							
		электроосвещ.	проводка скрытая							
		гор. водоснабж.	от собственных электрических котлов							
		радио	нет							
	сигнализация	нет								
	телефон	телефон								
	Прочие работы	прочие		9	1	9				
				Итого:	100	100,0	X			

% износа, приведенный 100 по формуле % износа (гр. 9)х100 / удельный вес (гр. 7)

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек

Литера A1 Год постройки 2014 Число этажей 1
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины)	Удельный вес по таблице			Изнас в %	% износа к строению 7 х гр 8	Тех изм. износ в %			
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем с поправк			элемента	к строению		
	Фундаменты	бураонабивные сваи стаканового типа с монолитным железобетонным ростверком		26	0,5	13						
	а) Стены и их наружная отделка	металлический каркас, ограждающие конструкции- туфоблоки		32	0,5	16						
	б) Перегородки	ГВЛ										
	Перекрытия	чердачное	монолитно-железобетонное по металлическому каркасу	14	1	14						
		междуэтажные										
		надподвальное										
	Крыша	совмещенная, кровля рубероид		9	1	9						
	Полы	бетонные		6	1	6						
	Проемы	оконные	пластиковые с двухкамерными стеклопакетами	2	1	2						
		дверные	ворота, филенчатые									
	Внутренняя отделка	декоративная штукатурка, покраска, кафельная плитка		3	1	3						
	Сан. и электротехн. устройство	отопление	от групповой (квартирной) котельной	5	0,0	5						
		водопровод	централизованный									
		канализация	центральная									
		печное отопл.										
		вентиляция	вентиляция									
		электроосвещ.	проводка скрытая									
		гор.водоснабж.	нет									
	радио	нет										
	сигнализация											
	телефон	телефон										
	Прочие работы	прочие		3	1	3						

% износа, приведенный 100 по формуле % износа (гр. 9)х100 /
удельный вес (гр. 7)

Итого: 100 71,0 X

VII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	выход на крышу	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с поправк.	Лит.	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с поправк.	-----				
	Лит.а								Лит.	Лит.	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с поправк.
Фундаменты	нет	11											
Стены и перегородки	деревянные	26	1	26									
Перекрытия	нет	4											
Крыша	деревянная	13	1	13									
Полы	нет	7											
Проемы	простые	14	1	14									
Отделочные работы	нет	18											
Электроосвещение	электричество	4	1	4									
Прочие работы	прочие	3	1	3									
Итого		100	X	60		100	X			100	X		

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)					Количество (объем-м куб., площадь- м кв.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.	
						удельный вес	группа капитальности	клим. район	на превышение объема	на подвал					на:
A	основное	33	3	м3	27,1	1,00		1,14				54405	1680788	0	1680788
A1	основная пристройка	33	3	м3	29,8	0,71		1,14				4850	116983	0	116983
a	выход на крышу	28	164	м3	13,1	0,60	0,93	1,05				7	58	0	58
ИТОГО:											1797829	1797829			

IX. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь, кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Коэффициент на клим. район	Восстан. Стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
			длина, м	ширина, м	высота, м									

XI. Дополнительные сведения

В данном техническом паспорте процент износа здания, площади помещений 1,2,4 этажей отражены по данным обследования 21 апреля 2014г.														
Экспликация к плану строения 3 этажа составлена по данным обследования 02 апреля 2021г														

XI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.
в ценах 1969 г.	1797829	1797829					1797829	1797829

2 Апрель, 2021

исполнил

2 Апрель, 2021

начальник филиала



Панькина Л.А.

Ткач С.Г.

XII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" ____ " _____ 20 г.	" ____ " _____ 200 г.	" ____ " _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник филиала			

Экспликация к плану строения по обобщественному фонду

Улица Пушкина

№ 1

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещений кв.м.				Внутренняя высота помещения	
						общая площадь	основное	подсобная	основное		подсобная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.04.14	A	1	1	тамбур	*	8,7		8,7			3,90
			2	холл	$((20,86 - 18,72) / 2 * 2,94) + ((7,86 - 4,90) / 2 * 3,59) - (0,45 * 0,50) - ((0,45 * 0,40) / 2) + ((4,51 - 12,65) / 2 * 3,66) + (4,95 * 7,52) - (0,50 * 0,50) * 2 - ((0,50 * 0,50) / 2) + (8,05 * 1,47) + ((12,65 - 3,47) / 2 * 3,30) - ((3,47 - 3,65) / 2 * 0,75) + (0,23 * 0,33) + (0,17 * 0,38) + (0,20 * 0,58)$	190,1	190,1				
			3	бутик	*	49,2	49,2				
			4	бутик	$5,92 * 5,46$	32,3	32,3				
			5	бутик	$5,97 * 2,69$	16,1	16,1				
			6	бутик	$5,89 * 5,98$	35,2	35,2				
			7	бутик	$(5,98 * 6,44) - ((2,20 + 5,40) / 2 * 0,66)$	41,0	41,0				
			8	тамбур	$2,15 * 1,59$	3,4		3,4			
			9	лестничная клетка	$(6,73 * 2,93) - (0,40 * 0,40)$	19,6		19,6			
			10	холл-коридор	$((12,10 * 5,61) - (3,37 * 4,98) - (5,28 * 2,14) - ((3,20 * 0,66) / 2) - (0,40 * 0,41))$	38,6		38,6			
			11	холл-коридор	$((12,98 * 6,31) - (3,36 * 7,17) - (1,36 * 9,51) - (0,40 * 0,40))$	44,7		44,7			
			12	лестничная клетка	$(6,77 * 2,93) - (0,43 * 0,43) - (0,23 * 0,20)$	19,6		19,6			
			13	бутик	$8,89 * 5,74$	51,0	51,0				
			14	бутик	$(8,89 * 6,34) - ((4,98 - 8,89) / 2 * 5,81) - ((4,24 * 3,61) / 2) - ((3,62 * 9,40) + ((6,25 + 9,40) / 2 * 5,42) - (4,15 * 1,18) - ((9,65 * 6,19) / 2) - ((3,97 * 8,82) / 2) - (0,45 * 0,45) - 0,27$	104,3	104,3				
			15	торговая площадь		212,4	212,4				
			16	вентиляционная шахта	$(2,45 * 8,44) + (0,89 * 0,80) + (1,08 * 0,87)$	22,3		22,3			
			17	бутик	$((4,31 + 1,55) / 2 * 4,10) + (2,82 * 7,47)$	33,1	33,1				
			18	бутик	$((6,03 - 8,78) / 2 * 2,76) - ((8,78 - 5,71) / 2 * 2,97) + ((5,71 - 9,71) / 2 * 3,93) - (3,44 * 0,06) - (0,49 * 0,51) - ((0,61 * 0,60) / 2) - ((0,39 * 0,39) / 2)$	72,0	72,0				
			19	подсобное	$(4,20 * 4,52) - (0,45 * 0,45)$	18,8		18,8			
			20	бутик	*	21,0	21,0				
			21	лестничная клетка	$(6,30 * 1,96) - (0,42 * 0,40) - (0,42 * 0,41)$	12,0		12,0			
			22	помещение охраны	$6,30 * 3,96$	24,9	24,9				
			23	бутик	$(7,42 * 3,05) - (2,58 * 6,46) - (0,26 * 0,67)$	39,1	39,1				
			24	холл	$(8,98 * 7,46) - (3,50 * 1,99) - (0,50 * 0,50) - (8,99 * 4,40) - ((2,93 - 0,17) / 2 * 4,12)$	105,7		105,7			
			25	тамбур	$3,45 * 1,96$	6,8		6,8			
			26	торговая площадь	$(30,10 * 27,40) - (3,06 * 13,14) - (0,50 * 0,50) * 2 - ((10,14 + 11,16) / 2 * 1,63) - (18,24 * 4,24)$	959,1	959,1				
			27	ревизоры	$(5,57 * 4,21) - (0,41 * 0,30)$	23,3	23,3				

Экспликация к плану строения по обществу с ограниченной ответственностью

Улица Пушкина

№ I

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.д.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.					Внутренняя высота помещения
						общая площадь	основное	подсобная	основное	подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.04.14	A	1	28	кабинет директора	$4,20*2,66$	11,2	11,2				3,90
			29	лестничная клетка	$(6,67*2,95)-(0,43*0,43)-(0,23*0,20)$	19,4		19,4			
			30	тамбур	$1,53*1,59$	2,4		2,4			
			31	коридор	$1,60*1,70$	2,7		2,7			
			32	коридор	$(3,21*2,66)+((16,48+15,49)/2*1,50)$	32,5		32,5			
			33	кладовая	$2,12*3,02$	6,4		6,4			
			34	кладовая	$2,06*1,73$	3,6		3,6			
			35	кладовая	$2,05*1,13$	2,4		2,4			
			36	мочная инвентаря	$2,61*4,28$	11,2		11,2			
			37	цех подготовки яиц	$4,24*2,12$	9,0	9,0				
			38	овощной цех	$(4,24*4,29)-(0,30*0,30)$	18,1	18,1				
			39	коридор	$(1,02*5,41)+(12,31*1,50)$	24,0		24,0			
			40	мочная кухонной посуды	$4,28*2,61$	11,2		11,2			
			41	мочная обратной тары	$2,67*5,50$	14,7		14,7			
			42	фасовочная кулинарный цех	$(3,49*9,87)-(3,73*1,81)$	41,2	41,2				
			43	кладовая уборочного инвентаря	$1,70*1,43$	2,4		2,4			
			44	салатный цех	$4,51*2,83$	12,8	12,8				
			45	мясо-рыбный цех	$(5,82*3,00)-(0,30*0,30)$	17,4	17,4				
			46	кладовая мясо-рыбного цеха	$3,94*2,96$	11,7		11,7			
			47	фасовочная мясо-рыбной продукции	$3,21*9,63$	30,9	30,9				
			48	фасовочная молочно-жировой продукции	$(9,64*3,77)-(0,45*0,40)$	36,2	36,2				
			49	коридор	$(9,70*1,80)-(7,24*1,78)-(20,25*2,10)-(14,16*0,33)-(0,52*0,32)$	68,0		68,0			
			50	кладовая бакалейных товаров	$(6,32*4,02)-(1,65*1,11)$	23,6	23,6				
			51	кладовая хлебо-булочных изделий	$(2,93*6,35)-(0,30*0,42)-(0,50*0,42)-(1,10*0,51)$	17,7	17,7				
			52	техническое помещение	$2,07*0,98$	2,0		2,0			
			53	лифтовой холл	$(5,20*2,48)+(2,19*0,46)+(2,13*0,46)$	14,9		14,9			
			54	кладовая упаковочных материалов	$(8,49*7,53)-(5,94*5,38)$	32,0		32,0			
			55	коридор	$12,61*1,47$	18,5		18,5			
			56	фасовочная овощей и фруктов	$(6,19*5,31)-(0,30*0,30)*2$	32,7	32,7				

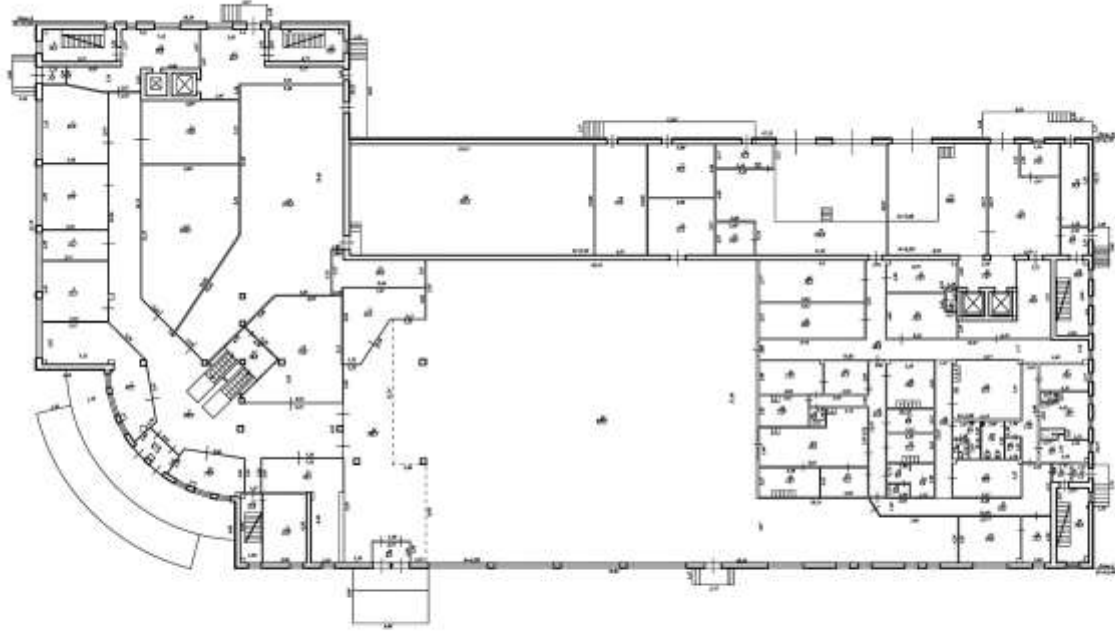
Экспликация к плану строения по обобществленному фонду

Улица Пушкина

№ 1

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.д.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.					Внутренняя высота помещения
						общая площадь	основное		подсобная		
							основное	подсобная	основное	подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.04.14	A	1	57	санузел	$(2,47*3,43)-(1,83*1,49)$	5,7		5,7			3,90
			58	туалет	$1,34*1,72$	2,3		2,3			
			59	санузел	$3,45*2,04$	7,0		7,0			
			60	кладовая	$1,93*1,40$	2,7		2,7			
			61	кладовая вино-водочных изделий	$(6,13*3,33)-(0,30*0,30)*2$	20,2	20,2				
			62	коридор	$(1,40*1,54)-(0,80*1,44)$	14,8		14,8			
			63	раздевалка	$(4,49*1,92)+(0,51*0,58)-(0,40*0,28)$	8,8		8,8			
			64	душевая	$(2,25*0,89)-(0,48*0,68)$	1,7		1,7			
			65	раздевалка	$(2,13*1,03)+(4,48*2,25)-(2,76*1,01)$	15,1		15,1			
			66	душевая	$1,59*0,88$	1,4		1,4			
			67	комната для персонала	$4,47*2,37$	10,6	10,6				
			68	лестничная клетка	$(6,86*2,96)-(0,48*0,42)-(0,40*0,28)$	20,0		20,0			
	A1		69	тамбур	$2,50*2,47$	6,2		6,2			6,50
			70	электроцитовая	$7,53*2,50$	18,8	18,8				
			71	помещение подготовки товара	$(10,15*6,48)-(3,67*3,15)$	54,2	54,2				
			72	камера мусора и прессовки	$3,54*2,96$	10,5		10,5			
			73	разгрузочная платформа	$8,95*10,15$	90,8	90,8				
			74	разгрузочная платформа	$(10,07*15,51)-(3,60*3,13)-(5,35*2,31)$	132,6	132,6				
			75	оператор	$3,48*2,97$	10,3	10,3				
			76	камера пищевых отходов	$5,16*2,17$	11,2		11,2			
			77	насосная, водомерный узел	$6,06*4,84$	29,3	29,3				
			78	машинное отделение	$6,08*5,15$	31,3	31,3				
			79	узел ввода	$10,08*4,67$	47,1	47,1				
			80	техническое помещение	$22,13*10,08$	223,1	223,1				5,55
				ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЯМ 1-ЭТАЖА:		3510,8	2823,2	687,6			
			*	Примечание:		Площадь подсчитана с помощью компьютерной техники.					

