

Частнопрактикующий оценщик Серган Александр Сергеевич

---

ИНН 790153573252 тел +79242006885  
e-mail: sergan.al@mail.ru

# ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ №294/26

**об определении рыночной стоимости  
недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаров-  
ский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158**

**Дата определения стоимости (дата оценки): 26.03.2026 г.**

**Дата составления Отчёта об оценке: 01.04.2026 г.**

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственно-  
стью "Бамстройуниверсал"

**Исполнитель:** Частнопрактикующий оценщик  
Серган Александр Сергеевич

2026 г.

## Частнопрактикующий оценщик Серган Александр Сергеевич

ИНН 790153573252 тел +79242006885  
e-mail: sergan.al@mail.ru

Общество с ограниченной ответственностью  
"Бамстройуниверсал"  
Конкурсному управляющему  
Политову А.С.

Частнопрактикующий оценщик Серган Александр Сергеевич в соответствии с Договором №294/26 от 19.03.2026 г. произвел определение рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Обществу с ограниченной ответственностью "Бамстройуниверсал" на праве собственности (здания) и на праве аренды (земельные участки):

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	
	Единый комплекс недвижимости №1, в том числе:	<b>91 813 000</b>	<b>Девяносто один миллион восемьсот тридцать тысяч</b>
1.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м;	<b>21 015 000</b>	<b>Двадцать один миллион пятнадцать тысяч</b>
1.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м;	<b>1 454 000</b>	<b>Один миллион четыреста пятьдесят четыре тысячи</b>
1.3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м;	<b>16 288 000</b>	<b>Шестнадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч</b>
1.4	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м;	<b>9 308 000</b>	<b>Девять миллионов триста восемь тысяч</b>
1.5	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м;	<b>32 730 000</b>	<b>Тридцать два миллиона семьсот тридцать тысяч</b>
1.6	право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м;	<b>11 018 000</b>	<b>Одиннадцать миллионов восемнадцать тысяч</b>
	Единый комплекс недвижимости №2, в том числе:	<b>34 048 000</b>	<b>Тридцать четыре миллиона сорок восемь тысяч</b>
2.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м;	<b>17 022 000</b>	<b>Семнадцать миллионов двадцать две тысячи</b>
2.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м;	<b>12 941 000</b>	<b>Двенадцать миллионов девятьсот сорок одна тысяча</b>
2.3	право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер:	<b>4 086 000</b>	<b>Четыре миллиона восемьдесят шесть тысяч</b>

27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м.	
--	--

**Общая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет 125 861 000 (Сто двадцать пять миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.**

Оценка выполнена по состоянию на 26.03.2026 г.  
Дата осмотра объекта оценки: 26.03.2026 г.  
Дата составления Отчета об оценке: 01.04.2026 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о совершении сделки в ходе ведения процедуры конкурсного производства.

Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Приложение:  
отчет об оценке  
приложения к отчету об оценке

С уважением,  
Частнопрактикующий оценщик  
Серган А. С.



# ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ №294/26

## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1

Дата составления отчета об оценке	01.04.2026 г.
Порядковый номер отчета	294/26
Дата осмотра объектов оценки	26.03.2026 г.
Дата определения стоимости объектов оценки	26.03.2026 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор №294/26 от 19.03.2026 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	С 19.03.2026 г. по 20.04.2026 г.
Цели и задачи проведения оценки объектов оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о совершении сделки в ходе ведения процедуры конкурсного производства.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Таблица 1.2

№	Наименование объекта оценки
Единый комплекс недвижимости №1, в том числе:	
1.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м;
1.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м;
1.3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м;
1.4	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м;
1.5	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м;
1.6	право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м;
Единый комплекс недвижимости №2, в том числе:	
2.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м;
2.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м;
2.3	право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.3

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
1. Единый комплекс недвижимости №1		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с учётом применения весовых коэффициентов, руб.		
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Не применялся	91 813 329	Не применялся
	1,00	
	91 813 329	
Рыночная стоимость единого комплекса недвижимости, руб.	91 813 329	
Рыночная стоимость единого комплекса недвижимости с учётом округления до тысяч, руб.	91 813 000	
В том числе		
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м	21 015 000	
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначе-	1 454 000	

ние: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м	
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м	16 288 000
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м	9 308 000
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м	32 730 000
рыночная стоимость объекта оценки право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м	11 018 000

Таблица 1.4

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
2. Единый комплекс недвижимости №2		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с учётом применения весовых коэффициентов, руб.		
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Не применялся	34 048 076	Не применялся
	1,00	
	34 048 076	
Рыночная стоимость единого комплекса недвижимости, руб.	34 048 076	
Рыночная стоимость единого комплекса недвижимости с учётом округления до тысяч, руб.	34 048 000	
В том числе		
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м	17 022 000	
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м	12 941 000	
рыночная стоимость объекта оценки право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м	4 086 000	

Общая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет 125 861 000 (Сто двадцать пять миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата**

На основании Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (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 выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Результаты настоящей оценки могут быть использованы только для цели, указанной в задании на оценку и Отчете об оценке: определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о совершении сделки в ходе ведения процедуры конкурсного производства.

#### **1.2. Задание на оценку**

Таблица 1.5

Сведения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
Объект оценки, включая права на объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. нежилое здание: наименование склад, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 532,1 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:20, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>2. нежилое здание: наименование конторское, количество этажей 1, в том числе подземных 1, площадь 686,5 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:18, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>3. нежилое здание: наименование: закрытая автостоянка на 16 автомобилей на производственной базе «Интур-Хабаровск» - I очередь. Закрытая одноэтажная стоянка на производственной базе ОАО «Интур-Хабаровск» - II очередь. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 1069,3 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:24, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>4. нежилое здание: наименование гараж, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 304 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:21, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>5. нежилое здание: наименование проходная, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 47,4 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:19, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>6. право аренды земельного участка общей площадью 16072+/-55 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под производственную базу, кадастровый номер 27:23:0040106:140, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>7. здание нежилое: наименование склад, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 348 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:23, расположенное по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» г. Хабаровск, ул. Трехгорная, дом 120/1, строение 1</li> <li>8. здание нежилое: наименование склад, количество этажей 1, площадь 457,7 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:22, расположенное по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» г. Хабаровск, ул. Трехгорная, дом 120/1</li> <li>9. право аренды земельного участка общей площадью 8692+/-33 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склады, кадастровый номер 27:23:0040106:141, расположенный по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/</li> </ol> <p>Здания принадлежат правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "БамСтройУниверсал" (ОГРН 1222700001765, ИНН 2722137103 адрес: 680011, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Джамбула, д. 80/1, офис 610) на праве собственности</p> <p>Земельные участки принадлежат Обществу с ограниченной ответственностью "БамСтройУниверсал" (ОГРН 1222700001765, ИНН 2722137103 адрес: 680011, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Джамбула, д. 80/1, офис 610) на праве аренды: земельный участок кадастровый номер 27:23:0040106:140 на период с 28.12.2021 г. по 27.12.2051 г.; земельный участок кадастровый номер 27:23:0040106:141 на период с 03.03.2022 г. по 02.03.2052 г.</p>
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о совершении сделки в ходе ведения процедуры конкурсного производства
Соблюдение требований законодательства РФ	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки	26.03.2026 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	Технические паспорта и техническая документация на объекты оценки здания отсутствует, ввиду этого на осмотре нельзя точно идентифициро-

Ограничения оценки	<p>вать объекты оценки.</p> <p>По данным с сайта Росреестра установлено</p> <p>1) объекты оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м;</p> <p>Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м;</p> <p>Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м;</p> <p>Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м;</p> <p>Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м</p> <p>расположены на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м.</p> <p>1) объекты оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м;</p> <p>Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м;</p> <p>расположены на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м.</p> <p>Расчет рыночной стоимости объектов оценки производится как двух производственных баз, то есть двух производственно-складских комплексов.</p> <p>Производственные базы оснащены системой отопления. Железнодорожный тупик отсутствует.</p> <p>Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны в соответствующем разделе Отчета об оценке</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в электронном виде подписывается УЭЦП оценщика
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.10.2022 г. №КУВИ-001/2022-178073537 (на 4 стр.);</li> <li>2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 08.09.2022 г. №КУВИ-001/2022-156337465 (на 7 стр.);</li> <li>3. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на объекты недвижимости от 20.01.2026 г. №КУВИ-001/2026-5216485 (на 14 стр.).</li> </ol>
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Не установлены
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Иные сведения в соответствии с разделом IV Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	
состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для иденти-	Описания объектов недвижимости произведено на основании данных, предоставленных залогодержателем "ИНТЕРПРОГРЕССБАНК" (Акционерное