Потолочный класс строения I этажа, литер А, А1



Сведения об объекте недвижимости				
Административный корпус (литера А) 1-го этажа				
Литера	А		Этаж	1
Литера	А1		Этаж	1
Дата	Выполнено	Исполнено	Исполнено	
01.04.2025	Составлено	Литера А1	Исполнено	
01.04.2025	Исполнено	Исполнено	Исполнено	

Экспликация к плану строения по обобществленному фонду

Улица Пушкина

№ 1

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.					
						общая площадь	основное	подсобная	основные	подсобная	Высота помещения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.04.14	A	2	1	холл-коридор	*	269,4		269,4			3,90
			2	бутик	*	13,7	13,7				
			3	бутик	$((9,48+6,34)/2*2,97)+(9,04*0,48)-(0,40*0,59)$	27,6	27,6				
			4	бутик	$6,34*2,90$	18,4	18,4				
			5	бутик	$6,33*2,90$	18,4	18,4				
			6	бутик	$6,35*2,90$	18,4	18,4				
			7	бутик	$6,35*2,83$	18,0	18,0				
			8	бутик	$6,35*5,45$	34,6	34,6				
			9	бутик	$(6,29*6,35)-(6,29*4,33)/2*0,85)$	51,5	51,5				
			10	лестничная клетка	$(6,75*2,93)-(0,43*0,43)$	19,6		19,6			
			11	холл-коридор	$(3,53*7,12)-(0,40*0,40)-(0,25*0,10)$	24,9		24,9			
			12	холл-коридор	$(6,30*5,81)-(1,89*1,37)-(0,32*0,39)-(0,40*0,40)$	33,7		33,7			
			13	лестничная клетка	$(2,93*6,77)-(0,43*0,43)-(0,23*0,20)$	19,6		19,6			
			14	бутик	$(6,99*1,66)-(6,94*2,90)-(6,35-6,94)/2*1,91)$	44,4	44,4				
			15	бутик	$(2,91*3,23)-(2,07-2,91)/2*1,25)-$ $(0,40*0,30)-(0,09*0,09)$	12,4	12,4				
			16	бутик	$(3,55*3,13)-(3,13-1,74)/2*1,19)-(0,25*0,70)$	13,8	13,8				
			17	коридор	$(7,17-9,53)/2*2,43)$	20,3		20,3			
			18	коридор	$(12,45*2,55)-(4,67*1,80)-(2,35-4,31)/2*0,91)-(2,73$ $+1,81)/2*1,36)-(1,64-2,73)/2*2,43)$	51,6		51,6			
			19	бутик	$4,72*9,17$	43,3	43,3				
			20	бутик	$((6,27-9,43)/2*3,23)-(6,27-3,37)/2*1,52)$	32,7	32,7				
			21	бутик	$4,70*9,17$	43,1	43,1				
			22	коридор	$(9,29*2,55)-(6,97*1,98)-(4,03-2,16)/2*0,56)-(3,47*1$ $,28)/2)$	41,4		41,4			
			23	бутик	$6,43*4,52$	29,1	29,1				
			24	бутик	$(6,43*3,80)-(2,07-4,18)/2*1,71)$	29,8	29,8				
			25	бутик	$((6,48*2,31)/2)-(2,05-1,21)/2*5,52)-(0,91-0,45)/2*0,$ $88)$	17,1	17,1				
			26	вентиляционная шахта	$7,38*2,95$	21,8		21,8			
			27	бутик	$(5,80*3,16)-(3,16-1,68)/2*1,83)-$ $(0,25*0,45)-(1,23*0,88)$	23,7	23,7				

Экспликация к плану строения по обобществленному фонду

Улица Пушкина

№ 1

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.д.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.					
						общая площадь	основное	подсобная	основное	подсобная	Внутренняя высота помещения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.04.14	A	2	28	бутик	$5,71*6,30$	36,0	36,0				3,90
			29	бутик	$5,85*6,28$	36,7	36,7				
			30	бутик	$5,88*6,26$	36,8	36,8				
			31	коридор	$(43,73*2,69) + ((2,03 + 2,78) * 2 * 6,25) + ((2,78 + 2,69) * 2 * 3,70)$	142,8		142,8			
			32	бутик	$5,89*6,26$	36,9	36,9				
			33	бутик	$5,90*6,26$	36,9	36,9				
			34	бутик	$5,71*6,26$	35,7	35,7				
			35	бутик	$2,80*6,26$	17,5	17,5				
			36	бутик	$(12,33*2,49) + (3,77*2,93) - ((3,77 + 4,48) * 2 * 6,24) - (0,86*3,00)$	65,0	65,0				
			37	вентиляционная шахта	$1,03*2,84$	2,9		2,9			
			38	лифтовой холл	$(8,93*1,70) + (2,48*5,63) + (1,77*8,79) - (3,05*3,13)$	54,2		54,2			
			39	лестничная клетка	$(6,86*3,01) - (0,51*0,41) - (0,28*0,40)$	20,3		20,3			
			40	служебное помещение	$(3,15*6,53) - (0,52*0,58) - (0,28*0,40)$	20,2		20,2			
			41	туалет	$2,92*9,20$	26,9		26,9			
			42	умывальник	$(3,12*6,40) - (0,55*0,54) - (0,27*0,38)$	19,6		19,6			
			43	лестничная клетка	$(6,67*2,92) - (0,43*0,43) - (0,23*0,20)$	19,2		19,2			
			44	холл	$(8,78*8,95) + (1,67*0,17)$	78,9		78,9			
			45	сагузель	$(3,75*2,91) - (0,42*0,25)$	10,8		10,8			
			46	подсобное	$(2,91*3,20) - (0,11*0,42)$	9,3		9,3			
			47	бутик	$(9,41*12,17) - (3,05*7,21)$	92,5	92,5				
			48	коридор	$(7,38*2,74) + ((2,71 + 3,85) * 2 * 1,05) - ((3,70 + 2,74) * 2 * 1,12)$	27,3		27,3			
			49	бутик	$(7,94*4,70) - ((3,56 + 4,70) * 2 * 0,98)$	41,4	41,4				
			50	бутик	$(7,79*4,71) - ((3,69 + 4,71) * 2 * 1,13)$	41,4	41,4				
			51	бутик	$6,01*9,52$	57,2	57,2				
			52	бутик	$6,00*4,74$	28,4	28,4				
			53	бутик	$6,00*4,66$	28,0	28,0				
			54	бутик	$5,88*9,52$	56,0	56,0				
			55	бутик	$11,96*4,62$	55,3	55,3				
			56	бутик	$11,96*4,70$	56,2	56,2				

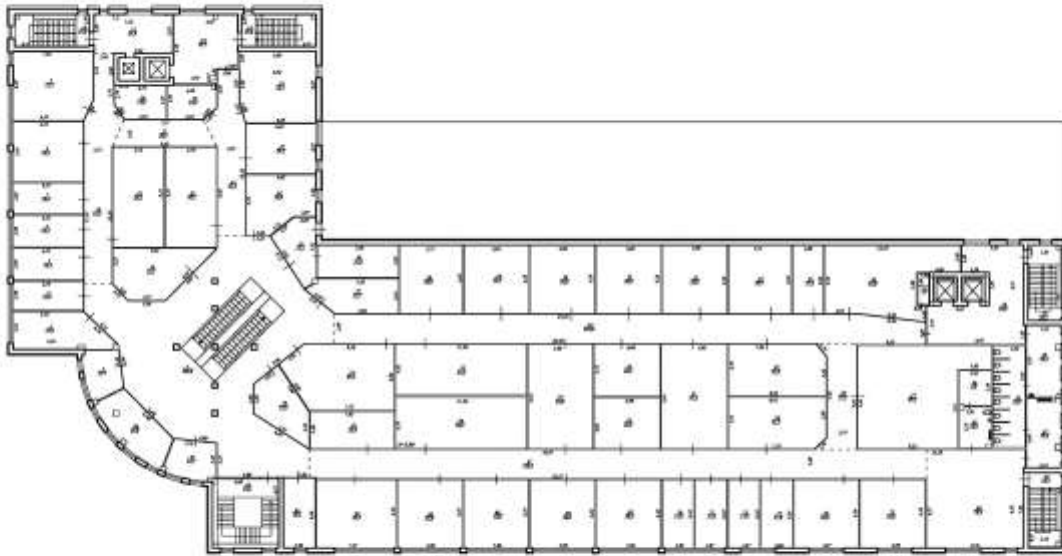
Экспликация к плану строения по обобществленному фонду

Улица Пушкина

№ 1

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.				Внутренняя высота помещения		
						общая площадь	основное		подсобная			
							основное	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
21.04.14	A	2	57	бутик	$((8,18*6,00)/2) + ((10,15*4,57)/2) + ((2,94*5,00)/2)$	55,1	55,1					3,90
			58	бутик	$7,62*3,40$	25,9	25,9					
			59	бутик	$((5,79+2,63)/2*2,21) + ((4,21*2,78)/2) + ((3,39+1,59)/2*2,83)$	22,2	22,2					
			60	бутик	*	25,5	25,5					
			61	бутик	*	14,7	14,7					
			62	лестничная клетка	$5,60*6,27$	35,1		35,1				
			63	бутик	$2,90*6,36$	18,4	18,4					
			64	бутик	$7,27*6,22$	45,2	45,2					
			65	бутик	$3,88*6,23$	36,6	36,6					
			66	бутик	$5,86*6,24$	36,6	36,6					
			67	коридор	$(56,03*2,68) - (0,14*0,66)$	150,1		150,1				
			68	бутик	$5,89*6,24$	36,8	36,8					
			69	бутик	$5,90*6,24$	36,8	36,8					
			70	бутик	$2,85*6,24$	17,8	17,8					
			71	бутик	$2,87*6,24$	17,9	17,9					
			72	бутик	$2,87*6,24$	17,9	17,9					
			73	бутик	$2,86*6,24$	17,8	17,8					
			74	бутик	$5,87*6,24$	36,6	36,6					
			75	бутик	$5,89*6,24$	36,8	36,8					
					ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЯМ 2-ЭТАЖА:	2866,4	1746,5	1119,9				
			*	Примечание:	Площадь подсчитана с помощью компьютерной техники.							

Потолочный класс строения 2 этажа, литер А



Универсальный отчет по форме				
Акционерное общество «ДВ-Капитал»				
Литер	А-Самостоятельный		Этаж	2
№	0-42/25		№	1/2025
Дата	Выполнено	Выполнено	Введено	
03.08.2025	С.И.Иванов	И.И.Петров		
03.08.2025	И.И.Петров	И.И.Петров		

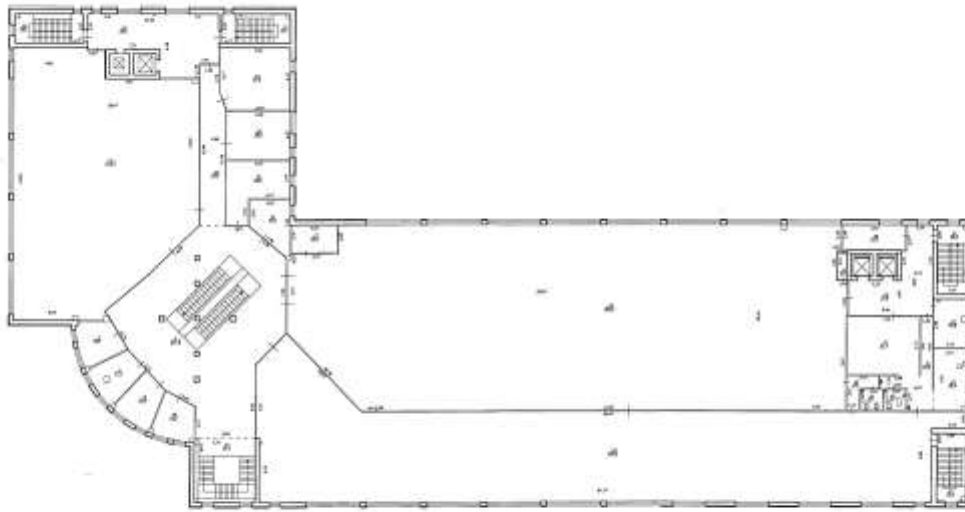
Экспликация к плану строения по обобщественному фонду

Улица Пушкина

№ 1

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.				Внутренняя высота помещения	
						общая площадь	основное	подсобная	основное		подсобная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
02.04.21	А	3	1	холл-коридор	*	241,0		241,0			3,90
			2	бутик	*	17,1	17,1				
			3	бутик	*	16,5	16,5				
			4	торговая площадь	$(3,08*9,06)-(1,82*0,27)-(18,47*14,54)-(0,43*0,50)-(0,19*0,21)-((18,47-13,51)*2*4,81)-((13,51-9,05)*2*3,75)-(0,85*9,04)-(0,40*0,59)-(0,45*0,42)*2$	422,5	422,5				
			12	лестничная клетка	$76,75*2,93-(0,43*0,43)$	19,6		19,6			
			13	холл-коридор	$(7,21*3,54)-(0,40*0,40)*2-(0,25*0,10)-(5,83*6,30)-(1,37*1,91)-(0,32*0,39)$	59,2		59,2			
			15	лестничная клетка	$(6,77*2,93)-(0,43*0,43)-(0,25*0,20)$	14,7		14,7			
			16	бутик	$(6,30*6,17)-(6,17-4,37)*2*0,70$	35,2	35,2				
			23	коридор	$(15,94*1,96)-((11,48-13,23)*2*0,64)$	39,1		39,1			
			24	бутик	$6,36*4,81$	30,6	30,6				
			25	бутик	$(6,35*6,46)-(4,13*2,72)$	29,8	29,8				
			26	бутик	$((5,77-2,58)*2*3,69)-(0,33*5,60)$	17,3	17,3				
			27	вентиляционная шахта	$4,63*2,76$	12,8		12,8			
			28	торговая площадь	$(41,93*18,44)-((10,67-18,44)*2*7,45)-(5,15*2,88)-(0,62*0,40)-(6,46*9,43)-(2,48*6,00)-(0,47*0,58)-(6,47*6,57)-(1,09*3,03)$	981,3	981,3				
			30	складское	$6,35*2,48$	15,7	15,7				
			31	подсобное	$2,83*0,99$	2,8		2,8			
			32	холл-коридор	$(5,33*3,43)-(8,95*3,13)-(2,57*0,54)$	44,9		44,9			
			33	лестничная клетка	$(6,86*3,01)-(0,41*0,41)-(0,40*0,28)$	20,4		20,4			
			34	кабинет	$(3,35*4,90)-(0,29*0,35)-(0,58*0,52)$	16,0	16,0				
			35	комната персонала	$(3,35*6,11)-(0,32*0,40)-(0,44*0,52)-(0,40*0,41)$	19,9	19,9				
			36	коридор	$(5,29*9,32)-(5,91*4,09)-(2,19*2,80)-(0,08*2,08)$	19,2		19,2			
			37	складское	$7,23*5,77$	41,7	41,7				
			38	коридор	$(3,15*3,42)-(1,94*2,19)$	6,5	6,5				
			39	санузел	$2,22*2,10$	4,7		4,7			
			40	санузел	$2,21*2,11$	4,7		4,7			
			41	лестничная клетка	$(2,95*6,67)-(0,43*0,43)-(0,22*0,20)$	19,4		19,4			
			42	торговая площадь	$(3,44*1,64)-(8,93*67,17)-(0,24*0,23)-(2,59*0,37)-(1,24*0,05)-((4,65-7,77)*2*3,05)-((7,77*7,46)*2)$	654,2	654,2				

Потажный план строения 3 этажа, литер А



Сведения об объекте недвижимости			
Формы собственности: государственная, муниципальная, частная			
Адрес	г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68		Инвентарный № 01/001
Этаж	3		№ 1/001
Дата записи	Инвентарный №	Исторический адрес	Исторический адрес
01.01.2025	01/001	ул. Пушкина, 68	ул. Пушкина, 68
01.01.2025	01/001	ул. Пушкина, 68	ул. Пушкина, 68

Экспликация к плану строения по обобществленному фонду

Улица Пушкина

№ 1

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.					
						общая площадь	основное	подсобная	основное	подсобная	Внутренняя высота помещения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.04.14	A	4	1	лестничная клетка	$(6,67*2,95)-(0,43*0,43)-(0,23*0,20)$	19,4		19,4			2,90
			2	кабинет	$(7,10*8,22)-(1,86*2,07)-(1,81*2,71)-(0,64*0,39)$	49,4	49,4				
			3	коридор	$1,75*1,93$	3,4		3,4			
			4	коридор	$5,86*1,20$	7,0		7,0			
			5	санузел	$(2,98*4,35)-(0,88*0,28)$	12,7		12,7			
			6	санузел	$(2,99*4,29)-(0,65*1,01)-(0,78*0,38)$	11,9		11,9			
			7	коридор	$(2,60*1,79)+(6,04*1,68)-(2,54*4,10)$	25,2		25,2			
			8	кабинет	$(3,39*2,74)-(0,50*0,53)$	9,0	9,0				
			9	кабинет	$(3,38*4,09)-(0,50*0,74)$	13,5	13,5				
			10	кабинет	$(3,30*3,96)-(0,09*1,89)-(0,48*0,43)-(0,36*0,25)$	12,9	12,9				
			11	кабинет	$(6,79*3,72)-(3,01*2,29)-(0,39*0,99)-(2,07*0,49)$	30,8	30,8				
			12	кабинет	$(2,99*4,80)-(0,48*0,42)$	14,2	14,2				
			13	кабинет	$8,48*4,97$	42,1	42,1				
			14	кабинет	$(5,57*5,56)-(2,47*0,65)-(1,42*1,60)$	31,6	31,6				
			15	техническое помещение	$2,25*0,55$	1,2		1,2			
			16	серверная	$(3,67*5,90)-(1,43*1,70)$	19,2	19,2				
			17	холл	$15,71*4,90$	77,0	77,0				
			18	кабинет	$5,51*5,07$	27,9	27,9				
			19	кабинет	$(4,75*5,43)-(0,42*0,54)-(0,54*0,43)-(1,08*0,22)$	25,6	25,6				
			20	кабинет	$(4,95*4,76)-((4,76+3,90)*0,85)-(0,41*0,52)$	27,0	27,0				
			21	кабинет для совещаний	$10,12*3,46$	35,0	35,0				
			22	кабинет	$(6,23*9,35)-(0,44*0,55)-(0,40*0,38)-(0,44*0,19)-(0,44*0,40)$	57,6	57,6				
			23	кабинет	$3,89*3,95$	15,4	15,4				
			24	кабинет	$3,89*2,65$	10,3	10,3				
			25	кладовая	$2,36*2,52$	5,9		5,9			
			26	коридор	$1,42*2,50$	3,6		3,6			
			27	кабинет	$(7,51*2,78)-(0,57*0,45)$	20,6	20,6				

Экспликация к плану строения по обобществленному фонду

Улица Пушкина

№ I

Дата	Литер	Этаж	№ комнаты и т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.					Высотина высота помещения
						общая площадь	основное	подсобная	основное	подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.04.14	A	4	28	кабинет	$(13,50*9,31)-(7,62*2,88)-(0,43*0,45)-(0,54*0,40)*2$	103,1	103,1				2,90
			29	коридор	$42,71*1,65$	70,5		70,5			
			30	коридор	$(2,20*3,59)+((2,20-1,22)/2*0,99)$	9,6		9,6			
			31	кабинет	$5,41*3,74$	20,2	20,2				
			32	архив бухгалтерии	$4,05*4,47$	18,1	18,1				
			33	бухгалтерия	$(10,30*8,34)-(1,31*5,55)-(0,56*0,54)-(0,54*0,51)$	78,1	78,1				
			34	кабинет	$(3,24*5,44)-(0,44*0,54)$	17,4	17,4				
			35	кабинет	$2,80*1,95$	5,5	5,5				
			36	холл	$(6,28*9,47)-(5,52*1,46)-(0,41*0,45)-(0,43*0,57)-(0,41*0,57)$	50,7	50,7				
			37	кабинет	$(3,22*7,27)-(1,27*2,27)-(0,55*0,46)$	26,0	26,0				
			38	кабинет	$5,53*3,20$	17,7	17,7				
			39	радиостудия	$(11,50*6,02)-(0,44*0,60)$	69,0	69,0				
			40	техническое помещение	$3,02*2,06$	6,2		6,2			
			41	кухня для офисных работников	$(5,49*8,36)-(3,15*2,18)$	39,0		39,0			
			42	учебный центр	$(13,41*8,39)-(1,67*0,53)-(0,52*0,52)-(0,51*0,59)-(0,10*1,06)$	110,9	110,9				
			43	кабинет	$(3,48*7,71)-(1,00*0,44)-(0,96*0,52)-(0,28*1,32)$	26,3	26,3				
			44	лестничная клетка	$5,60*6,27$	35,1		35,1			
			45	санузел	$1,50*1,58$	2,4		2,4			
			46	коридор	$1,60*2,93$	4,7		4,7			
			47	кухня учебного центра	$(3,21*4,21)-(1,71*1,35)-(0,36*0,35)-(0,54*0,37)$	10,9		10,9			
			48	гардероб учебного центра	$3,20*2,40$	7,7		7,7			
			49	коридор	$(5,90*1,60)+(1,42*1,98)$	12,3		12,3			
			50	кабинет	$(8,46*9,44)-(0,99*0,39)-(0,41*0,51)-(2,69*2,51)-(2,49*3,46)-(0,46*0,43)$	63,7	63,7				
			51	техническое помещение	$(3,36*5,05)-(0,94*2,48)-(0,96*0,72)$	15,3		15,3			
			52	агентство фая	$(5,96*4,03)-(0,36*0,31)$	24,0	24,0				
			53	реквизит	$7,07*1,67$	11,8	11,8				
			54	санузел	$(3,18*7,04)-(0,49*0,39)$	22,1		22,1			
			55	санузел	$7,04*2,53$	17,8		17,8			
			56	служебное помещение	$2,42*3,06$	7,4		7,4			

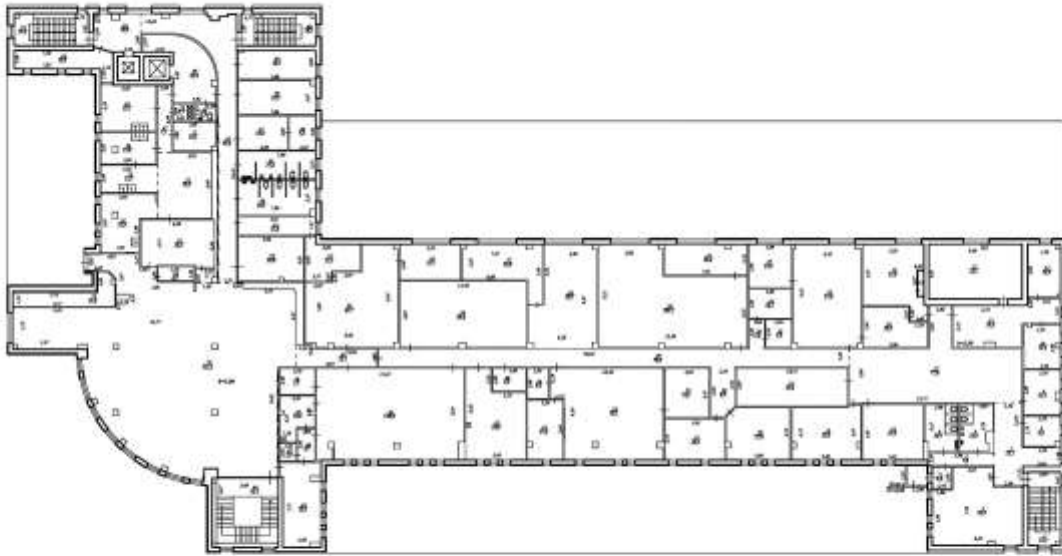
Экспликация к плану строения по обобществленному фонду

Улица Пушкина

№ 1

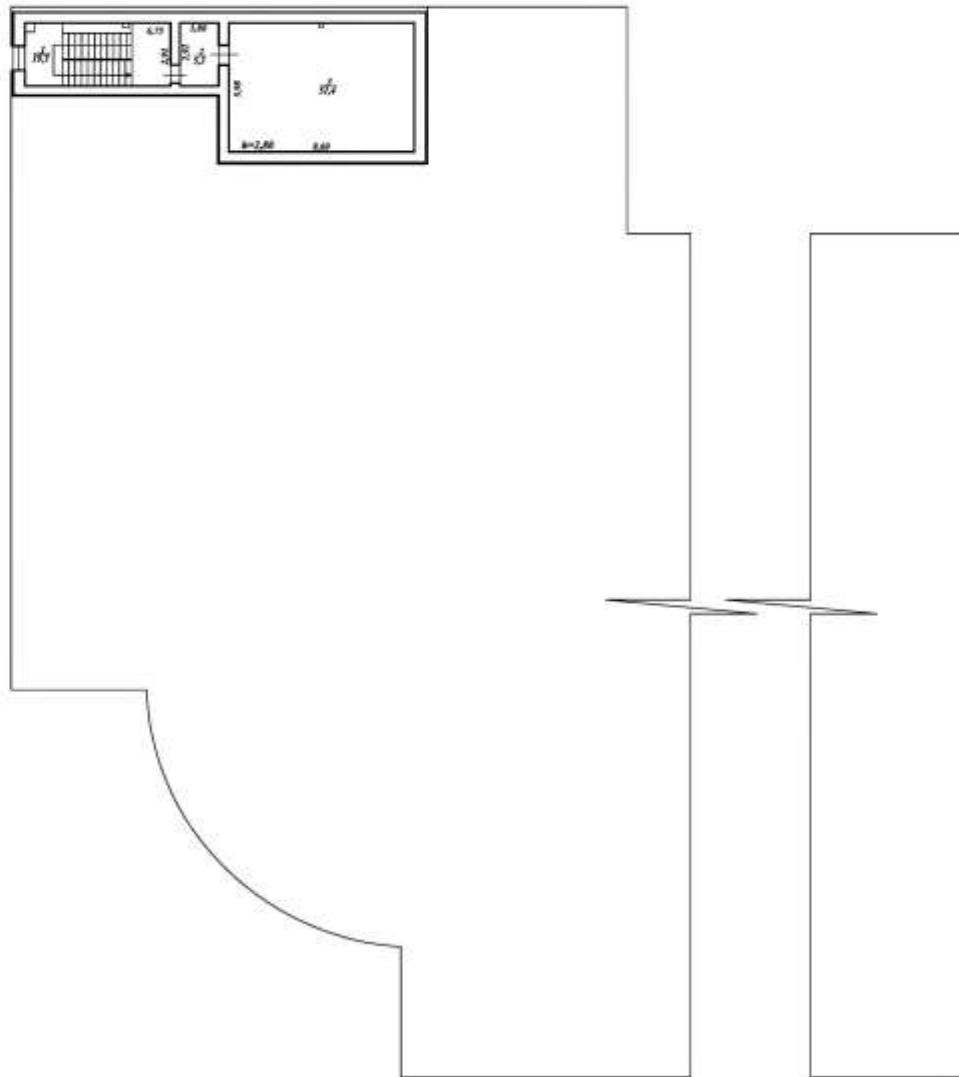
Дата	Литер	Этаж	№ комнаты в т.ч.	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь помещения кв.м.				Высота помещения	
						общая площадь	основное	подсобная	основное		подсобная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21.04.14	A	4	57	служебное помещение	$4,48*3,09$	13,8		13,8			2,90
			58	кабинет	$(7,06*3,07)-(0,49*0,44)$	21,5	21,5				
			59	гардеробная	$(7,08*2,60)-(0,49*0,20)$	18,3	18,3				
			60	лестничная клетка	$(6,77*2,93)-(0,43*0,43)-(0,23*0,20)$	19,6		19,6			
			61	коридор	$(24,41*1,76)-(0,20*0,95)-(0,38*0,15)+((0,13*1,40)/2*11)+(6,97*1,79)-(0,78*0,40)-(0,27*0,29)-(0,63*0,38)+3,8*((2,95+3,48)/2*1,80)-(2,53*3,48)-(0,78*0,61)-(0,75*0,10)$	59,4		59,4			
			62	холл-коридор		14,0		14,0			
			63	лестничная клетка	$(6,75*2,93)-(0,43*0,43)$	19,6		19,6			
			64	приточная камера	$(1,66*7,18)-(1,28*1,15)-(1,80*1,41)-(1,80*0,54)$	16,9		16,9			
			65	кладовая	$4,19*5,03$	21,1		21,1			
			66	овощной цех	$(2,81*5,03)-(0,54*0,54)$	13,8	13,8				
			67	коридор	$1,26*6,09$	7,7		7,7			
			68	загрузочная	$(2,53*1,54)-(3,91*2,07)-(0,40*0,37)+((1,54*1,56)/2)-((1,31+3,91)/2*2,56)+4,8*$	24,4	24,4				
			69	санузел	$1,90*1,47$	2,8		2,8			
			70	душевая	$1,83*1,49$	2,7		2,7			
			71	мясо-рыбный цех	$(3,91*2,63)-(0,45*0,38)$	10,1	10,1				
			72	горячий цех	$4,91*6,00$	29,5	29,5				
			73	холодный цех	$5,18*2,46$	12,7	12,7				
			74	моечная	$(5,33*5,03)-(3,09*1,52)-(0,51*0,58)$	21,8		21,8			
			75	линия раздачи	$(4,36*6,69)-(3,52*0,23)-(1,44*0,10)$	28,2	28,2				
			76	кладовая бара	$3,26*1,28$	4,2		4,2			
			77	коридор	$(1,29*1,53)-(0,53*0,26)$	1,8		1,8			
			78	зал кафе	$(2,52*1,53)-((0,72*0,7)/2)-(3,69*4,89)-(1,19*0,51)-(1,60*1,17)-(3,37*2,33)-(4,43*2,21)-(0,15*0,73)-(4,89*1,76)-((0,36*0,41)/2)-(6,80*3,79)-(0,48*0,43)-(0,48*0,90)-(18,97*3,37)-(0,51*0,51)*4+(16,28*4,42)-((4,42*1,04)/2)+((16,28-6,85)/2*5,47)-(0,65*1,21)-(5,53*0,10)-((1,35*0,13)*7)-(0,45*0,50)-2,1*11,6*$	321,2	321,2				
			79	вытяжная камера	$(9,27*1,23)-(1,53*1,24)-((1,53-0,90)/2*0,72)-(0,39*0,39)$	14,0		14,0			
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЯМ 4-ЭТАЖА:						2212,0	1641,3	570,7			
			*	Примечание:	Площадь подсчитана с помощью компьютерной техники.						

Потолочный класс строения 4 этажа, литер А



Сведения об объекте недвижимости			
Административный корпус (литера А) 4-го этажа			
Этаж	4-Средний этаж		Эксплуатационный №
№ 1	для хранения ВУ		№ 1/00
Дата	Исполнитель	Выдана В.С.	Информация
01.04.2014	Специализированная	Литера А.С.	
01.04.2014	Исполнитель	Литера А.С.	

Позтажный план строения на отметке +16,50, литер А



Специал-Генпланный районный филиал Хабаровское городское государственное учреждение «Хабаровский институт инженерных и строительных работ» (ГУ ИИ «Хабаровский институт»)			
Лист № 5	г. Советская Гавань ул. Пушкина 381		Инвентарный № 5546 М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, И.О.	Подпись
21.04.2014г.	Специалист	Павлова Л.А.	
21.04.2014г.	Нач. филиала	Тихо С.Г.	