<p>фикации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>общество):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. нежилое здание: наименование склад, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 532,1 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:20, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>2. нежилое здание: наименование конторское, количество этажей 1, в том числе подземных 1, площадь 686,5 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:18, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>3. нежилое здание: наименование: закрытая автостоянка на 16 автомобилей на производственной базе «Интур-Хабаровск» - I очередь. Закрытая одноэтажная стоянка на производственной базе ОАО «Интур-Хабаровск» - II очередь. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 1069,3 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:24, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>4. нежилое здание: наименование гараж, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 304 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:21, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>5. нежилое здание: наименование проходная, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 47,4 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:19, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>6. право аренды земельного участка общей площадью 16072+/-55 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под производственную базу, кадастровый номер 27:23:0040106:140, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Воронежское, д. 158</li> <li>7. здание нежилое: наименование склад, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 348 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:23, расположенное по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» г. Хабаровск, ул. Трехгорная, дом 120/1, строение 1</li> <li>8. здание нежилое: наименование склад, количество этажей 1, площадь 457,7 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:22, расположенное по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» г. Хабаровск, ул. Трехгорная, дом 120/1</li> <li>9. право аренды земельного участка общей площадью 8692+/-33 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склады, кадастровый номер 27:23:0040106:141, расположенный по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/</li> </ol>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.10.2022 г. №КУВИ-001/2022-178073537 (на 4 стр.);</li> <li>2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 08.09.2022 г. №КУВИ-001/2022-156337465 (на 7 стр.);</li> <li>3. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на объекты недвижимости от 20.01.2026 г. №КУВИ-001/2026-5216485 (на 14 стр.).</li> </ol>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Собственность зданий Право аренды земельных участков ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки при проведении оценки не учитываются</p>
<p>Прочие сведения</p>	
<p>Существующие имущественные права на объект оценки</p>	<p>Собственность зданий Право аренды земельных участков</p>
<p>Существующие ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Не установлены</p>
<p>Дата проведения осмотра (<i>особенности проведения осмотра</i>) объекта оценки</p>	<p>Осмотр проведен оценщиком 26.03.2026 г. На осмотре установлено, что на базах есть собственная электроподстанция, собственная котельная, пристроенная к зданию склада, и система отопления от котельной к зданию Конторы и зданию Склада. На момент проведения осмотра объекты</p>

	<p>оценки подключены к электроэнергии, здания не отапливаются.  Далее прочие характеристики объектов оценки:</p> <p>1. нежилое здание: наименование <b>склад</b>, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 532,1 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:20, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Воронежское, д. 158: представляет собой одноэтажный склад, оснащенный гаражными воротами, электричество, отопление, подведено. Используется в качестве производственно-складского здания. Состояние удовлетворительное.</p> <p>2. нежилое здание: наименование <b>конторское</b>, количество этажей 1, в том числе подземных 1, площадь 686,5 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:18, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158: здание одноэтажное из белого кирпича советской постройки, стеклопакеты пластиковые, установлены кондиционеры, состояние здания удовлетворительное, есть подвал, состояние отделки: стандартный ремонт, требуется обновление, есть электричество, отопление, используется в качестве офисного здания. Есть санузел, водоснабжение и канализация в наличии. Часть здания замерзшая, покрыта инеем изнутри.</p> <p>3. нежилое здание: наименование: <b>закрытая автостоянка</b> на 16 автомобилей на производственной базе «Интур-Хабаровск» - I очередь. Закрытая одноэтажная стоянка на производственной базе ОАО «Интур-Хабаровск» - II очередь. Количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 1069,3 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:24, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158: здание одноэтажное, оснащено гаражными воротами. Стеклопакеты простые, утеплены пленкой. Оснащено электричеством, отоплением. Используется в качестве производственно-складского здания. Состояние удовлетворительное.</p> <p>4. нежилое здание: наименование <b>гараж</b>, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 304 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:21, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158: здание одноэтажное металлическое, оснащено гаражными воротами. Оснащено электричеством, отоплением. Используется в качестве производственно-складского здания. Состояние удовлетворительное.</p> <p>5. нежилое здание: наименование <b>проходная</b>, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 47,4 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:19, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158: здание одноэтажное, не используется. Стеклопакеты деревянные, дверной проем отсутствует. Состояние здания и отделки требует ремонта. Электричество подведено, есть трубы отопления.</p> <p>6. здание нежилое: наименование <b>склад</b>, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 348 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:23, расположенное по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» г. Хабаровск, ул. Трехгорная, дом 120/1, строение</p> <p>7. здание нежилое: наименование <b>склад</b>, количество этажей 1, площадь 457,7 кв. м, кадастровый номер 27:23:0040106:22, расположенное по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск» г. Хабаровск, ул. Трехгорная, дом 120/1: объекты №6 и №7 представляют собой арочные ангары металлические, оснащены электричеством, состояние удовлетворительное. Используются в качестве складов.</p>
Период (срок) проведения работ по оценке	19.03.2026-20.04.2026 гг.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

Подписанное заказчиком задание на оценку в виде документа «Приложение №1 к договору на оценку №294/26 от 19.03.2026 г. «Задание на оценку» представлено в приложении 2 к отчету об оценке.

### 1.3. Точное описание объектов оценки

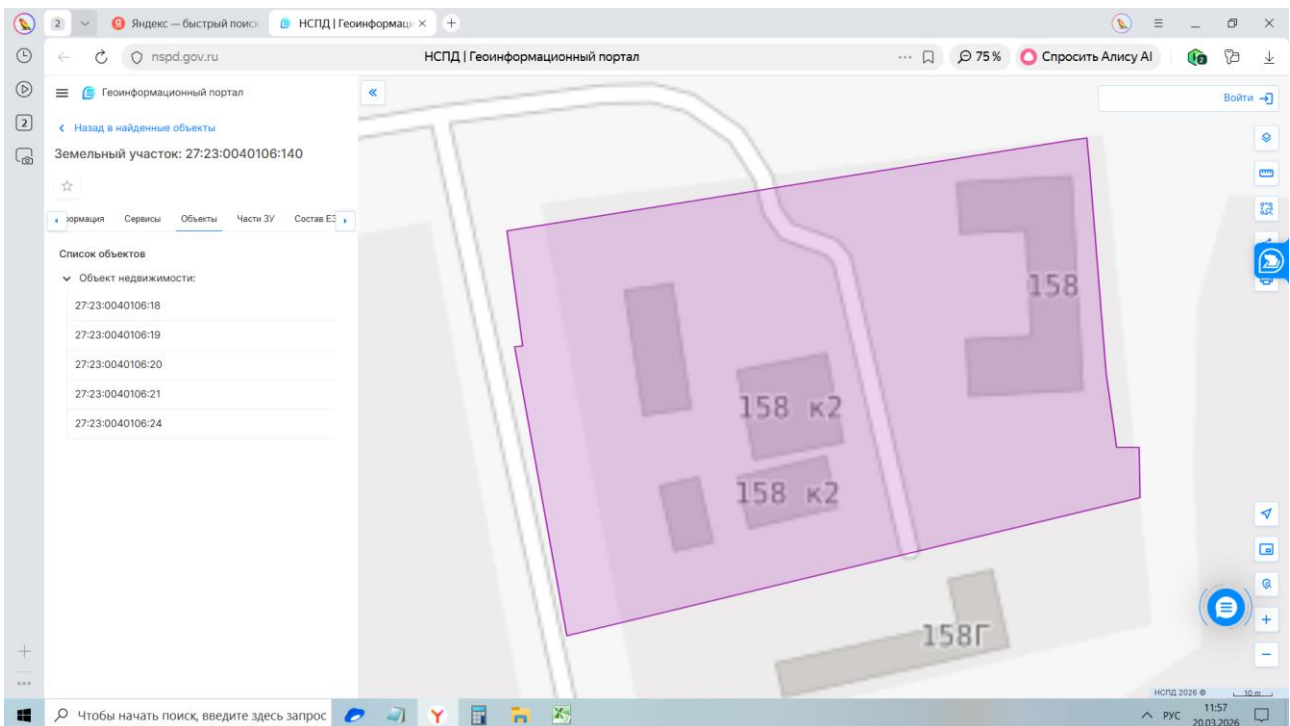
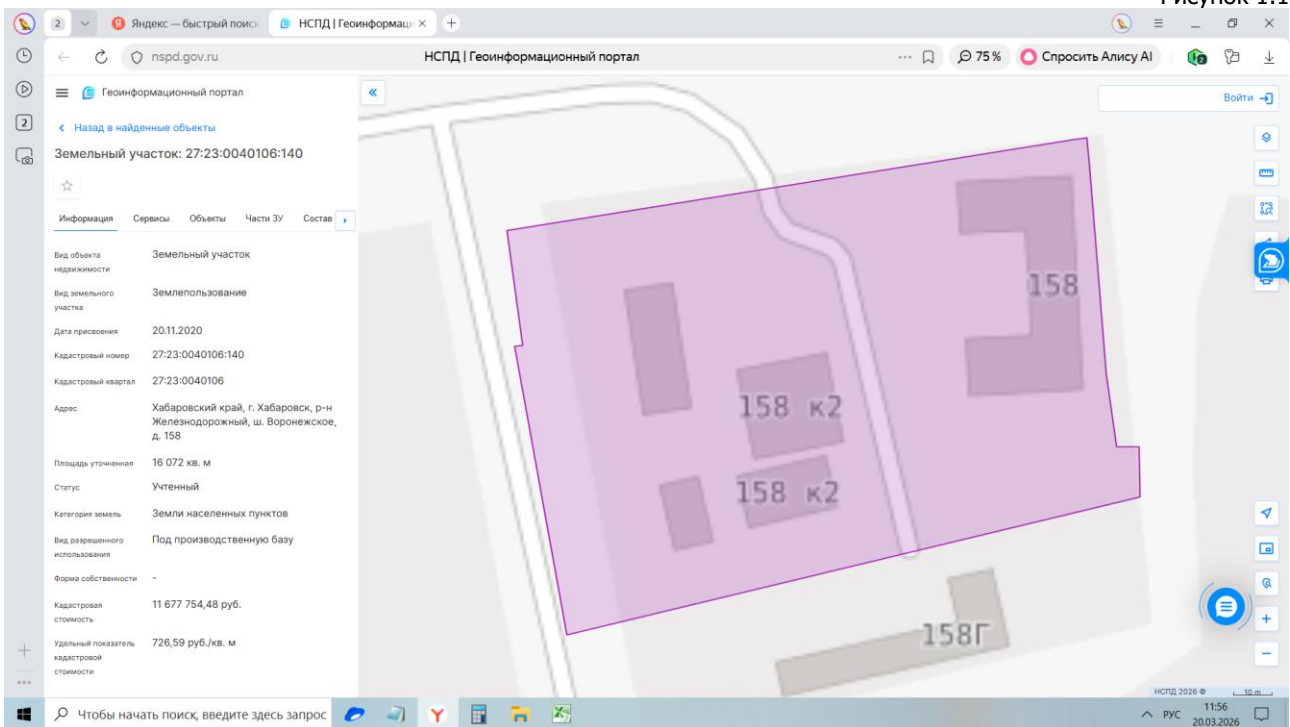
Таблица 1.6