Советско-Гаванский районный филиал
Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие
технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП "Хабкрайинвентаризация")

Поставлен на учет
в КГУП "Хабкрайинвентаризация"
Данный технический паспорт не является
правоустанавливающим документом

Технический паспорт

На нежилое здание Ангар

Край Хабаровский
Район Советско-Гаванский
Город Советская Гавань
Улица Пушкина № 1А

Инвентарный номер	5644
Номер в реестре нежилых строений	5/3-37-2062

Паспорт составлен по состоянию на: 4 Октябрь, 2013

VII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Лит.	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с поправк.	Лит.	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с поправк.	Лит.	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Лит.	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с поправк.	Лит.	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с поправк.	Лит.	Удельн вес по таблице	Поправки	Удельн вес с
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:				по территориальным индексам в ценах 2011г.	Количество (объем-м куб., площадь-м.кв.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная
						удельный вес	группа капитальности	клим.район						
A	основное	20	175	м3	7,7	0,86	0,71	1,12		8224	70924	0	70	
A	основное									55,55	3939828		393	

IX. Техническое описание служебных построек

Поправки	Удельный вес с поправк.	Наименование конструктивных элементов												
			Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправк.	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправк.	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправк.
		Фундаменты												
		Стены и перегородки												
		Перекрытия												
		Крыша												
		Полы												
		Проемы												
		Отделочные работы												
		Электроосвещение												
		Прочие работы												
		Итого		100	X		100	X			100	X		
X														
Поправки	Удельный вес с поправк.	Наименование конструктивных элементов												
		Фундаменты	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправк.	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправк.	Лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправк.
		Стены и перегородки												
		Перекрытия												
		Крыша												
		Полы												
		Проемы												
		Отделочные работы												
		Электроосвещение												
		Прочие работы												
		Итого		100	X		100	X			100	X		
X														

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	% износа	Действительная стоимость в руб.	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость изм с поправками	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
								удельный вес	группу капитальности	на эл-во	на тес	клим.район						
0	70924																	
3939820																		

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Коэффициент на клим. район	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит
			длина, м	ширина, высота, м									

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действ.
в ценах 1969 г.	70924	70924					70924	70924
в ценах 2011 г.	3939828	3939828					3939828	3939828

10 Октябрь, 2013

исполнил

10 Октябрь, 2013

начальник филиала



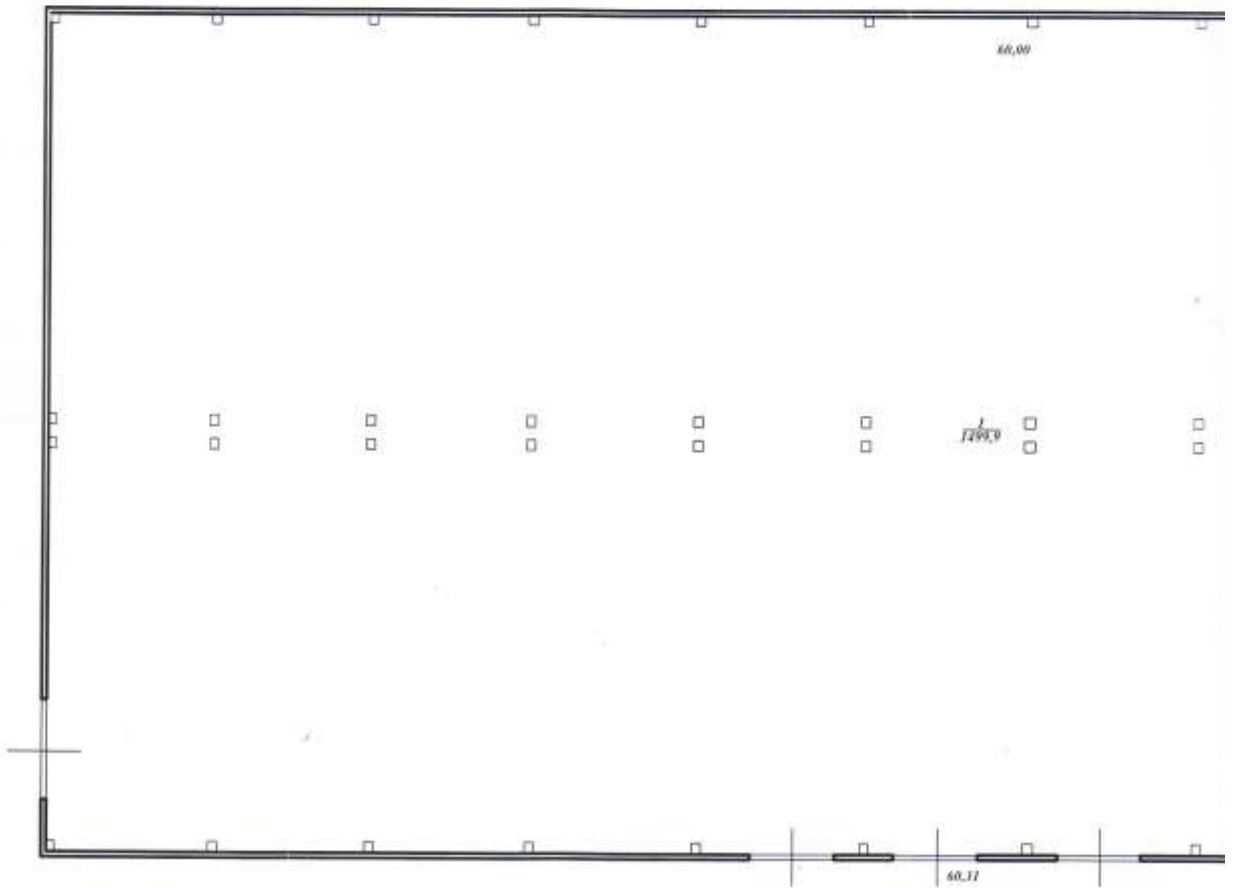
Панькина Л.А.

Ткач С.Г.

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Полтажный план строения 1 этажа, лите





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«БИЗНЕСГРУППА»

682880, Россия, Хабаровский край,
г. Советская Гавань, ул. Пионерская, 28
ИНН/КПП – 2704024548 КПП- 270401001
ОГРН- 1152709000840
Р/с 40702810070000025774

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 040813608 кор/с 30101810600000000608

23.06.2025г. № б/н

на № _____ от _____

СПРАВКА

**о текущей заполняемости Торгового Центра «Арбуз» в г. Советская Гавань,
ул. Пушкина 1, по состоянию на июнь 2025г**

По состоянию на июнь 2025 года арендопригодные площади в Торговом Центре, не сданные в аренду (пустующие), составляют около 4,5%.

Руководитель _____



[Handwritten signature]
Топчу Т.В.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«БИЗНЕСГРУППА»

682880, Россия, Хабаровский край,
г. Советская Гавань, ул. Пионерская, 28

ИНН/КПП – 2704024548 КПП- 270401001

ОГРН- 1152709000840

Р/с 40702810070000025774

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 040813608 кор/с 3010181060000000608

23.06.2025г. № б/н

на № _____ от _____

СПРАВКА

**о среднемесячных расходах по содержанию и обслуживанию Торгового Центра «Арбуз»
в г. Советская Гавань, ул. Пушкина 1, по состоянию на июнь 2025г**

Наименование	Средняя сумма в мес	Примечания
ФОТ персонала по полному обслуж ТЦ	769 431	руководитель, менеджер по работе с арендаторами, завхоз, технички, дворник, разнорабочий, охрана 8 чел.
Налоги от ФОТ	231 985	по последним данным с учетом текущих арендаторов
УСНО (6%-50% налоги с ФФОТ)	161 970	по последним данным с учетом текущих арендаторов
Налог с кадастровой стоимости	302 061	
Земельный налог	10 978	
Вывоз мусора и убока снега	51 150	
Хознужды	47 250	Моющие, инвентарь, запчасти
Интернет и связь	8 970	
Обслуживание лифтов и эскалаторов	6 000	Оплата 1 раз в год 72тыс
Пожарное обслуживание	5 000	
Тревожная кнопка	7 000	
Отопление	263 521	
Электроэнергия	629 087,60	
Итого	2 693 503	
Возмещение коммунальных расходов за счет арендаторов	890 000	
Остаток расходов организации	1 803 503	

Руководитель



Топчу Т.В.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«БИЗНЕСГРУППА»

682880, Россия, Хабаровский край,
г. Советская Гавань, ул. Пионерская, 28

ИНН/КПП – 2704024548 КПП- 270401001

ОГРН- 1152709000840

Р/с 40702810070000025774

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 040813608 кор/с 30101810600000000608

23.06.2025г. № б/н

на № _____ от _____

СПРАВКА

о наличии арендаторов и размере арендной платы в Торговом Центре «Арбуз»,
расположенном в г. Советская Гавань, ул. Пушкина 1, по состоянию на июнь 2025г

№	Арендаторы	ИНН	Площадь	этаж	место	АРЕНДА		
			кв.м.			аренда	экспл расх	сумма
1	АО РТК	7709358049	16,1	1	4	22 000	7 137	29 137
2	Банкомат АО «Тинькофф Банк»	7710140679	1	1		6 000		6 000
3	Банкомат ОАО МТС-Банк	7702045051	1	1		4 000		4 000
4	Банкомат ОАО Россельхозбанк банкомат	7725114488	1	1		4 000		4 000
5	ДВ НЕВАДА ООО	2723205733	1716,2	1		1 300 000	392 763	1 692 763
6	ИП Машкин В.В.	270402226304	33,1	1	11	77 785	15 267	93 052
7	ИП Свидерская Е.В.	270410991926	21	1	13	56 700	8 205	64 905
8	ИП Собиров А.А.	270413435885	49,2	1	1	100 000	3 240	103 240
9	ИП Чуприн Е.В.	272590102662	20,2	1	3	30 000	1 110	31 110
10	ИП Штыбар А.В.	270414156027	51	1	7	35 000	1 883	36 883
11	ОА Мегафон Ритейл	7825895758	32,3	1	2	35 685	14 429	50 114
12	ООО "Алло Советская Гавань-Ванино"	2704024562	212,4	1	15	60 000		60 000
13	ООО "Торговый дом "Золотая Русь"	2724231260	100	1	8	240 000	40 225	280 225
14	ООО ИРИДА	2704012302	72	1	10	110 000	24 015	134 015
15	ООО Ломбард "Золотая Русь"	2721154890	4,3	1	8	10 320	1 269	11 589
16	ИП Лорай Ю.П.	270414324144	61,2	1	6	60 000	2 303	62 303
17	T2 Мобайл ООО	7743895280	39,1	1	12	80 000	4 013	84 013
18	ИП Азарова Е.В.	270400800153	36	2	5	21 600	13 140	34 740
19	ИП Артамонова Н.Н.	270412980077	14,7	2	40	17 905	5 424	23 329
20	ИП Ашихман Т.В.	270414519143	36,6	2	21	25 130	13 212	38 342
21	ИП Бонцева Е.В.	270414071430	17	2	25	14 450	6 270	20 720
22	ИП Быкова И.В.	270410478217	82	2	14,15	37 999	3 120	41 119
23	ИП Быкова И.В.	270410478217	35,7	2	13	25 000		25 000
24	ИП Гайдук И.А.	270401365009	18	2	22	21 500	563	22 063
25	ИП Генювская О.Н.	270905011496	36,6	2	32	18 300	938	19 238
26	ИП Горюдянская К.И.	270414161700	57,2	2	16	40 040	20 174	60 214
27	ИП Гросул В.М.	270402734971	24,3	2	44	19 078	8 871	27 947

28	ИП Гурей А.М.	270414473795	36,8	2	28	40 000	645	40 645
29	ИП Дыба Т.В.	270401685344	66,2	2	33	49 175	17 397	66 572
30	ИП Карпов О.А.	270411943820	29,1	2	56	31 428	900	32 328
31	ИП Касач Ю.Г.	270402530992	29,8	2	58	26 000	11 076	37 076
32	ИП Кисель А.Б.	270414108376	27,3	2	8/1	19 110	9 869	28 979
33	ИП Кулагина А.Ю.	270400457338	44,4	2	55	24 978	16 203	41 181
34	ИП Куликова Е.Г.	270400016622	110,4	2	3 (55,57)	89 300	35 906	125 205
35	ИП Морозова Ж.В.	270411973768	22,2	2	2	24 420	6 244	32 664
36	ИП Пинаева В.А.	272391084000	92,5	2	18	50 000	1 703	51 703
37	ИП Плахов Ю.А.	270900021645	18,4	2	37	20 240	6 723	26 963
38	ИП Полозова О.В.	270413665783	17	2	19	11 050	6 263	17 313
39	ИП Сидоренко Л.М.	270412389925	17,9	2	24	15 215	6 573	21 788
40	ИП Стоева Д.С.	272111991801	45,2	2	36	35 482	16 517	51 999
41	ИП Тарасов В.А.	270400011582	56,4	2	2-11, 2- 27	24 480	20 523	45 003
42	ИП Тарасов В.А.	270400011582	18,45	2	10/1	5 000		5 000
43	ИП Файзулин Е.К.	270901717587	36,6	2	34	34 000	13 527	47 527
44	ИП Файзуллин А.Э.	270400175742	119,1	2	46	95 000	3 525	98 525
45	ИП Фомина И.В.	270410876232	23,4	2	4	15 000	413	15 413
46	ИП Хлебодарова И.Ю.	270413407493	13,7	2	43	20 406	5 319	25 725
47	ИП Шаура А.А.	270412332326	25,5	2	41	30 600	353	30 953
48	Минев А.Ю.	270413663200	36,7	2	47	20 000	420	20 420
49	ИП Атоян Ю.Т.	540135107131	1899,6	3	1	1 329 700	25 278	1 354 978
50	КПК Доверие	2706022137	17,1	3	14	15 000	6 087	21 087
51	ООО КАРИ	7702764909	557,2	3	мал крыло	445 280		445 280
52	ООО ЮНИТКОМ	2720061868	16,5	3	15	15 000		15 000
53	ПАО МТС	7740000076	1	3		3 000		3 000
54	ООО "МАЛИНА"	2709017463	1071,5	4		300 000	90 169	390 169
55	ИП Чулрин Е.В.	272590102662	47	парковка	1,2	20 000		20 000
56	ДВ НЕВАДА ООО	2723205733	23,56	реклама	1,2	40 000		40 000
57	АО РТК	7709356049	13,5	фасад	7	7 650		7 650
58	ИП Евсеева М.А.	790340042445	13,5	фасад	8	8 000		8 000
59	ИП Чулрин Е.В.	272590102662	12,75	фасад	4	10 000		10 000
60	ОА Мегафон Ригейл	7825695758	13,5	фасад	3	10 000		10 000
61	ООО "Торговый дом "Золотая Русь"	2724231260	33,2	фасад	14	12 000		12 000
					всего:	5 369 003	891 196	6 260 199

Руководитель  Топчу Т.В.