№	Наименование объекта оценки	Год постройки	Материал стен	Правообладатель, вид права	Балансовая стоимость, руб.	Дополнительные сведения
Единый комплекс недвижимости №1, в том числе:						
1.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м;	1994	Кирпичные	Общество с ограниченной ответственностью "БамСтройУниверсал" (ОГРН 1222700001765, ИНН 2722137103 адрес: 680011, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Джамбула, д. 80/1, офис 610), собственность	Не установлена	здание одноэтажное из белого кирпича советской постройки, стеклопакеты пластиковые, установлены кондиционеры, состояние здания удовлетворительное, есть подвал, состояние отделки: стандартный ремонт, требуется обновление, есть электричество, отопление, используется в качестве офисного здания. Есть санузел, водоснабжение и канализация в наличии. Часть здания замерзшая, покрыта инеем изнутри.
1.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м;	1994	Кирпичные		Не установлена	здание одноэтажное, не используется. Стеклопакеты деревянные, дверной проем отсутствует. Состояние здания и отделки требует ремонта. Электричество подведено, есть трубы отопления.
1.3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м;	1997	Смешанные		Не установлена	представляет собой одноэтажный склад, оснащенный гаражными воротами, электричество, отопление, подведено. Используется в качестве производственно-складского здания. Состояние удовлетворительное.
1.4	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м;	1997	Смешанные		Не установлена	здание одноэтажное металлическое, оснащено гаражными воротами. Оснащено электричеством, отоплением. Используется в качестве производственно-складского здания. Состояние удовлетворительное.
1.5	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м;	2004	Смешанные		Не установлена	здание одноэтажное, оснащено гаражными воротами. Стеклопакеты простые, утеплены пленкой. Оснащено электричеством, отоплением. Используется в качестве производственно-складского здания. Состояние удовлетворительное.
1.6	право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый	-	-		Общество с ограниченной ответственностью "БамСтройУниверсал" (ОГРН 1222700001765,	Не установлена

	номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м;			ИНН 2722137103 адрес: 680011, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Джамбула, д. 80/1, офис 610), аренда		
Единый комплекс недвижимости №2, в том числе:						
2.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м;	1997	Смешанные	Общество с ограниченной ответственностью "БамСтройУниверсал" (ОГРН 1222700001765, ИНН 2722137103 адрес: 680011, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Джамбула, д. 80/1, офис 610), собственность		объекты представляют собой арочные ангары металлические, оснащены электричеством, состояние удовлетворительное. Используются в качестве складов.
2.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м;	1997	Из прочих материалов		Не установлена	
2.3	право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м.	-	-	Общество с ограниченной ответственностью "БамСтройУниверсал" (ОГРН 1222700001765, ИНН 2722137103 адрес: 680011, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Джамбула, д. 80/1, офис 610), аренда	Не установлена	

Земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м  
Информация об объекте оценки с сайта Публичная кадастровая карта

Рисунок 1.1

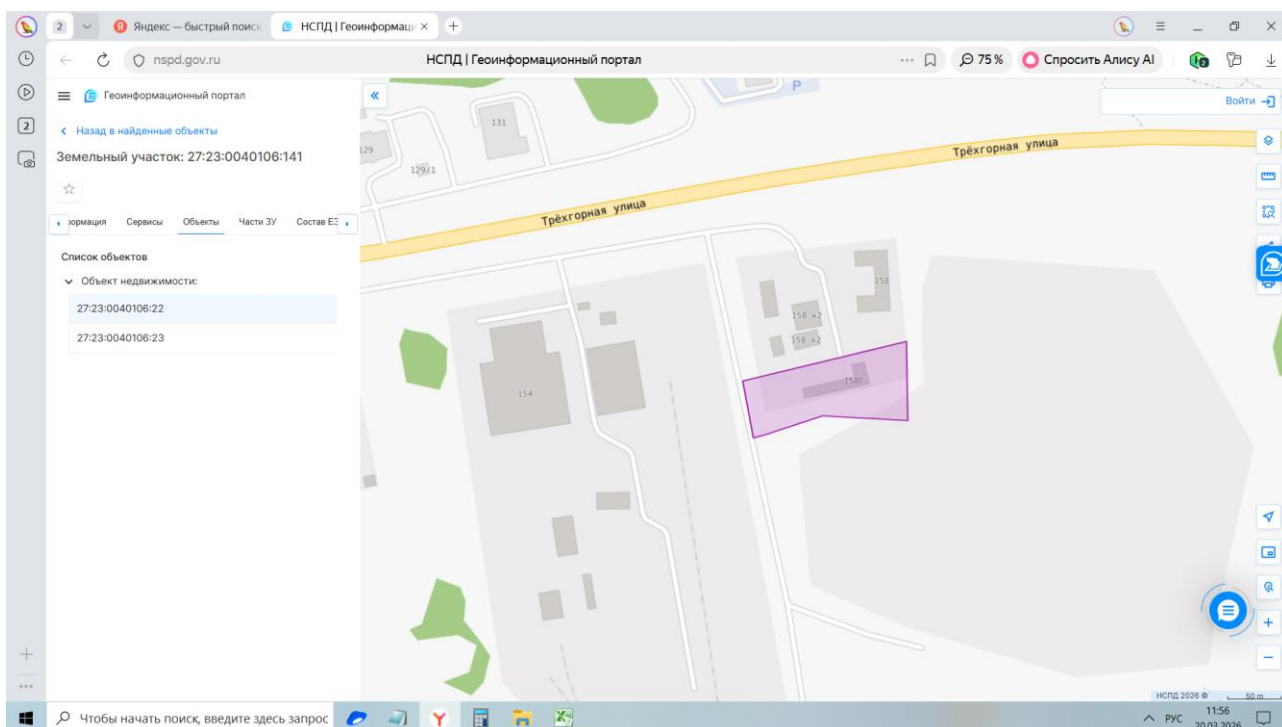
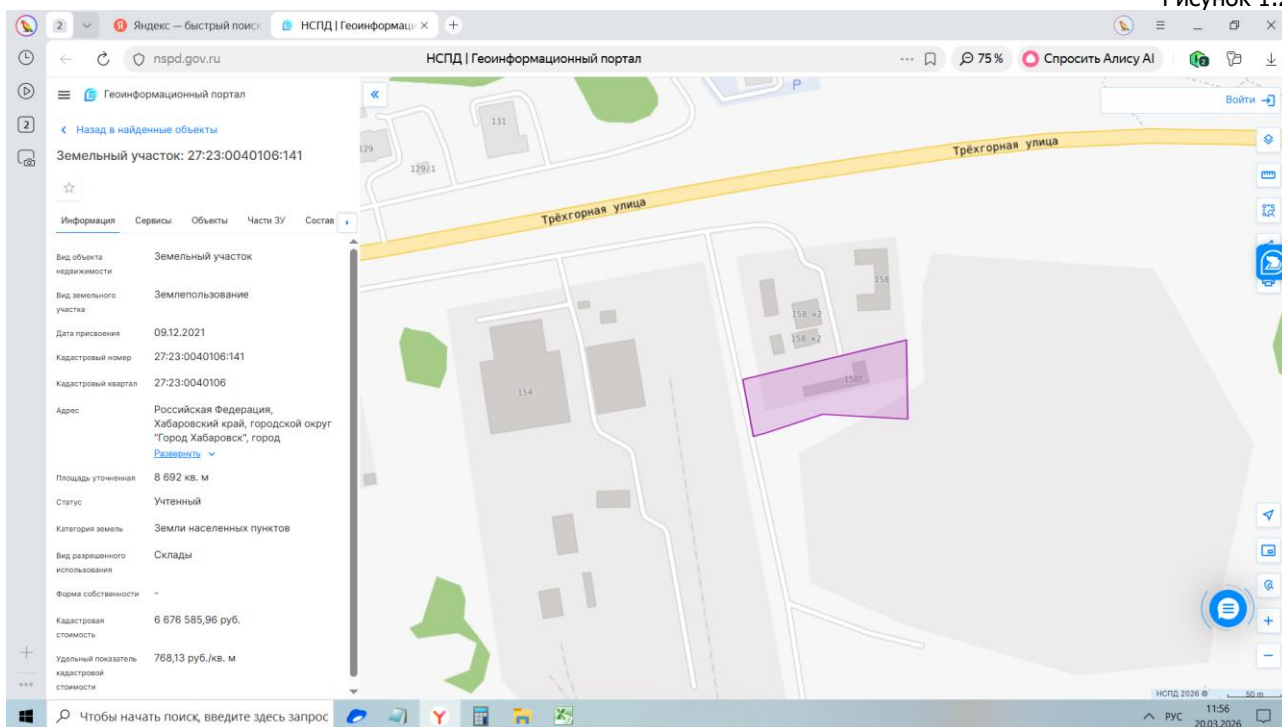