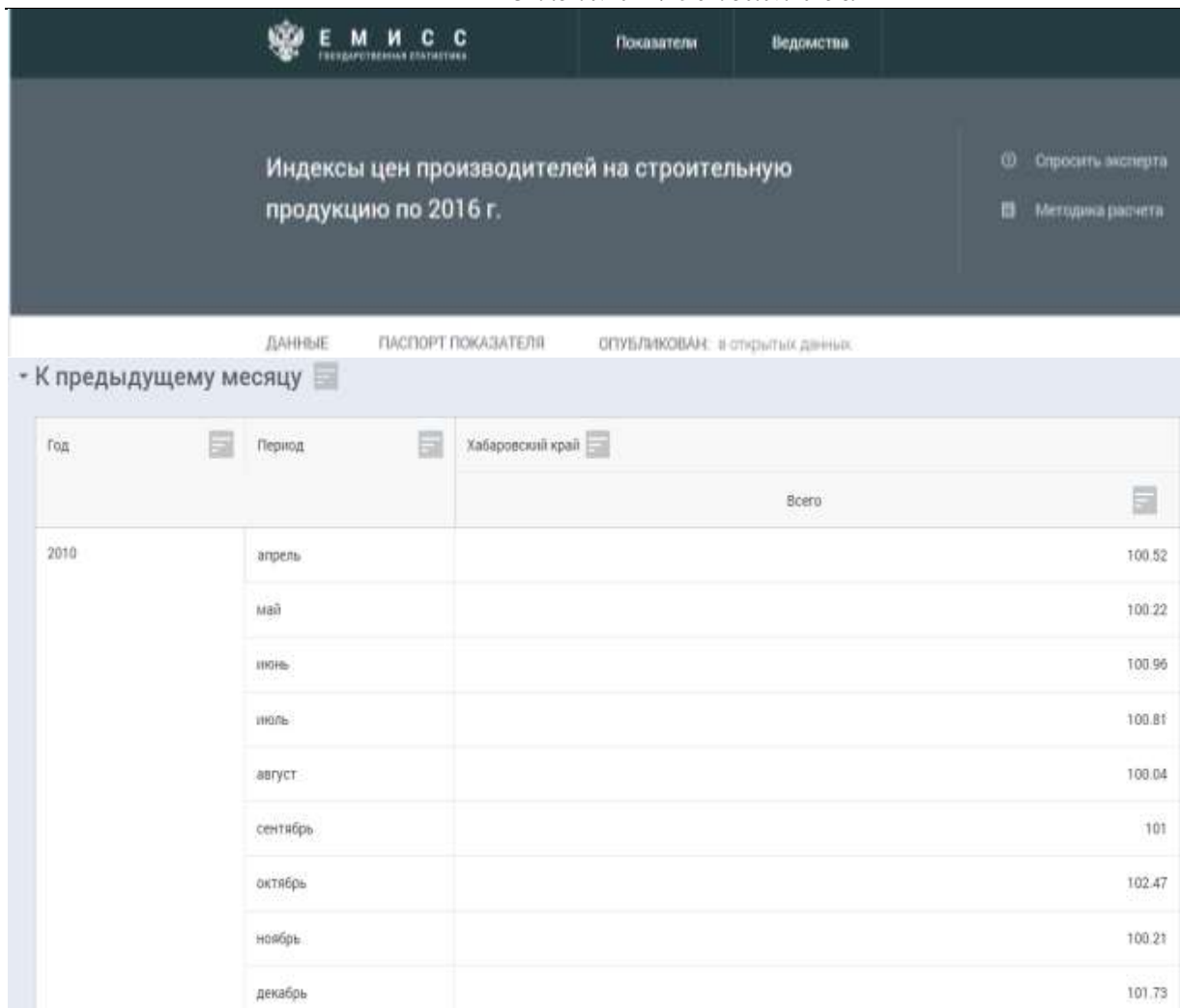


Рисунок 5.12 - Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г. (данные с апреля по декабрь 2010 г. - индексы к предыдущему месяцу)

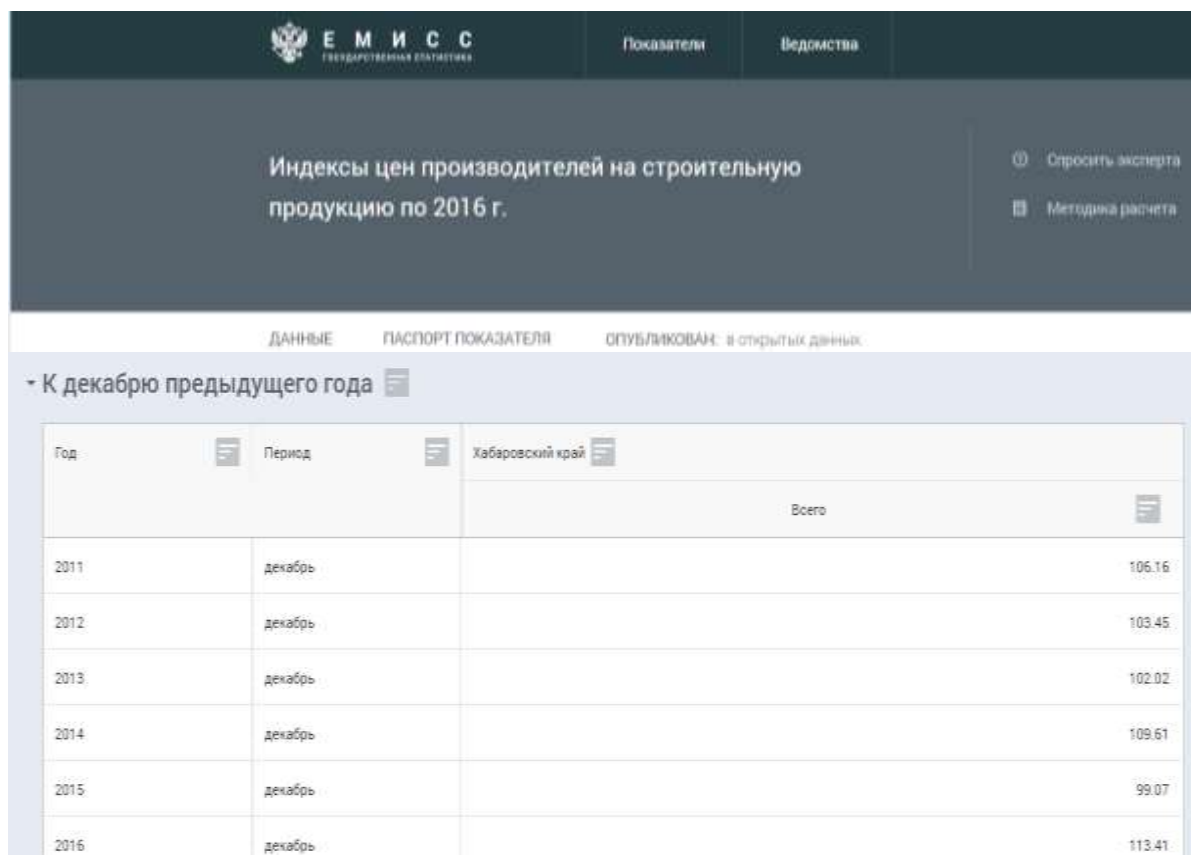


Рисунок 5.13 - Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.

(данные за период 2011-2016 гг. - индексы к декабрю предыдущего года)



Рисунок 5.13 - Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.
(данные за период 2017-2024 гг. - индексы к декабрю предыдущего года)

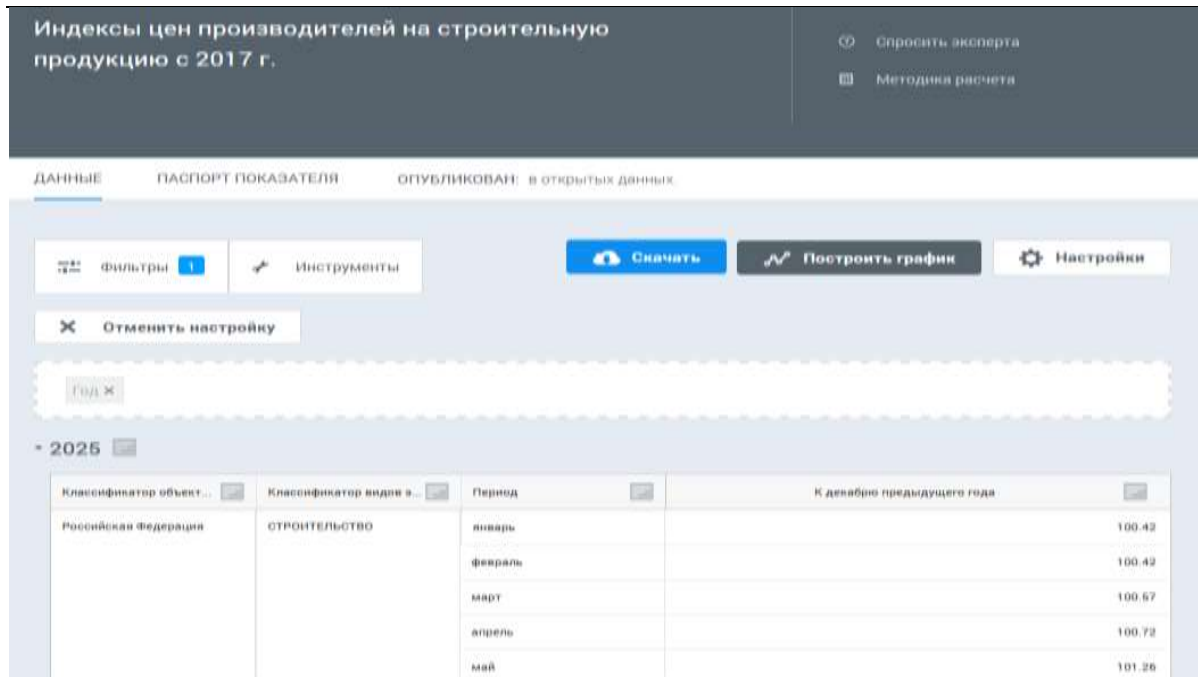


Рисунок 5.15 - Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г. (данные за период с 01.01.2025 г. по 01.04.2025 г. - индекс к декабрю предыдущего года)

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 года (58,76) был скорректирован на индекс цен производителей на строительную продукцию (строительно-монтажные работы) по данным государственного информационного ресурса Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (<https://fedstat.ru> - государственная статистика) – рис. 5.12-5.15 с 01.04.2010 г. до даты оценки:

- за период с 01.04.2010 г. по 01.01.2011 г. используются индексы к предыдущему месяцу, таким образом за данный период удорожание составило: **1,0822** (см. рисунок 5.12):

$$(=1,0052*1,0022*1,0096*1,0081*1,0004*1,0100*1,0247*1,0021*1,0173)$$

- за период 2011-2016 гг. используются индексы к декабрю предыдущего года (изменение за год), таким образом за данный период удорожание составило: **1,3798** (см. рисунок 5.13):

$$(=1,0616*1,0345*1,0202*1,0961*0,9907*1,1341)$$

- за период 2017-2024 гг. используются индексы к декабрю предыдущего года (изменение за год), таким образом за данный период удорожание составило: **1,5052** (см. рисунок 5.14):

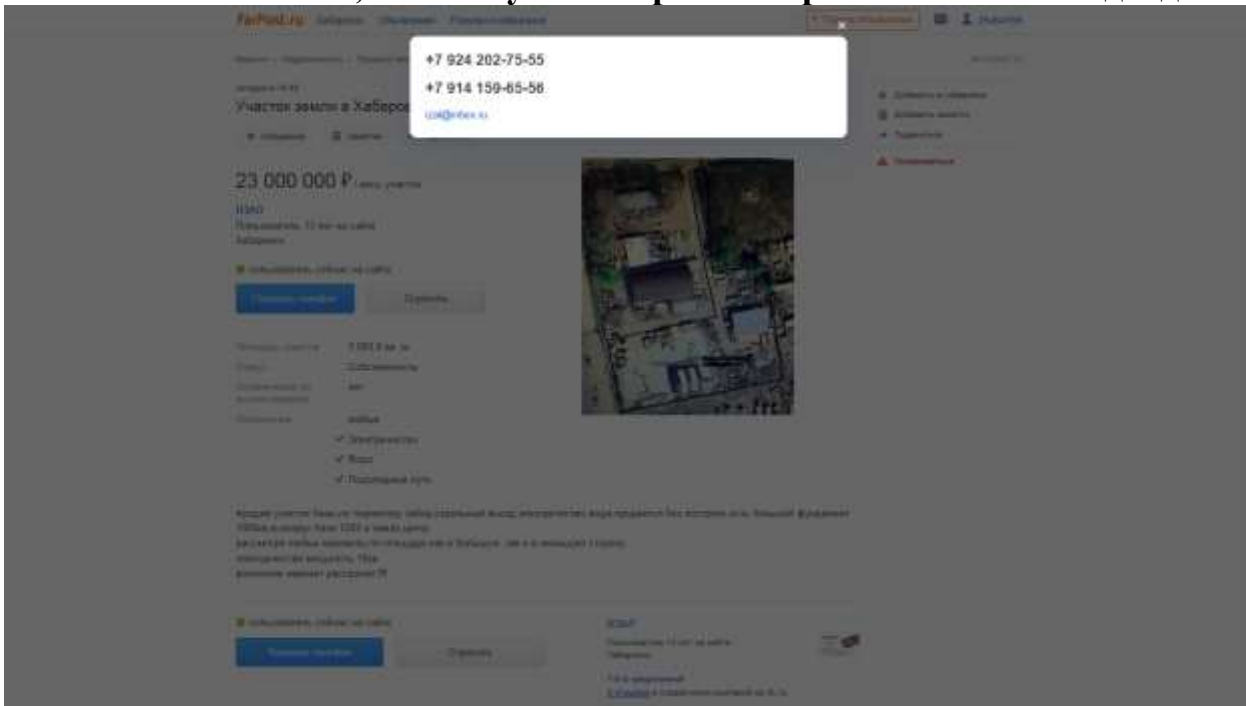
$$(=1,0377*1,0539*1,0341*1,0269*1,1144*1,0682*1,0457*1,0412)$$

- за период с 01.01.2025 г. по 01.06.2025 г.¹⁷ изменение составило: **1,0126** (см. рисунок 5.15):

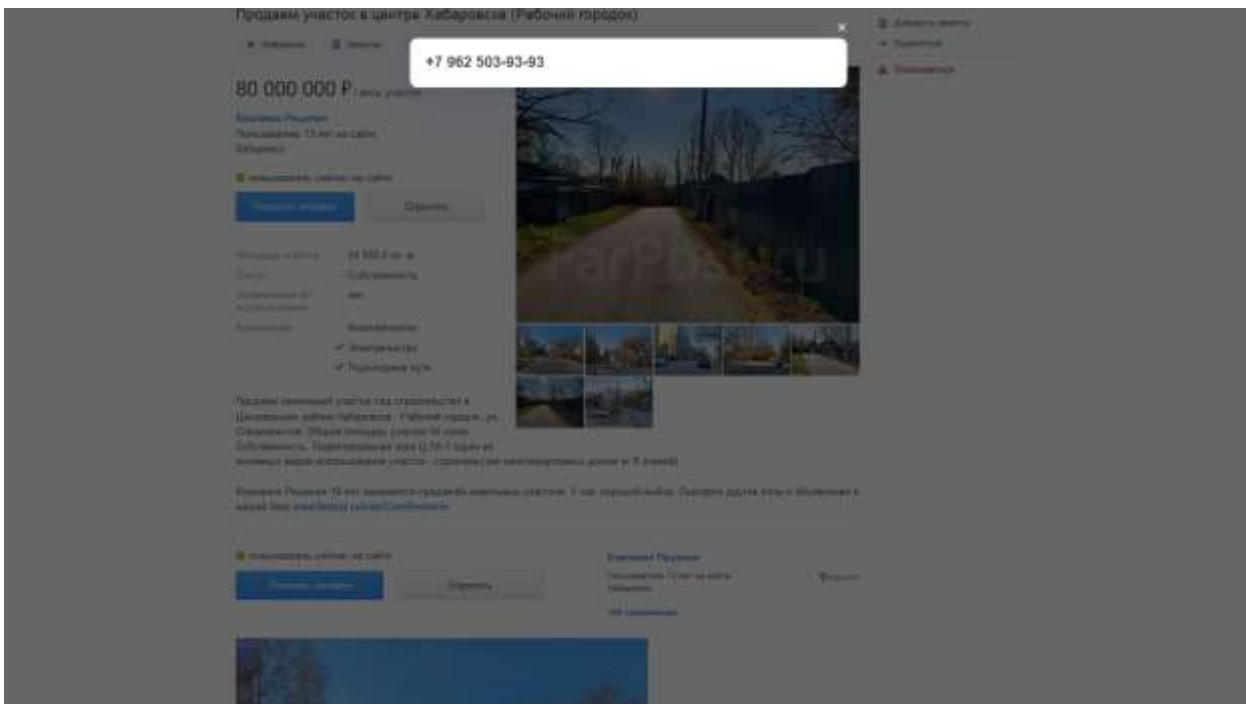
Таким образом, И_{91-дата оценки} составил 132,82 (=58,76*1,0822*1,3798*1,5052*1,0126).