Источник информации: <https://nspd.gov.ru/>

Земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трёхгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м.

Информация об объекте оценки с сайта Публичная кадастровая карта

Рисунок 1.2



Фотографии объектов оценки, полученные в ходе осмотра, представлены в приложении 1 к Отчету об оценке.

#### 1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.10.2022 г. №КУВИ-001/2022-178073537 (на 4 стр.);
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 08.09.2022 г. №КУВИ-001/2022-156337465 (на 7 стр.);
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на объекты недвижимости от 20.01.2026 г. №КУВИ-001/2026-5216485 (на 14 стр.).

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

Заказчиком предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики каждого из объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.10.2022 г. №КУВИ-001/2022-178073537 (на 4 стр.);
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 08.09.2022 г. №КУВИ-001/2022-156337465 (на 7 стр.);
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на объекты недвижимости от 20.01.2026 г. №КУВИ-001/2026-5216485 (на 14 стр.).

Копии указанных документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики, представлены в приложении 2 к отчету об оценке.

Данные по земельным участкам частично получены из открытых источников в сети Интернет с сайта Публичная кадастровая карта (URL: <https://nspd.gov.ru/>)

### 1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Таблица 1.7

Полное наименование (ФИО) заказчика, место нахождения (для юридического лица)	Общество с ограниченной ответственностью "Бамстройуниверсал" ОГРН 1222700001765 от 9 февраля 2022 г. ИНН 2722137103 адрес: 680011, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Джембула, д. 80/1, офис 610
---	---

Сведения об оценщике

Таблица 1.8

Фамилия, имя, отчество	Серган Александр Сергеевич
Местонахождение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гайдара, д. 13, оф. 308.
Номер контактного телефона	+7 924 200-68-85
Почтовый адрес	680000, г. Хабаровск, ул. Гайдара, д. 13, оф. 308.
Адрес электронной почты оценщика	sergan.al@mail.ru
СНИЛС	139-511-923 68
ИИН	790153573252
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: 010155 Наименование саморегулируемой организации оценщиков): СРО - Ассоциация «Русское общество оценщиков» Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 105005, Г. Москва, Вн.Тер.Г. Муниципальный Округ Басманный, Ул, Фридриха Энгельса,Д. 46 Стр. 2
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 000179 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Хабаровская государственная академия экономики и права» 30.06.2014 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	полис № 4225 PL 0010 выдан АО «СОГАЗ», выдан 06.11.2025 г., срок действия с 07.11.2025 г. по 06.11.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 30.06.2014 г., более 11 лет
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление – Оценка недвижимого имущества, дата выдачи – 11.10.2024 г. №044810-1 Направление – Оценка движимого имущества, дата выдачи – 30.08.2024 г. №043695-2 Направление – Оценка бизнеса, дата выдачи – 06.06.2025 г. №047779-3
Сведения о независимости	Оценщика: Оценщик не является собственником, акционером, должностным лицом юридического лица – Заказчика, оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве Настоящим Серган Александр Сергеевич, член СРО - Ассоциация «Русское общество оценщиков», подтверждает полное соблюдение принципов независимости,

	<p>установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Серган Александр Сергеевич, член СРО - Ассоциация «Русское общество оценщиков», подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
--	--

**Сторонние специалисты, организации, а также отраслевые эксперты для проведения и составления отчета об оценке не привлекались.**

### **1.7. Цель оценки**

На основании Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки для принятия решения о совершении сделки в ходе ведения процедуры конкурсного производства.

### **1.8. Вид стоимости**

На основании задания на оценку определяемый вид стоимости – рыночная стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

### **1.9. Перечень нормативно - правовых актов (применяемые стандарты оценки)**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

### **Используемые стандарты оценки**

- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
- ФСО II «Виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
- ФСО III «Процесс оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
- ФСО IV «Задание на оценку», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
- ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
- ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200

- ФСО 10 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

#### **Методические рекомендации по оценке:**

Утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года N 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков».

Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/901814896>

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srgoo.ru](http://www.srgoo.ru).

#### **1.10. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности**

Федеральные стандарты оценки являются документами, которые обеспечивают правовое регулирование оценочной деятельности.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно. В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как Оценщик по данному отчету является членом СРО - Ассоциация «Русское общество оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРО - Ассоциация «Русское общество оценщиков».

#### **1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Согласно Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)" 1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

#### **1.12. Перечень приложений к Отчёту об оценке**

К Отчёту об оценке прилагаются следующие материалы:

— Приложение 1:

Фотографии объектов оценки;

— Приложение 2:

• Приложение №1 к договору на оценку №294/26 от 19.03.2026 г. «Задание на оценку»;

• Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.10.2022 г. №КУВИ-001/2022-178073537 (на 4 стр.);

• Выписка из ЕГРН на земельный участок от 08.09.2022 г. №КУВИ-001/2022-156337465 (на 7 стр.);

• Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на объекты недвижимости от 20.01.2026 г. №КУВИ-001/2026-5216485 (на 14 стр.).

— Приложение 3:

скриншоты объектов, выбранных в качестве аналогов для расчётов;

— Приложение 4:

документы, идентифицирующие и подтверждающие квалификацию Оценщика (копии).

### **1.13. Используемая терминология и процесс оценки**

База оценки

Понятие «Рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется как:

«... наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть продан 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;

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 закон № 135-ФЗ от 29.07.98г.)

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

*Подходы к оценке.*

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный анализ каждого подхода применительно к оцениваемому объекту позволяет взвесить их достоинства и недостатки и выбрать тот подход или подходы, которые расценены как наиболее надежные.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

*Принципы оценки.*

Определяемая рыночная стоимость объекта основывается на определенных принципах.

Принцип полезности основывается на том, что чем больше объект способен удовлетворять интересы собственника, тем выше его стоимость.

Принцип зависимости от внешней среды означает, что при оценке необходимо учитывать экономические, социальные, юридические условия, при которых она используется, а также учитывать внешнее окружение и перспективы развития района.

Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки

*Оценка стоимости* представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

*Стоимость* представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

*Цена* представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участником в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*Цель оценки* представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

*Допущение* представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

*Метод оценки* представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

*Методические рекомендации по оценке* представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

*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 выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

*Пользователями результата оценки, отчета об оценке* могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

*Существенность* представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия "должен", "следует", "может" в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

*Основные термины, используемые в Отчете, и их определения*

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) - свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон №218-ФЗ) недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ сведений.

Земельный участок – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Исходный перечень – перечень объектов оценки, сформированный на основе сведений государственного кадастра недвижимости, по состоянию на дату оценки, содержащий сведения об объектах недвижимости.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог – объект недвижимости, по которому имеются сведения о рыночной цене и сходный по ценообразующим факторам с объектом недвижимости, в отношении которого устанавливается рыночная стоимость.

Объекты недвижимости (недвижимые вещи, недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объекты оценки – объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Перечень объектов оценки – перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, содержащий непротиворечивые сведения обо всех учетных характеристиках объектов недвижимости, код классификатора адресов России (код КЛАДР) и расположенных на оцениваемой территории, сформированный по состоянию на дату проведения работ по оценке.

Рыночная информация – цены сделок, спроса и предложения по объектам, близким по характеристикам к оцениваемым объектам, и иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Рыночная оценка – определение рыночной стоимости объекта в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 каждая 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 предполагается в денежной форме.

Удельный показатель стоимости (УПКС) – расчетная величина, представляющая собой стоимость единицы площади объекта недвижимости (1 кв. м.).

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости, выраженная в конкретных единицах измерения или в формализованном виде.

#### **1.14. Схема организации проведения работ по определению рыночной стоимости и их описание (требования к проведению оценки)**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

#### **1.15. Сведения о допущениях, использованных при определении рыночной стоимости**

Оценка проведена только для целей, указанных в задании на оценку.

##### *Общие положения*

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, Стороны не вправе использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.

Заказчик ознакомлен с требованиями, предъявляемыми к предоставляемой им исходной информации, а также возможными последствиями несоответствия этим требованиям. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать ее абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия другой стороны, кроме случаев предоставления отчета для цели оценки и для целей аккредитации и контроля.

Оценщик обязуется не разглашать содержание информации и документов, полученных от заказчика.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно вида стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

##### Скрытые факторы и окружающая среда

Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие изложенных в настоящем отчете выводов, вызванное состоянием объекта оценки, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного

визуального осмотра, или путем изучения информационных материалов, предоставленных заказчиком. При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Оценщик не проводил специальных исследований окружающей среды, не предусмотренных заданием на оценку, и предполагает соответствие объекта оценки и окружающей среды санитарным, экологическим и иным нормам.

#### *Описание имущества*

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, связанные с обсуждением правовых аспектов имущественных прав. Имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые. Оценщик не обязан приводить полное описание методик и расчетов, являющихся его интеллектуальной собственностью.

#### *Заключительные положения*

Оценщик не имеет право использовать данные, находящиеся в области его профессиональной компетенции, в надеждности которых он сомневается.

При осуществлении сравнительного анализа предполагается существование сделок, заключенных на условиях, не выгодных для продавца при отсутствии реальной его добровольности. Оценщик должен принять во внимание все существующие факторы такого риска и приписать конкретным сделкам те веса, которые, по его мнению, наилучшим образом отражают состояние рынка.

В период резких изменений состояния рынка проявляются резкие колебания цен. Это так называемое нарушение равновесия может длиться в течение ряда лет и быть при этом типичным состоянием рынка, сохранение которого ожидается в будущем. В других же ситуациях резкие экономические колебания могут привести к значительному разбросу рыночных данных. При наличии реалистического рыночного уровня цен у оценщика остается возможность полагаться в своих суждениях на доступную рыночную информацию.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки использовалась программа для работы с электронными таблицами, созданная корпорацией Microsoft Excel. Функция «Задать указанную точность» использовалась в расчетном файле, точность задана «как на экране».

### **Сертификат качества оценки**

Оценщик удостоверяет, что:

- факты и условия, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности;
- содержащийся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны в пределах допущений и ограничительных условий;
- оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки;
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- оценка проведена на основе Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.

Оценщик исходил из того, что предоставленная заказчиком исходная информация является точной и правдивой, за достоверность предоставленной информации ответственность несет заказчик.

### **1.16. Правовое обеспечение процесса оценки**

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объекта оценки, принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объекта, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дату определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В отношении оценки объекта, принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона;
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки и иных оценщиков либо других специалистов;
- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;
- сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;
- представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он 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.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в

иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении рыночной стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

#### **1.17. Подходы к оценке**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

## 2. РАСЧЁТНАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ

### 2.1. Анализ информации о рынке объекта оценки (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объекту оценки, подлежащему оценке, но влияющей на стоимость)

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические;
- экономические;
- социально-демографические
- технологические
- правовые.

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах.

#### Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относятся:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли.

По мнению оценщиков, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установлению справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

#### Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся:

- численность населения;
- прирост населения;
- уровни рождаемости и смертности и др.

Анализ социально-экономические факторов разделен на: анализ социально-экономического развития России и анализ социально-экономического развития региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах Отчета об оценке.

#### Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

**Анализ рынка** проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта оценки.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности.

## 2.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономический строй страны, макроэкономические показатели и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

### АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

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

##### Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-дек 25/24		24/23	23/22	22/21
			+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0 (продо. оценка)	+4,3	+4,1	-1,2
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	26,3 (янв-сент)	+0,5	+7,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+7,4	+7,3	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв 26	Янв 26/25	25/24		24/23	23/22
			+/- %	физ. пок.	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-3,2	+1,4	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+1,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн. руб.	293,0	+1,1	10,6	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	0,8	-16,0	18,8	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			175,9	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	8,0	-26,7	134,5	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			41,4	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.			6,8	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			4,6	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			14,5	+34,3	Нет данных	Нет данных
	- учебных, млн. кв.м.			4,8	-25,0	Нет данных	Нет данных
	- здравоохранения, млн. кв.м.			1,4	-12,5	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	451,8	-5,8	5537,8	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	39,9	+3,2	524,9	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	4,8	+0,7	61,3	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,38	+15,1	4,3	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	1,7	+2,7	19,9	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция, %						
	- промышленная		-5,0		+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+6,0		+8,7	+9,5	+5,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		янв	Янв 26/25г, %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.26, млрд.руб.	36,0	+3,0	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	20,8	+8,3	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	0,2	-2,0	-2,1	+17,2	

	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	0,4	0,4 раза	0,4, 1 раза	1,7, 6	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на <b>01.01.26</b> , трлн.руб..	Нет данных		<b>+7,2</b>	<b>+17,6</b>	<b>+23,9</b>
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	<b>394,0</b>	<b>+15,7</b>	<b>+15,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>-1,1</b>
17.	Международные резервы <a href="#">России (ЗВР)</a> , на <b>20.02.26г.</b> , млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого	<b>797,2</b>	<b>+25,6</b>	<b>+25,6</b>	<b>+2,0</b>	<b>-1,7</b>

	запаса)					
18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-декабрь <b>2025</b> года, трлн.руб.	<b>-5,6</b>	<b>+62,1</b>	<b>1,75</b> раза		
19.	<a href="#">Государственный внешний долг</a> , на <b>01.02.26г.</b> , млрд. долл. США	<b>62,0</b>	<b>+16,9</b>	<b>+7,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,0</b>
20.	Сальдо финансового счета <a href="#">платежного баланса</a> , млрд. долл. США	<b>18,7</b> млрд. долл. США за 9 мес 25г				

	Другие показатели	05.03.2006	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	<a href="#">Ключевая ставка</a> ЦБР с <b>16.02.26г.</b> , %	<b>15,5</b>	<b>16,0</b>	<b>21,0</b>	<b>6,25</b>
22.	Курс рубля к доллару США по данным <a href="#">Московской биржи</a>	<b>78,18</b>	<b>77,45</b>	<b>85,75</b>	<b>61,91</b>
23.	Нефть <a href="#">Brent</a> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	<b>85,12</b>	<b>61,96</b>	<b>87,0</b>	<b>68,36</b>

### Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижению жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о благополучии и стабильности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и потоков энергетических и сырьевых ресурсов, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки, Украина. При этом, конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным госпереворотом 2014 года, неуклонно движется к положительному для России исходу.

Для решения текущих задач экономики России государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

## Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность во всех отраслях и на рынке недвижимости. Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.12.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.*

## Инвестиционная привлекательность регионов: замедление по итогам 2024 года и предстоящие вызовы

### Перестановка регионов на фоне замедления динамики

Сохраняющаяся макроэкономическая нестабильность и геополитическое давление не позволили регионам в полной мере удержать динамику восстановления, которая наблюдалась в 2023 году на фоне резкого спада в 2022-м. Тем не менее, как по отдельным регионам, так и компонентам рейтингов наблюдалась неоднородная динамика, что привело к некоторым перестановкам.