¹⁷ Последние отчетные данные по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) (<https://fedstat.ru> - государственная статистика) на дату составления отчета

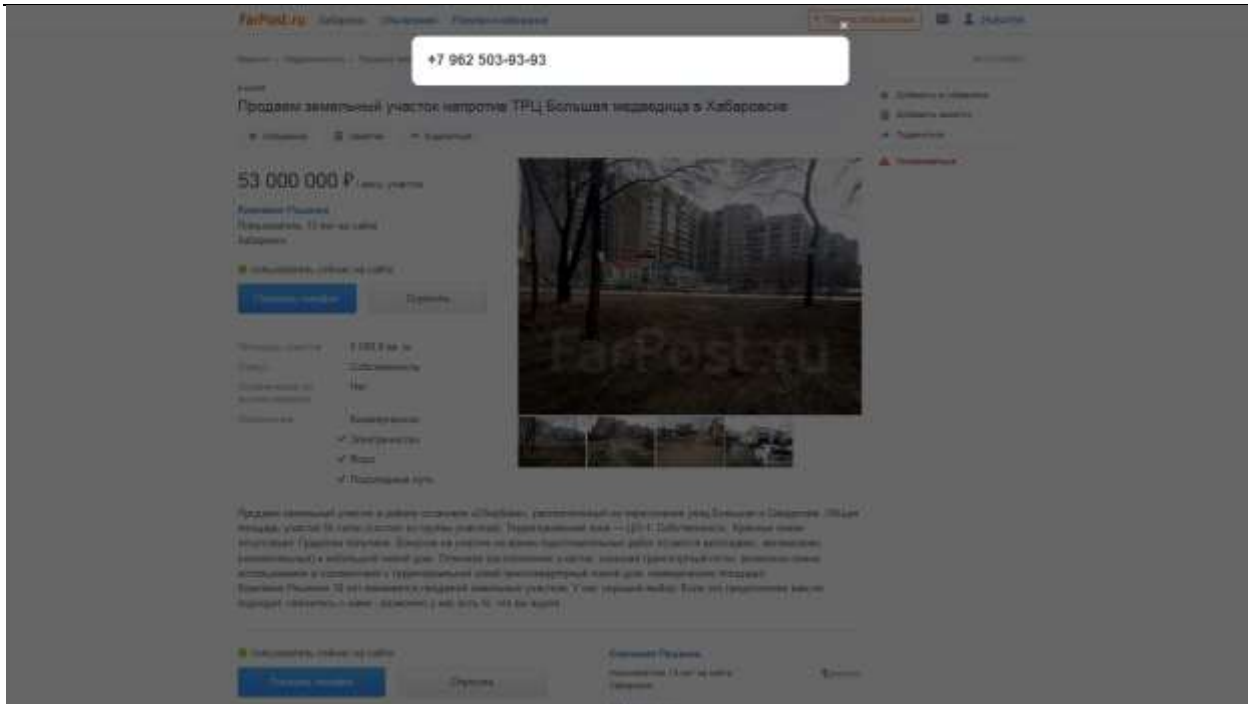
Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода



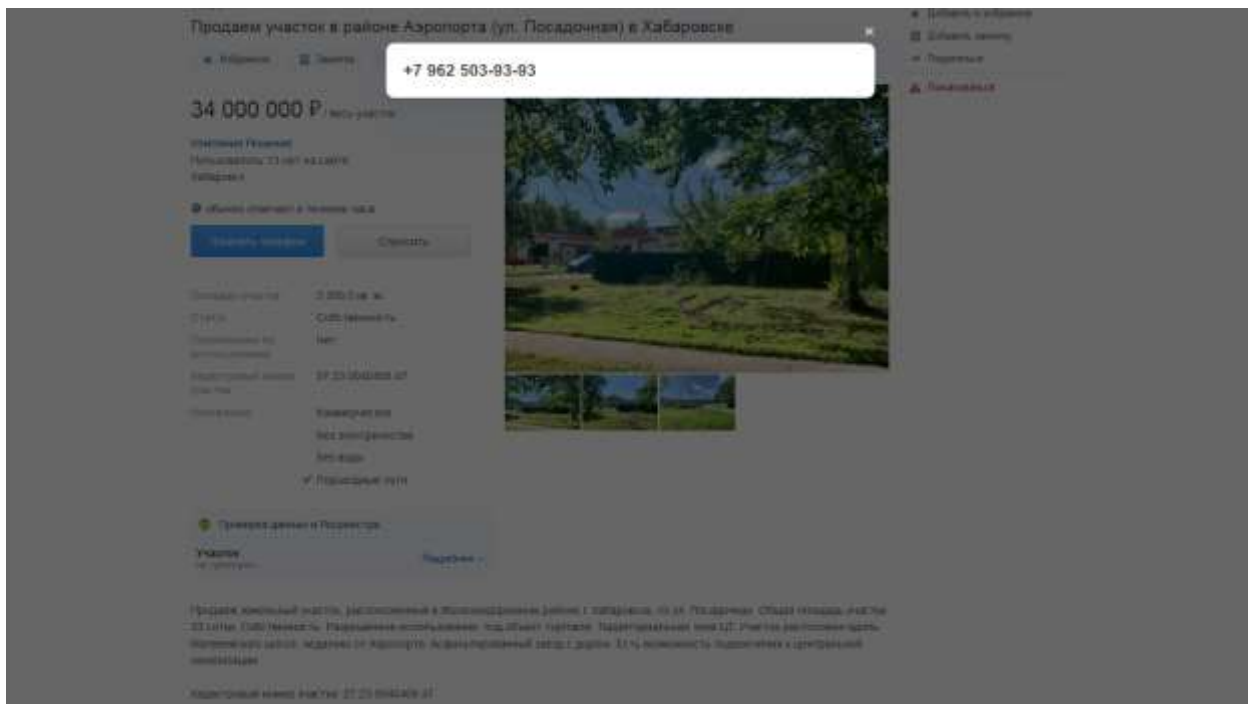
<https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/uchastok-zemli-113540712.html>



<https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/prodaem-uchastok-v-centre-habarovska-rabochij-gorodok-114560328.html>




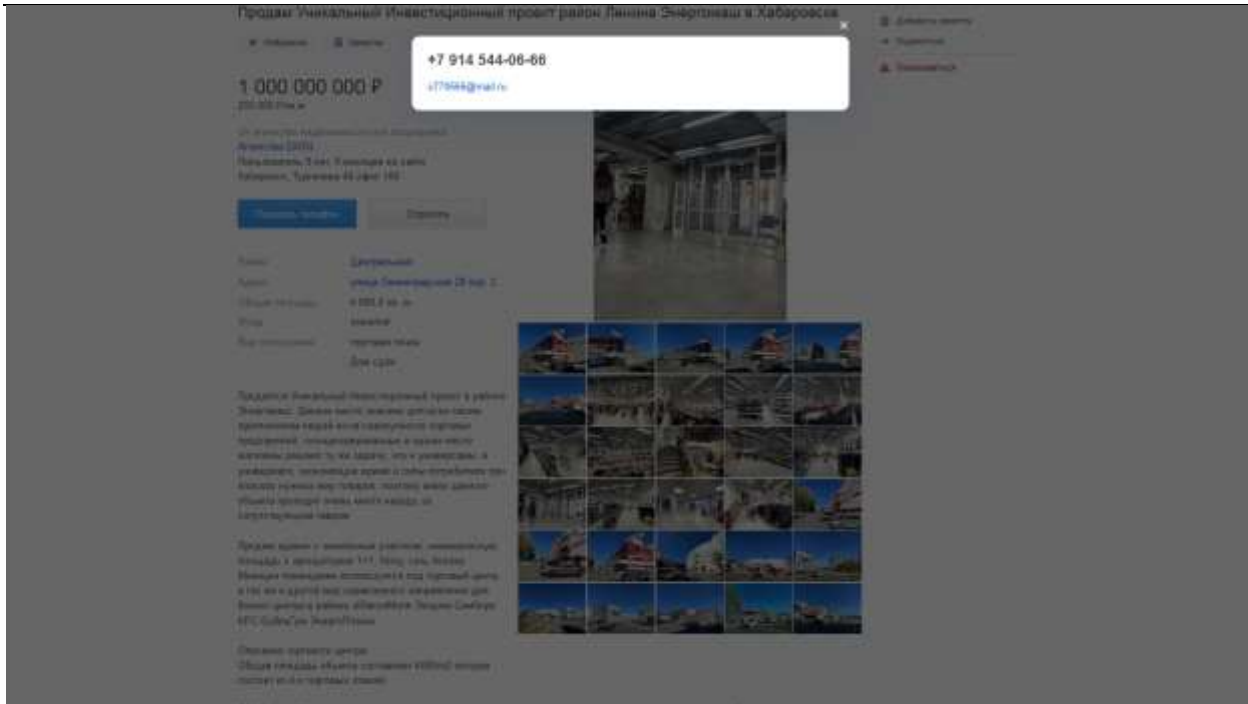
<https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/prodaem-zemelnjy-uchastok-naprotiv-trc-bolshaja-medvedica-118144993.html>



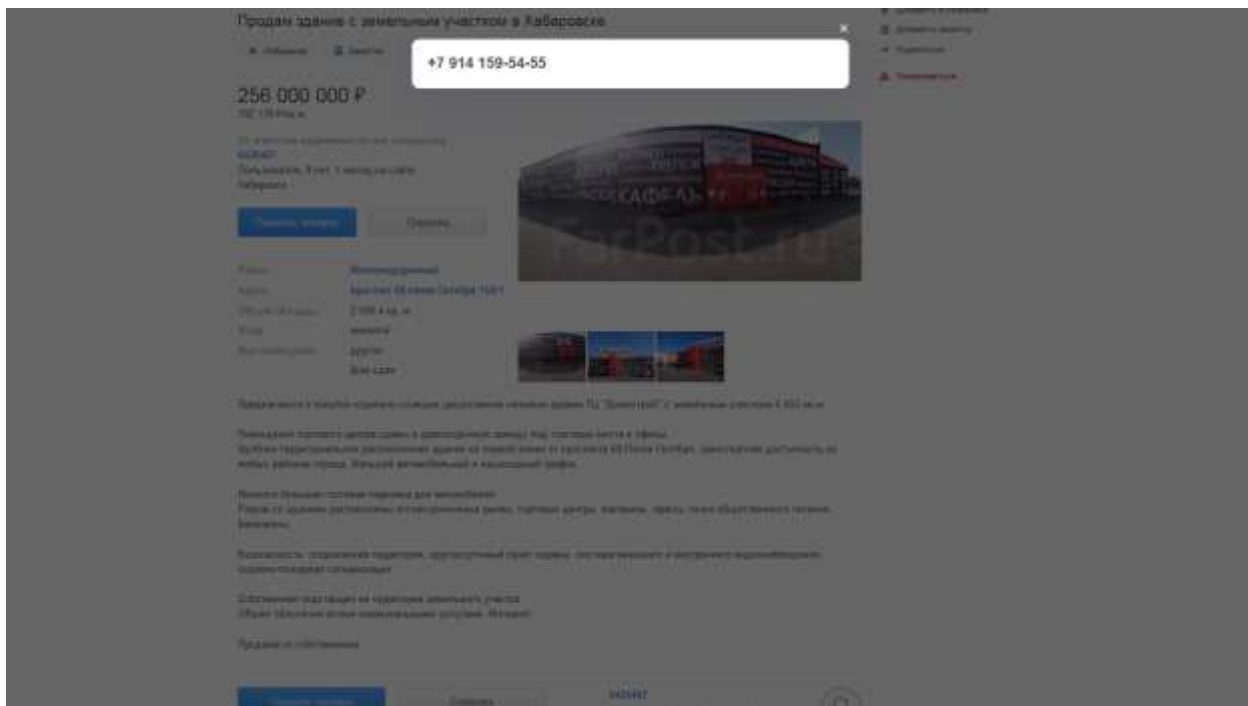
<https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/prodaem-uchastok-v-rajone-aeroporta-ul-posadochnaja-104197364.html>

Сведения об объекте

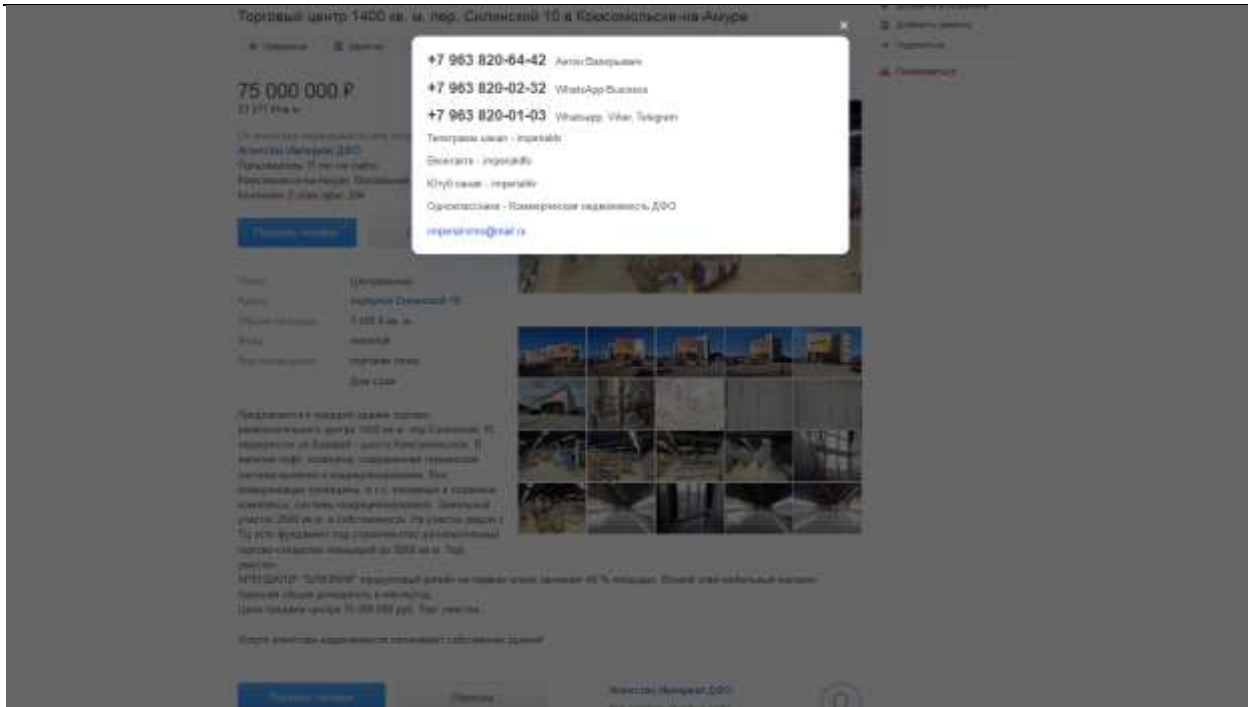
	Земельный участок Дата обновления информации: 06.07.2023	ДЕЙСТВИЯ ...
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	27:23:0040408:47	
Дата присвоения кадастрового номера	13.07.2011	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный административный округ, ул. Посадочная	
Площадь, кв.м	3259	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Объект торгового назначения	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	8395249.18	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	19.12.2022	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 27-27/001-27/001/218/2016-6814/2 от 27.12.2016	