Позиции регионов в рейтинге изменились в основном не более чем на одну ступень в положительную или отрицательную сторону, шаг движения составил преимущественно не более чем один уровень. Позитивный сдвиг показали 23 региона: Пермский, Красноярский, Забайкальский, Ставропольский, Хабаровский края, Ленинградская, Липецкая, Тюменская, Тульская, Оренбургская, Вологодская, Омская, Воронежская, Курганская, Ростовская, Белгородская, Магаданская, Владимирская, Рязанская области, Республики Мордовия, Адыгея, Севастополь.

Однако позиции 20 регионов снизились: Алтайский, Камчатский края, Орловская, Волгоградская, Свердловская, Курская, Челябинская, Новгородская, Амурская, Кировская Новосибирская, Сахалинская, Мурманская области, Республики Дагестан, Коми, Бурятия, Чувашская Республика, Ненецкий, Ханты-Мансийский, Чукотский автономные округа.

Пятерка лидеров не поменялась, в группу с наивысшим уровнем инвестиционной привлекательности (А-1), как и годом ранее, вошли: Москва, Краснодарский, Приморский края, Республика Татарстан, Ямало-Ненецкий автономный округ.

### Распределение регионов по уровням инвестиционной привлекательности\*

№	Наименование субъекта Российской Федерации	Уровень
2	Амурская область	В-2
11	Еврейская автономная область	В-1
12	Забайкальский край	В-2
18	Камчатский край	В-2
29	Магаданская область	В-2
42	Приморский край	А-1
47	Республика Бурятия	С
56	Республика Саха (Якутия)	С
66	Сахалинская область	В-1
78	Хабаровский край	В-2

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, ЦБ РФ, портала «Электронный бюджет», МВД России, Минфина России, НИФИ, ЕМИСС

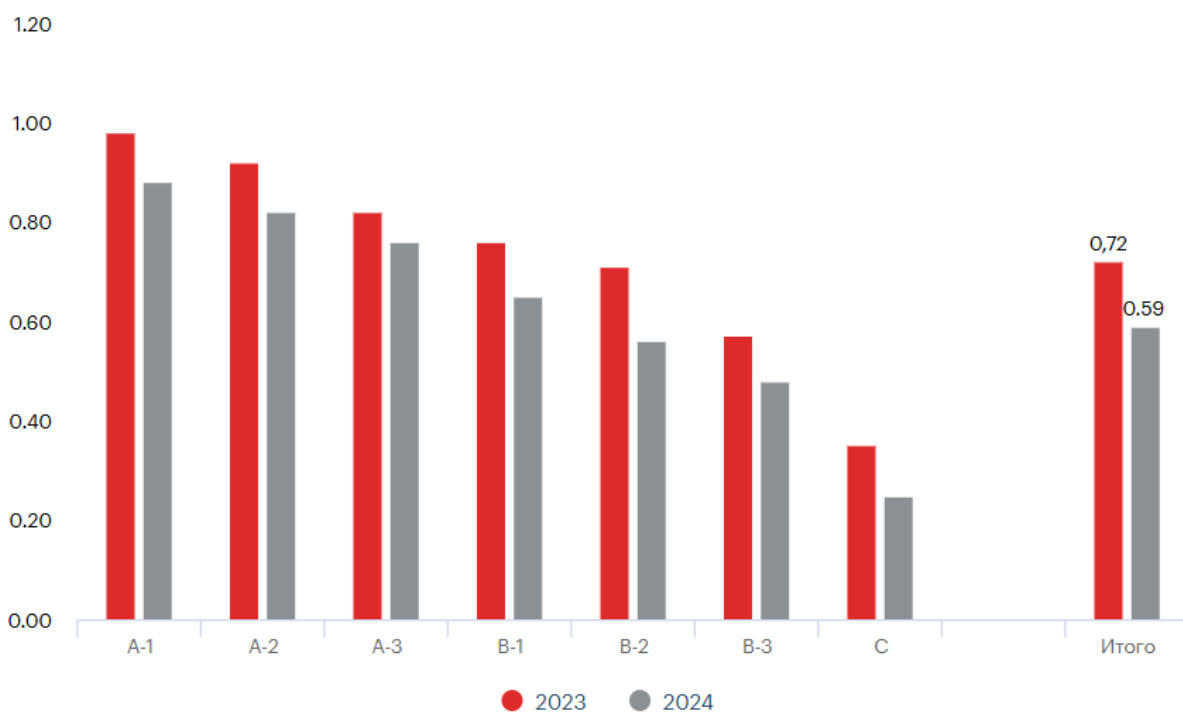
\* Регионы располагаются в алфавитном порядке.

#### Уровни инвестиционной привлекательности регионов

Группа	Подгруппа	Определение	Количество регионов
A	A-1	Наивысший уровень инвестиционной привлекательности	5
	A-2	Очень высокий уровень инвестиционной привлекательности	10
	A-3	Высокий уровень инвестиционной привлекательности	10
B	B-1	Средний уровень инвестиционной привлекательности	15
	B-2	Умеренный уровень инвестиционной привлекательности	15
	B-3	Умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности	15
C	C	Низкий уровень инвестиционной привлекательности	15

Медианные значения снизились во всех группах рэнкинга инвестиционной привлекательности. В основном это связано с замедлением динамики показателей инвестиционной привлекательности в 2024 году на фоне более динамичного восстановительного 2023-го после серьезного спада 2022-го. В среднем медианное значение по итогам отчетного года сократилось на 0,13 п. относительно 2023-го и составило 0,59.

График 1. Медианные значения регионов сократились во всех группах

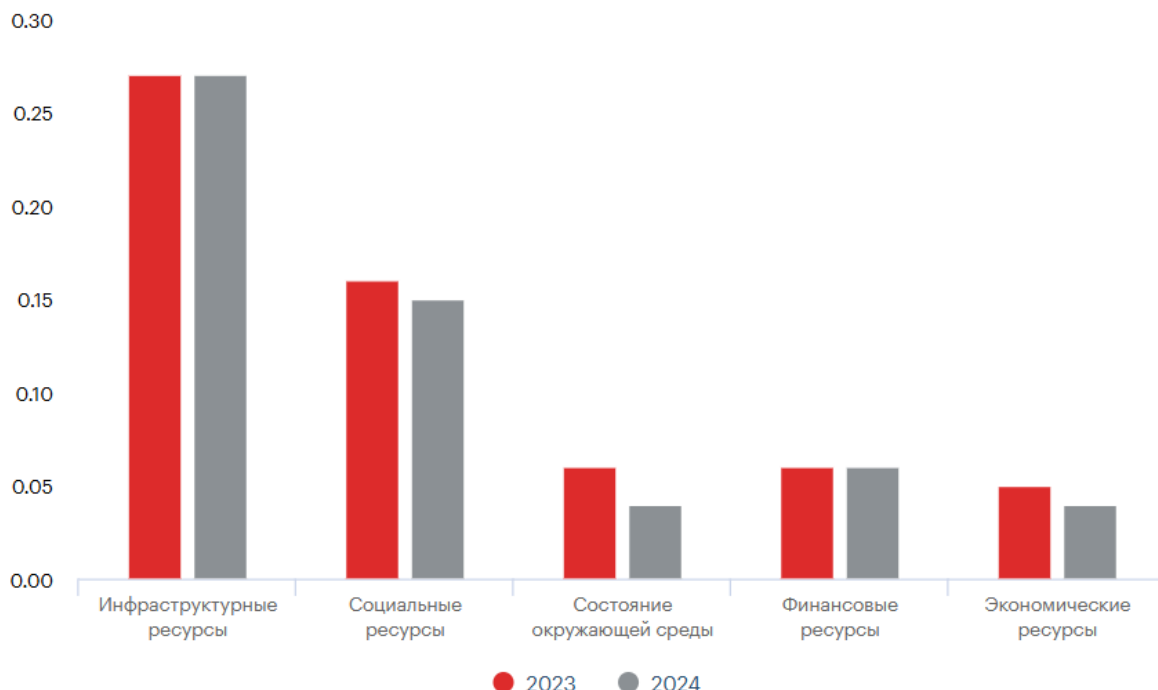


Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстат, портала «Электронный бюджет», Минфина России, МВД России, ЦБ РФ, НИФИ, ЕМИСС

В структуре инвестиционной привлекательности по итогам 2024 года наблюдалось снижение медианных значений по оценке социальных ресурсов, состояния окружающей среды и экономических ресурсов. На фоне макроэкономических и геополитических изменений с 2022 года ряд ESG-инициатив откладывается, их реализация требует дальнейшей доработки – пока что далеко не все регионы получают достаточный эффект от существующих программ. На снижение социальных ресурсов оказало влияние увеличение смертности в трудоспособном возрасте, а также замедление динамики по улучшению ряда параметров (доли населения с доходами ниже прожиточного минимума, общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, потребительских расходов в среднем на душу населения, уровня занятости населения и некоторых других). В экономическом блоке также наблюдается замедление динамики ряда показателей в совокупности со снижением объема продукции сельского хозяйства на душу населения и увеличением доли населения, занятой в неформальном секторе экономики. В то же время инфраструктурный и финансовый блоки в целом сохраняют набранный уровень и динамику. Меры государственной поддержки в части инфраструктурных бюджетных кредитов (далее – ИБК), специальных казначейских кредитов (далее – СКК), реализации национальных проектов продолжают оказывать позитивное влияние. В финансовом блоке немного ухудшилась разбалансировка региональных бюджетов, но в целом исполнение бюджетов осталось в комфортной зоне, при этом снизились долги за счет списания части бюджетных кредитов, погашения бюджетных кредитов на опережающее финансирование расходов в начале года, частичного погашения ранее при-

влеченных инфраструктурных бюджетных кредитов и финансирования дефицита за счет накопленных остатков средств.