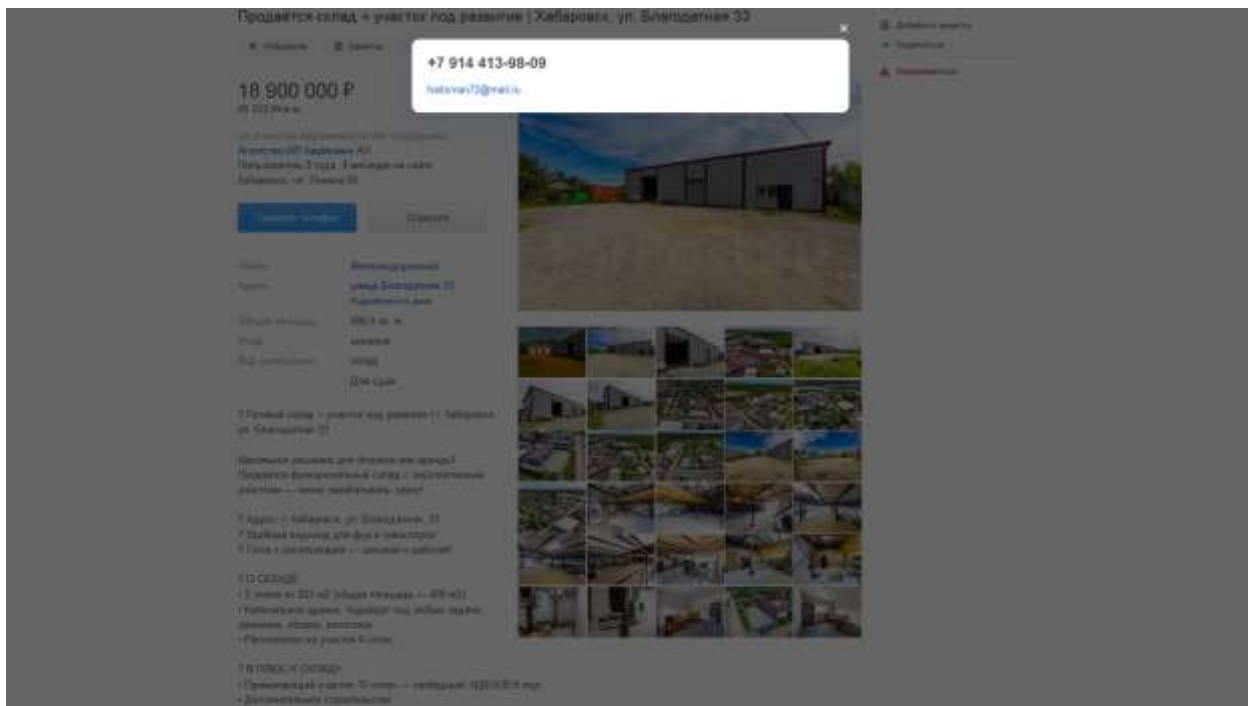
https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/prodam-unikalnyi-investicionnyj-proekt-rajon-lenina-energomash-107063537.html



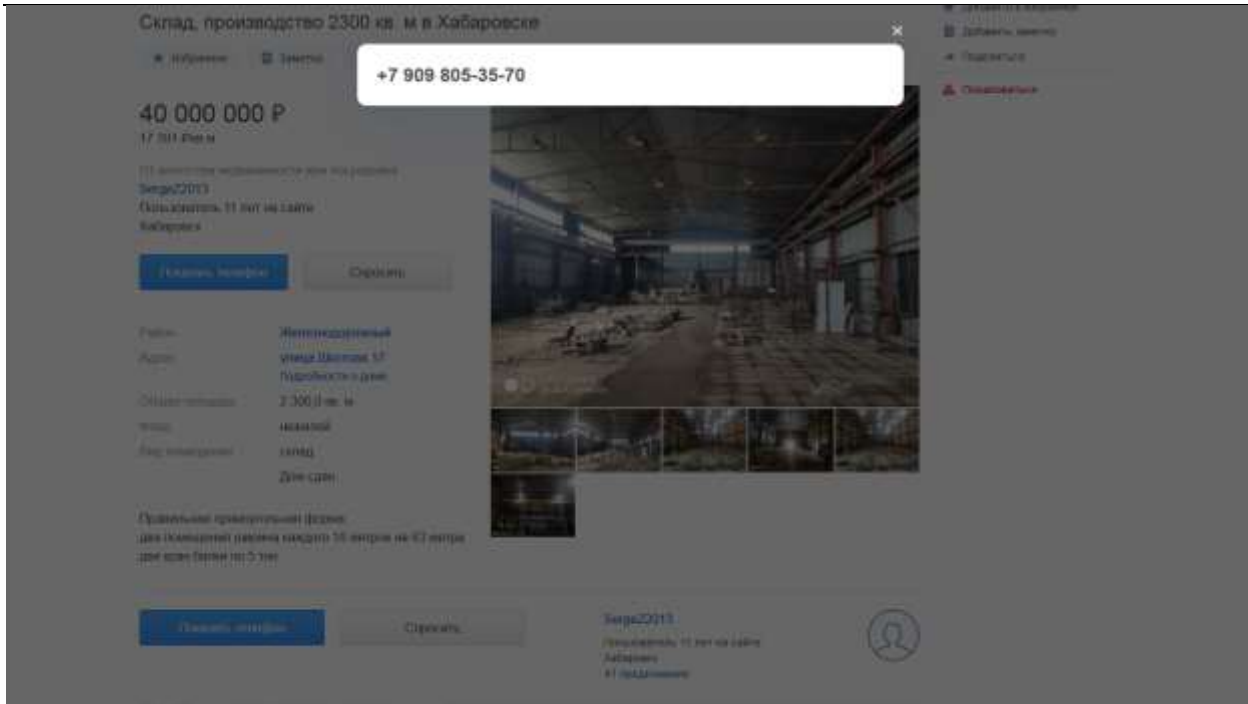
https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-s-zemelnym-uchastkom-59218081.html



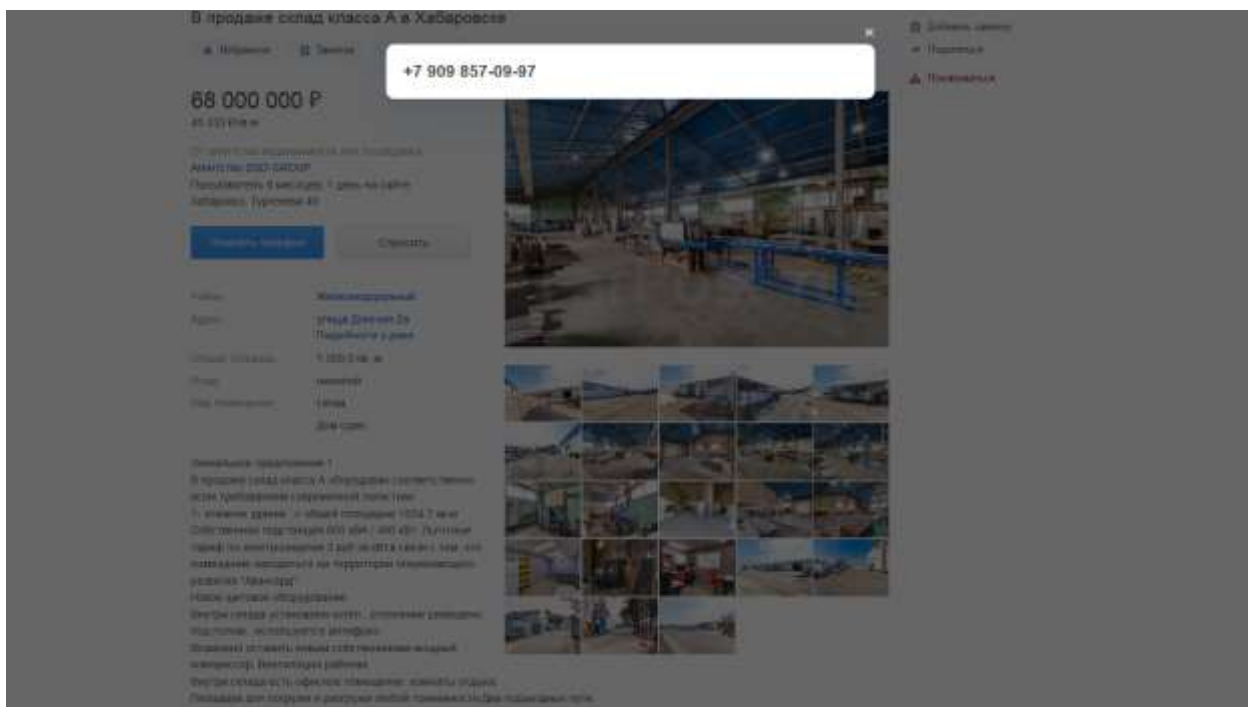
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovyj-centr-1400-kv-m-per-silinskij-10-66687255.html



https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/prodaetsja-sklad-uchastok-pod-razvitie-habarovsk-ublagodatnaja-33-129545692.html



https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/sklad-proizvodstvo-2300-kv-m-76105938.html



https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/v-prodazhe-sklad-klassa-a-128126043.html

Склады на ул Морозова Павла Леонтьевича 53Б в Хабаровске

+7 914 544-17-38

35 000 000 Р
37 кв. м

Учредительский
улица Морозова Павла Леонтьевича 53Б
Подорожная в доме

2 100 кв. м

4 этаж

2014 год

Предлагается в продажу склад, расположенный на земельном участке. Склад-производство площадью 37 кв. м с земельным участком. Склады расположены вдоль улицы Морозова Павла Леонтьевича, характеризуются тем, что:

- ПАРаметры склада 1
- Площадь 300,7 кв. м
- Металлокаркас, кровля - металлический профлист
- Тепл. изоляц.
- Оснащены вентиляционными системами
- Вход, выходы, освещение, разделение флуоресцентными лампами
- Системы: двухконтурная и водопроводная, отопительная

ПАРаметры склада 2

- Площадь 117,3 кв. м
- Металлокаркас, кровля - металлочерепица
- Тепл. изоляц.

https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/sklady-na-ul-morozova-pavla-leontievicha-53b-123333496.html

Все объявления

3 марта

Продам складское помещение на ул. Урицкого, 23 в Хабаровске

9 500 000 Р
27 160 кв. м

Учредительский

Агентство Эстабл

Пользователь 4 года, 8 месяцев на сайте
Хабаровск, г. Хабаровск, ул. Уриц. 23

Индустриальный
улица Урицкого 23
Подорожная в доме

340,5 кв. м

каменный

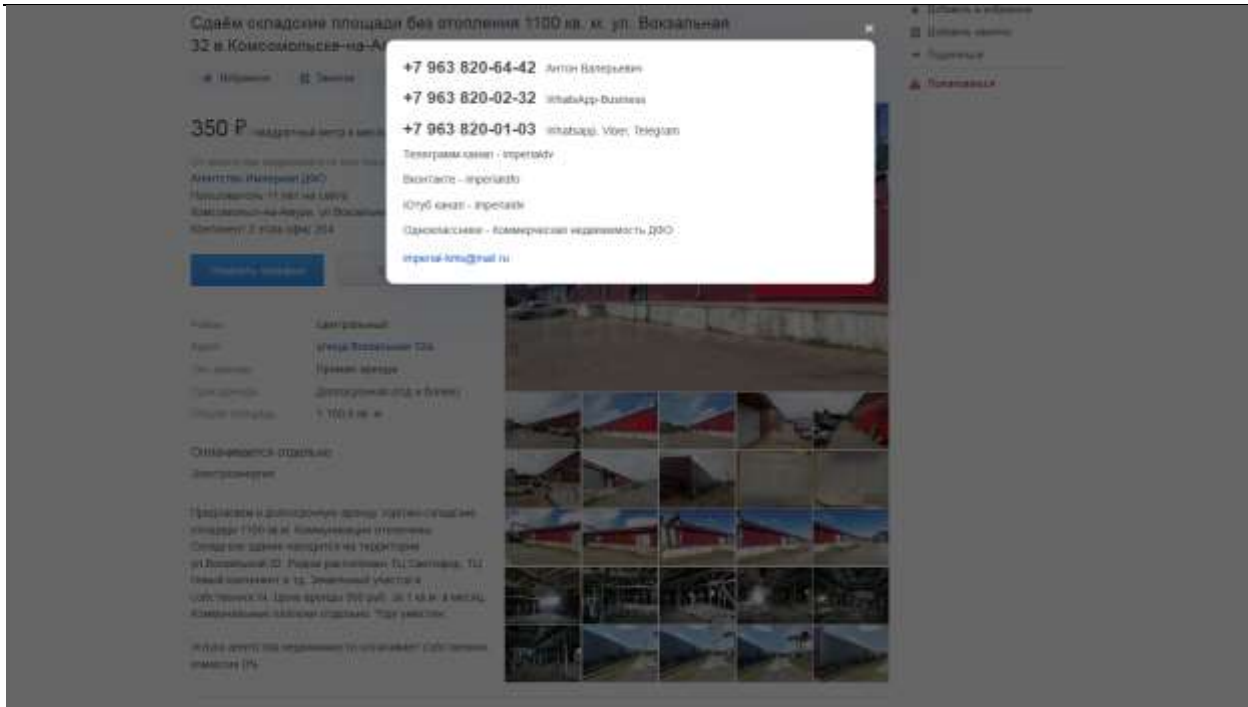
склад

2014 год

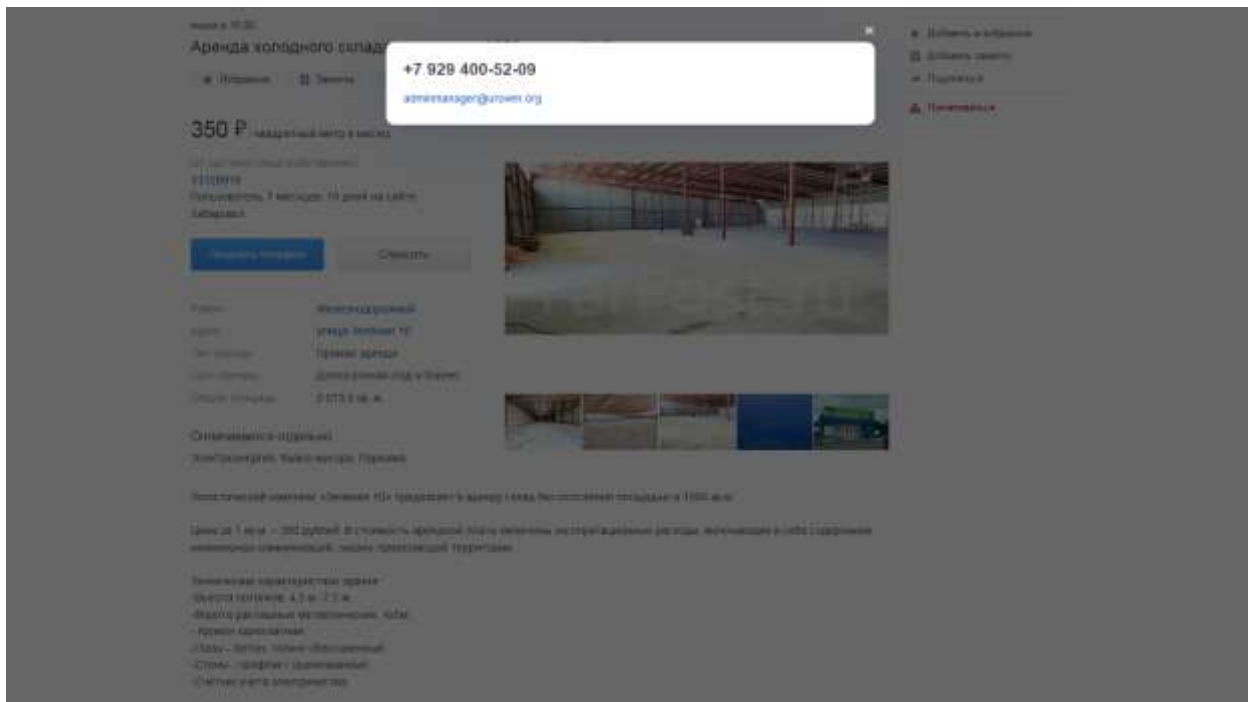
Предлагается в продажу складское помещение, расположенное на земельном участке в непосредственной близости от ТРЦ «Эстабл». Площадь помещения 340,5 кв. м, высота потолка 5 метров. На втором этаже возможно оборудовать кабинеты, либо любые другие складские помещения.

Земельный участок на кадастровом учете, земля в собственности, 4,7 сотки, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под любые здания. Один собственник, подает кадастровые расчеты. Торг.