График 2. Медианные значения регионов сократились в трехсекторах



Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, портала «Электронный бюджет», Минфина России, МВД России, ЦБ РФ, НИФИ, ЕМИСС

Еще одна из характеристик инвестиционной привлекательности регионов – информационная доступность и открытость, которые способствуют повышению доверия со стороны инвесторов и усиливают конкурентные позиции региона за приток инвестиций. Регионы усердно работают в этой сфере: если по итогам 2023 года информационная доступность и прозрачность находились на высоком и умеренно высоком уровне в 1/3 из них, то по итогам 2024-го количество таких регионов выросло до 1/2. Пятерка лидеров инвестпривлекательности имеет высокие оценки открытости, при этом также можно выделить Саратовскую, Самарскую, Волгоградскую, Калининградскую, Ленинградскую, Псковскую, Смоленскую, Курскую, Оренбургскую области и Республику Карелию.

Вместе с тем для части субъектов РФ по-прежнему есть куда стремиться, в т. ч. в ряде регионов устарела или отсутствует информация об их системообразующих предприятиях, о финансово-кредитных учреждениях, находящихся на территории региона, есть проблемы с данными об объектах недвижимого имущества, предлагаемых для использования в целях инвестиционной и предпринимательской деятельности. Уже традиционно в число регионов с наименьшей открытостью вошли некоторые субъекты СКФО (Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия – Алания, Чеченская Республика, Республика Ингушетия).

#### Инфраструктурные ресурсы удержали позиции

Инфраструктурные ресурсы остаются одним из ключевых факторов инвестиционной привлекательности регионов, при этом на развитие инфраструктуры в значительной степени влияет федеральная поддержка, в т. ч. через реализацию национальных проектов. Последние годы инфраструктурный блок у правительства является приоритетным, поддержка идет через реализацию инфраструктурного меню, в т. ч. через распределение инфраструктурных бюджетных кредитов (к концу 2024-го через инструмент реализовано 530 млрд рублей), специальных казначейских кредитов (190 млрд рублей в 2023-м), а также через распределение кредитов на опережающее финансирование (более 140 млрд рублей в 2023-м). Тем не менее 2024-й стал периодом окончания действия программы инфраструктурных бюджетных кредитов, к этому моменту крупнейшие проекты в регионах в значительной степени были завершены, а дальнейшая определенность по инфраструктурной поддержке появилась лишь в середине прошлого года (было объявлено о переходе с 2025-го к новому механизму кредитования инфраструктурных проектов – казначейским инфраструктурным кредитам). На этом фоне в ряде регионов расходы на инфраструктурные цели были снижены по сравнению с 2023-м. Кроме того, следует отметить замедление строительного сектора в целом на фоне высокой ключевой ставки ЦБ, эффекта сужения семейной ипотеки и некоторых других факторов (динамика объема строительных работ в 2024 году снизилась до 2,1% с 9,0% в 2023-м). Тем не менее сложившаяся динамика показателей блока и набранный уровень инфраструктурного развития сохранили медианное значение блока в пределах показателя 2023 года (0,27), а разрыв между лидером и аутсайдером в оценке сократился, что свидетельствует об улучшении равномерности развития территорий.

Топ-10 регионов с наиболее высокими и низкими интегральными оценками по инфраструктурным ресурсам\*

№	Наименование региона	№	Наименование региона
	Архангельская область		Астраханская область
1–10	Вологодская область	76–85	Карачаево-Черкесская Республика
	Воронежская область		Курская область

Курганская область	Магаданская область
Москва	Республика Адыгея
Псковская область	Республика Дагестан
Смоленская область	Республика Калмыкия
Тверская область	Республика Тыва
Хабаровский край	Севастополь
Ярославская область	Чукотский автономный округ

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, ЕМИСС

\* Регионы располагаются в алфавитном порядке.

В десятку лидеров по развитию инфраструктурных ресурсов вошли регионы с наиболее высоким уровнем и динамикой развития сетей автомобильных и железных дорог, внутренних водных путей, торговых площадей, систем воздушного и городского пассажирского транспорта, информационно-коммуникационной, социальной инфраструктур. По сравнению с прошлым годом десятка лидеров значительно поменялась, связано это с различием в динамике показателей в регионах, среди наиболее прорывных была в т. ч. Вологодская область, которая продемонстрировала улучшение по 3/4 рассматриваемых параметров блока.

В десятку наименее инфраструктурно развитых попали два региона СКФО и два региона ДФО. Среди крупнейших спадов – Чукотский автономный округ, который вышел из лидеров предыдущего года на фоне снижения по значительному числу показателей.

При грандиозных масштабах реализации мер поддержки инфраструктурного развития в последние годы в этом направлении у ряда регионов все еще сохраняются проблемные зоны. Это, в частности, касается транспортной инфраструктуры: в пяти регионах доля автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием находится ниже 50% (в т. ч. в Республике Тыва и Волгоградской области ниже 40%), в ряде дальневосточных регионов и регионов юга Сибири по-прежнему нет железных дорог, несмотря на то что в отдельных случаях данная ситуация серьезно сдерживает реализацию проектов (например, разработку Элегестского угольного месторождения в Тыве). Есть регионы, где по-прежнему ввод жилья остается крайне низким (например, в Магаданской области на 1 тыс. населения в 2024 году было введено в действие менее 100 метров общей площади жилых домов).

#### **Социальные ресурсы: позитивные тенденции на фоне замедления**

Благоприятные условия для жизни и работы – то, что всегда привлекает людей в регионы, а инвесторы учитывают это при выборе места при реализации своих долгосрочных проектов. По итогам 2024 года медианное значение оценки социальных ресурсов немного снизилось (с 0,16 до 0,15) – это связано в основном с замедлением ряда показателей. По всей видимости, влияние здесь в значительной степени оказали сложившаяся макроэкономическая ситуация и положение дел на рынке труда. С одной стороны, серьезное повышение ключевой ставки Банка России в целях сдерживания инфляции вполне закономерно оказало влияние на динамику потребительских расходов населения, ведь сберегать стало выгодно. С другой стороны, кадровый голод в регионах начал формироваться еще в 2022 году, а уже в 2024-м возможности дальнейшего резкого снижения безработицы и повышения уровня занятости стали существенно ниже, чем раньше, – это также нашло отражение в динамике показателей. Вместе с тем есть и более позитивные наблюдения, например, уровень и темпы снижения преступности в среднем по регионам оценены лучше, чем годом ранее, – криминогенность в регионах также имеет немаловажное значение для инвесторов.

Топ-10 регионов с наиболее высокими и низкими интегральными оценками по социальным ресурсам\*

№	Наименование региона	№	Наименование региона
	Калининградская область		Амурская область
	Краснодарский край		Волгоградская область
	Красноярский край		Забайкальский край
	Москва		Карачаево-Черкесская Республика
1–10	Мурманская область	76–85	Ненецкий автономный округ
	Приморский край		Пермский край
	Ростовская область		Республика Ингушетия
	Санкт-Петербург		Республика Мордовия
	Челябинская область		Республика Северная Осетия – Алания
	Ямало-Ненецкий автономный округ		Республика Хакасия

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, МВД России, ЕМИСС

\* Регионы располагаются в алфавитном порядке.

Свое место в десятке лидеров по развитию социальных ресурсов сохранили 6 из 10 регионов: Москва, Калининградская, Ростовская области, Краснодарский и Приморский края, а также ЯНАО. Это регионы с высоким уровнем доходов населения, потребительских расходов, развития сферы услуг.