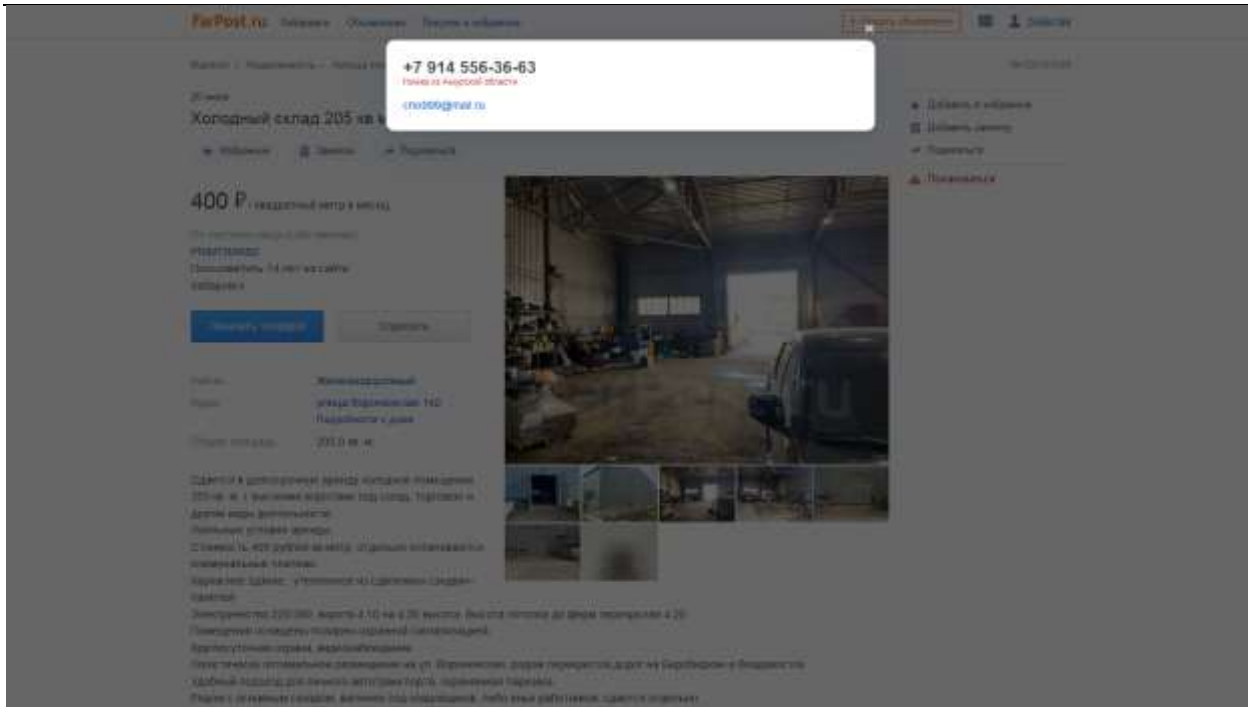
https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/prodam-skladskoe-pomeshenie-na-ul-urickogo-23-120181611.html



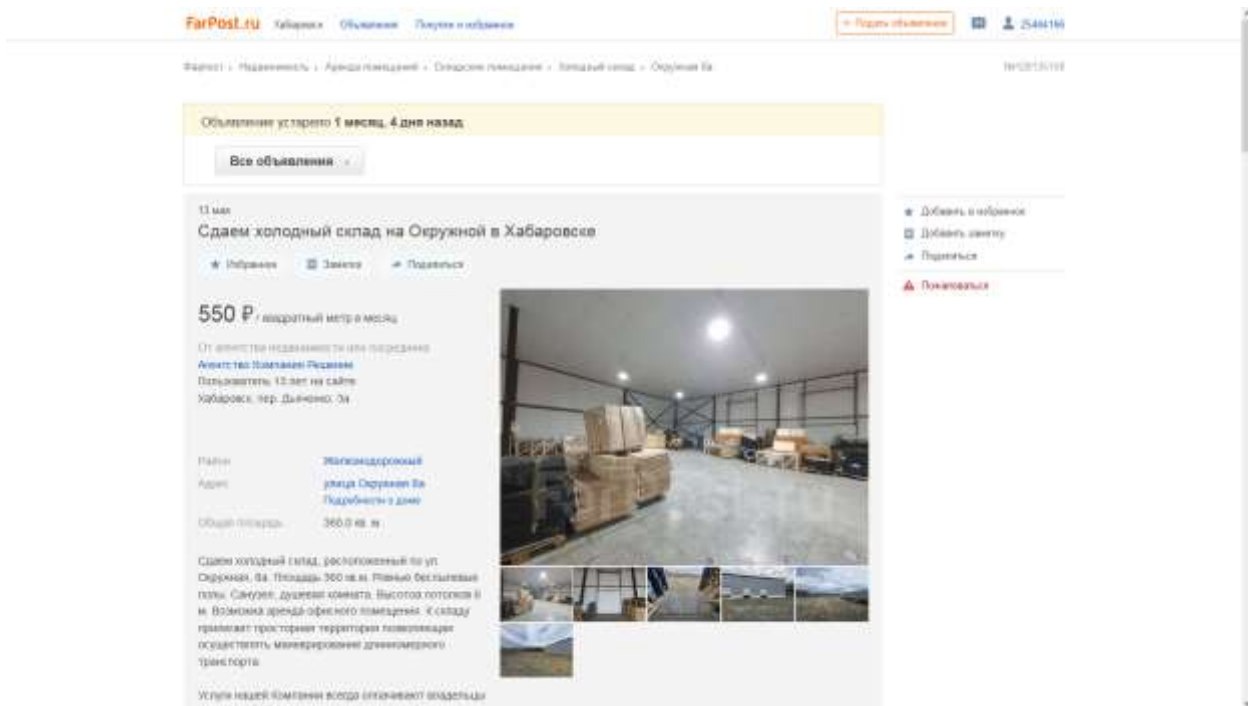
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/terminal/sdaem-skladskie-ploshadi-bez-otoplenija-1100-kv-m-ul-vokzalnaja-32-89997206.html



https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/rent_business_realty/terminal/arenda-holodnogo-sklada-ploshadju-1000-kv-m-125565257.html



https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/rent_business_realty/terminal/holodnyj-sklad-205-kv-m-128385600.html



https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/rent_business_realty/terminal/sdaem-holodnyj-sklad-na-okruzhnoj-128135158.html

Документы Оценщика

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038599-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Минько Оксане Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.



023875 - KA1



Свидетельство является государственном документом и подлежит идентификации.

Регистрационный номер: 54.003

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Минько
Оксане Александровне

в том, что она(а) с 29 ноября 2014 по 10 октября 2014 годов
повышила(а) свою квалификацию в (на) Инициативе
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Хабаровский государственный академический институт экономики и права»
по программе
«Оценочная деятельность»

в объеме 104 часа

За время обучения (а) зачета и экзамена по основному дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итого часов выдано по</u>		<u>Довольно</u>

Прошла(а) стажировку нет

защитила(а) проект(ы) нет

Инициатор(ы) С.С. Сорокин

Город Хабаровск год 2014

**УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее удостоверение выдано Минько
Оксане Александровне

в том, что она(а) с 29 сентября 2014 по 10 октября 2014 годов
прошла(а) обучение в (на) Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Хабаровский государственный академический институт экономики и права»
по программе дополнительного профессионального образования «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов



Инициатор(ы) С.С. Сорокин

Город Хабаровск год 2014

Регистрационный номер 0-0005-14 046745





ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

№ 3404 от 25.06.2025

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «ДВ – Капитал»** о том, что **Минько Оксана Александровна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 27.08.2007 за регистрационным № 684.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
047704-3	30.05.2025	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	30.05.2025-30.05.2028		
038599-1	13.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	13.06.2024-13.06.2027		
020728-2	04.06.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.06.2021-04.06.2024		
020727-1	04.06.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.06.2021-04.06.2024		
013839-2	06.07.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	06.07.2018-06.07.2021		
013838-3	06.07.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	06.07.2018-06.07.2021		
004669-1	13.03.2018	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	13.03.2018-13.03.2021		срок действия продлен до 13.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «25» июня 2025.

Дата составления выписки «25» июня 2025.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

**В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ**



info@smao.ru
www.smao.ru

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

27 августа 2007 года
дата включения в реестр

684
№ согласно реестру

Минько
Оксана Александровна
паспорт 0801 208529, выдан ОВД г. Советская Гавань 04.07.2005 г.,
код подразделения 272-011,
зарегистрирована: Хабаровский край, г. Советская Гавань,
ул. 15-ти Погибших Партизан, д. 63-а, кв. 102

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»

Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

ДОГОВОР № 4224 PL 0012
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Хабаровск

«01» ноября 2024 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице директора Хабаровского филиала АО "СОГАЗ" Босуновой Евгении Анатольевны, действующей на основании Доверенности № Ф-444/23 от 16.11.2023 г., с одной стороны, и Милько Оксана Александровна, именуемое в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование ответственности Страхователя за ущерб, причиненный третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1 к настоящему Договору), а также письменным Заявлением Страхователя от "01" ноября 2024 г. (далее - Заявление, Приложение 2 к настоящему Договору)

1.2. В соответствии с настоящим Договором Страховщик обязуется при наступлении страховых случаев (Раздел 2 настоящего Договора) произвести страховую выплату в пределах страховой суммы (Раздел 3 настоящего Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Страхователь обязуется уплатить страховую премию в размере и в порядке, установленном Разделом 4 настоящего Договора.

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

Страхователь является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

1.4. Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.

1.5. Права и обязанности сторон по Договору предусмотрены разделом 10 Правил.

1.6. Действия сторон при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, предусмотрены разделом 11 Правил.

1.7. Перечень документов, необходимых при обращении за страховой выплатой, а также порядок расчета страховых выплат предусмотрены разделом 12 Правил.

2. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ, СЛУЧАИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СТРАХОВЫМИ, ОСВОБОЖДЕНИЕ СТРАХОВЩИКА ОТ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ

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

2.2. По настоящему Договору подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

2.3. Кроме того, при наступлении страхового случая возмещаются:

2.3.1. расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения обязательств указанной Страховщиком.

2.5. Перечень страховых случаев не подлежит расширительному толкованию.

2.6. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.

3. СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

3.1. Страховая сумма 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).

3.2. Лимиты ответственности: не установлены.

4. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4.1. Общий размер страховой премии составляет: 3 000,00 (Три тысячи рублей 00 копеек).

4.2. Страховая премия уплачивается Страховщику:

- одновременно в сумме, указанной 4.1. настоящего Договора, в срок до «11» ноября 2024 г.

4.3. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика (при уплате путем безналичного расчета), получение Страховщиком или его представителем страховой премии (вноса) (при уплате наличными денежными средствами).

4.4. Если к установленному сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшей суммой, то Договор считается не вступившим в силу.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

5.1. Срок действия настоящего Договора начинается с 00 часов 00 минут «11» ноября 2024 г. и заканчивается в 23 часа 59 минут «10» ноября 2025 г.

5.2. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты всей суммы страховой премии, указанной в п. 4.2. настоящего Договора (или ее первого страхового взноса при уплате в рассрочку).

6. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Договор страхования прекращается:

6.1.1. по истечении его срока действия;

6.1.2. после исполнения Страховщиком обязательств по страховым выплатам в полном объеме;

6.1.3. если возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай, в частности, в случае прекращения оценщиком оценочной деятельности, а также в случае прекращения действия документов, подтверждающих право оценщика на осуществление оценочной деятельности.

В этом случае Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование;

6.1.4. при отказе Страхователя от настоящего Договора. Страхователь вправе отказаться от настоящего Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. При отказе Страхователя от настоящего Договора уплаченная страховая премия в соответствии со ст. 958 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит возврату;

6.1.5. по соглашению сторон;

6.1.6. в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Правилами.

6.2. В случае выплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

6.2.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 6.2.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 6.2.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительным соглашением к Договору.

6.2.2. Если в установленном Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 6.2.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 6.2.3 «б» – «в».

6.2.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 6.2.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 6.2.3 «б» – «в».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в день), расчетного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительным соглашением к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового вноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

6.2.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченный страховой взнос) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "д" – "ж" п. 6.2.1 / п. 6.2.3 Договор продолжает действовать.

6.2.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового вноса).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. При наступлении событий, являющихся признаками страхового случая, сообщить о происшествии по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СНГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <http://www.sogaz.ru/sogaz/bonus/filials/>.

7.2. Документы, предоставляемые в соответствии с разделом 12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 7.3 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (согласно разделу 12 Правил) сообщить Страхователю о невозможности предоставления документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

7.3. В случае выявления факта предоставления документов, недостоверных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом

оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

– принять их, при этом срок, указанный в п. 7.4. Договора, не означает тем же предоставление последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

– уведомить об этом лица, подавшие заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

7.4. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов и сведений (п. 12.1 Правил) Страховщик рассматривает их в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения последнего из необходимых документов. В течение указанного срока Страховщик:

7.4.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

7.4.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

7.5. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный плательщиком страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем страховой выплаты.

7.6. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, являющего признаком страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

7.7. Условия настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и иная информация, публикуемая Страховщиком в соответствии с настоящим Договором, конфиденциальна и разглашению не подлежит.

7.8. Отношения сторон, не предусмотренные настоящим Договором, определяются в соответствии с Правилами и действующим законодательством Российской Федерации.

При решении спорных вопросов положения настоящего Договора имеют преимущественную силу по отношению к положениям Правил.

7.9. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.10. В случае если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование, он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

Споры, относящиеся к категории, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уплатителем по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), разрешаются в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

7.11. Неполное или ненадлежащее исполнение сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору влечет за собой ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.12. По соглашению сторон в настоящий Договор могут быть внесены иные условия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации. Внесение изменений и дополнений оформляется дополнительным соглашением и после его подписания сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.13. Если одна из сторон настоящего Договора не согласна на внесение изменений в настоящий Договор, стороны в 30-дневный срок решают вопрос о действии настоящего Договора на определенных условиях или об его прекращении в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.14. Уведомления, заявления и другая информация направляются Страховщиком: info@sogaz.ru.

7.15. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.16. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Экземпляр Правил вручен Страхователю.

**ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г.
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-42/25 от 30.07.2025 г.**

Приложение 2. Заявление на страхование от "01" ноября 2024 г.
Приложение 3. Памфлет получателя страховых услуг по Договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»)
Адрес места нахождения:
107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.10
ИНН 7736035485, КПП 997950001
Р/с 40701810999010420001 в Центральном Физлиде АБ "Россия" г. Москва
БИК 044525220, К/с 30101810145250000220, ОГРН 1027739820921, ОКПО 17660963.
Хабаровский филиал АО «СОГАЗ»
Адрес: 680013, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 28В
Тел/факс (4212) 90-48-10

Директор Хабаровского филиала АО «СОГАЗ»



Е.А. Богумова

СТРАХОВАТЕЛЬ

Минько Оксана Александровна
Адрес места нахождения:
г. Хабаровск, ул. Ким-Ю-Чена, д. 79, кв.133
Дата рождения: 15.12.1980 г.
Паспорт: 0801 208529, выдан ОВД г. Советская Гавань Хабаровского края, дата выдачи 04.07.2001г., код подразделения 272-011

О.А. Минько

Исполнитель: Главный менеджер ОКД Липина С.В.
Тел.: 7 (4212) 90-48-10 доб. 126

С.В. Липина

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-509-078808/25 от 30.04.2025 г.**

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования №433-509-078808/25 от 30.04.2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68, оф. 1	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «25» мая 2025 года по «24» мая 2026 года	СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: «25» мая 2023 года
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: 0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000 рублей	0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:	5 100 000 рублей	

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:
Защипов И.А.
Директор
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Хабаровском крае
Доверенность 2416238-51/25 от 20.01.25

Передан через Днядох 14.05.2025 05:38 GMT+03:00
7bc0c873-fade-4b86-9f8d-952d9b2391b29

СПАО «Ингосстрах». Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования. СЛ № 0528, СЛ № Страховка.1186.2.1. ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданный 28.09.2015