В свою очередь в группе регионов с наихудшими оценками социальных ресурсов есть различные проблемные зоны по этим направлениям. Например, в Республике Ингушетия и Карачаево-Черкесской Республике более 20% населения имеют доходы ниже прожиточного минимума. Забайкальский край и Амурская область входят в группу регио-

нов с наиболее высокой смертностью населения в трудоспособном возрасте (число умерших на 100 тыс. человек соответствующего возраста здесь выше 820 при среднероссийском показателе ниже 600). Несмотря на ситуацию на рынке труда в стране, в Республиках Ингушетия, Северная Осетия – Алания и Карачаево-Черкесской Республике уровень занятости остается пониженным (менее 56%), а безработица сохраняется на высоких уровнях (более 6%, включая рекордный среди регионов показатель 26,4% в Республике Ингушетия). Для отдельных регионов сохраняются проблемы с преступностью (НАО и Амурская область входят в топ-5 регионов по наибольшему количеству преступлений на душу населения).

В текущем году тренды показателей социальных ресурсов во многом сохраняются, но отчасти они более скромные. Например, если за 2024-й реальные денежные доходы выросли на 8,4%, то за II квартал 2025 года темпы составили +5,6% (за II квартал 2024-го рост был 8,1%). Если оборот розничной торговли в 2024-м вырос на 7,7%, а объем платных услуг – на 4,3%, то за январь – август 2025-го к аналогичному периоду прошлого года показатели составили +2,2 и +2,3% соответственно (при +8,9 и 4,6% в январе – августе 2024-го). При этом уровень безработицы продолжает бить рекорды – с 2,5% в среднем за 2024 год показатель опустился до 2,1% в среднем за июнь – август 2025-го. Это значит, что проблема дефицита кадров обостряется и необходимы дальнейшие меры по ее решению.

### **Экономические ресурсы: потенциал в условиях ограничений**

Последние несколько лет экономика регионов функционирует в условиях жестких санкций и макроэкономической нестабильности. Каждый из регионов эти вызовы воспринимает и проходит по-разному в силу особенностей структуры экономики, устоявшихся транспортно-логистических и деловых связей. В этот сложный период государственные проекты стали одним драйвером развития, в т. ч. через бюджетные инвестиции. В целом за 2024-й в среднем по стране инвестиции в основной капитал выросли в сопоставимых ценах на 7,4% – это немного скромнее динамики годом ранее (+9,8%), но тем не менее показывает, насколько комфортно проходит процесс адаптации регионов к текущим условиям, в т. ч. через реализацию проектов импортозамещения.

Тем не менее сохраняются значительные разрывы в экономических ресурсах между регионами, ограничения по трудовым ресурсам и отток населения во многих субъектах РФ.

**Топ-10 регионов с наиболее высокими и низкими интегральными оценками по экономическим ресурсам\***

№	Наименование региона	№	Наименование региона
	Амурская область		Алтайский край
	Белгородская область		Архангельская область
	Москва		Владимирская область
	Нижегородская область		Забайкальский край
1–10	Республика Башкортостан	76–85	Карачаево-Черкесская Республика
	Республика Мордовия		Кемеровская область
	Республика Хакасия		Омская область
	Смоленская область		Псковская область
	Тверская область		Ставропольский край
	Хабаровский край		Тамбовская область

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, ЕМИСС

\* Регионы располагаются в алфавитном порядке.

В десятку лидеров по экономическим ресурсам вошли регионы, имеющие в основном умеренный уровень развития экономика, при этом характеризующиеся повышенными отдельными конкурентными преимуществами, например, в инновационном развитии (Республика Мордовия, Нижегородская и Белгородская области и Хабаровский край входят в топ-10 регионов по доле инновационных товаров, услуг и работ в общем объеме отгрузки), или в эффектах масштаба экономики (Москва и Нижегородская область), или повышенном развитии агросектора (Белгородская область и Республика Мордовия в лидерах по объему продукции сельского хозяйства на душу населения), при этом практически все регионы-лидеры имеют высокие показатели обеления экономики (доля занятых в неформальном секторе экономики в основном существенно ниже среднероссийского значения в 20,5%), что также немаловажно для инвесторов.

В текущем году экономическая динамика пока что неоднозначная. С одной стороны, за январь – август 2025-го индекс промышленного производства остается в слабой положительной зоне (+0,8% к аналогичному периоду при +5,3% за январь – август 2024-го), также розничная торговля и платные услуги развиваются медленнее, чем в 2024-м, аналогично по инвестициям в основной капитал (+4,3% за полугодие, при росте +11,2% за 1-е полугодие 2024-го). С другой стороны, восстанавливаются объемы производства продукции сельского хозяйства (+1,5% за полугодие, при снижении на 3,2% в прошлом году), строительного сектора (+3,5% за январь – август, при +1,7% за январь – август в 2024-м).

### **Финансы не подвели**

В 2024 году региональные финансы продолжали формироваться на фоне непростых экономических условий и в рамках национальных целей и задач. Доходы консолидированных бюджетов регионов повысились на 10,3%, при этом рост был в основном создан за счет налоговых и неналоговых доходов (+15% к 2023 году). В свою очередь расходы росли немного опережающими темпами (на 10,6%), поэтому бюджетный дисбаланс немного ухуд-

шился, но в целом дефицит остался на относительно комфортном уровне – 1,4% от ННД (против 1,1% от ННД годом ранее).

Более позитивная ситуация с долгами: консолидированный долг регионов снизился на 2,1% и составил 3,2 трлн рублей – это результат списания задолженности по бюджетным кредитам (25 регионам), погашения бюджетных кредитов на опережающее финансирование расходов в начале года, частичного погашения ранее привлеченных инфраструктурных бюджетных кредитов, а также высокой ключевой ставки Банка России, на фоне которой регионы старались не выпускать облигаций.

Топ-10 регионов с наиболее высокими и низкими интегральными оценками по финансовым ресурсам\*

Таблица 2.1

№	Наименование региона	№	Наименование региона
	Ивановская область		Архангельская область
	Калужская область		Астраханская область
	Костромская область		Камчатский край
	Магаданская область		Кемеровская область
1–10	Москва	76–85	Красноярский край
	Орловская область		Липецкая область
	Пензенская область		Мурманская область
	Республика Марий Эл		Нижегородская область
	Республика Мордовия		Республика Саха (Якутия)
	Хабаровский край		Республика Хакасия

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, Федерального казначейства, Минфина России, ЦБ РФ, НИФИ, ЕМИСС

\* Регионы располагаются в алфавитном порядке.

В десятку лидеров по финансовым ресурсам вошли регионы с позитивными результатами по итогам 2024 года: все, кроме Москвы, показали положительное бюджетное сальдо, ННД на душу населения в восьми регионах выросли более чем на 20% (а в Магаданской области более чем на 40%). В числе лидеров почти нет регионов с крайне низкой долговой нагрузкой, за исключением Москвы (долг менее 5% от ННД), однако в каждом из них наблюдалось заметное сокращение долговой нагрузки (в т. ч. в Магаданской области более чем на 20 п. п.). В данных регионах достаточно комфортные уровни просроченной кредиторской задолженности.

Что касается 10 отстающих регионов, то в них достаточно сложная ситуация с бюджетным балансом – во всех наблюдался бюджетный дефицит выше среднероссийского уровня (за исключением Красноярского края), а его максимальные значения превысили 25% от ННД в Кемеровской и Мурманской областях. Регионы данной группы в целом следовали тенденциям сокращения долговой нагрузки (за исключением Липецкой и Астраханской областей), но по отдельным субъектам долговое бремя осталось на высоких уровнях, что сказалось на их позиции в рейтинге (в Архангельской области и Республике Хакасия консолидированный долг превышает 70% от ННД). Почти во всех регионах растет доля просроченной кредиторской задолженности организаций (без субъектов малого предпринимательства).

Результаты восьми месяцев текущего года пока что не очень утешительные: при росте доходов на 6% расходы повысились почти на 16% к аналогичному периоду 2024-го, что привело к увеличению бюджетного дефицита, однако он финансируется в определенной степени остатками на счетах, казначейскими кредитами и кредитными линиями, поэтому консолидированный долг на 01.08.2025 вырос относительно начала года только на 0,6%. Кроме того, заметно облегчает долговое бремя списание федеральным правительством части бюджетного долга (для 28 субъектов РФ на общую сумму 58,3 млрд рублей по состоянию на 01.08.2025). При этом на фоне наметившегося тренда снижения ключевой ставки регионы не спешат фиксировать высокие ставки заимствований через облигации, а пользуются короткими банковскими кредитами.

#### Окружающая среда остается перспективным направлением

Экологическая повестка для регионов остается важной частью деятельности властей, в 2024-м завершился национальный проект «Экология», а новые инициативы уже будут реализовываться в рамках нацпроекта «Экологическое благополучие» до 2030 года. Прошедший этап действительно позволил улучшить значения большинства экологических индикаторов в среднем по стране. Тем не менее региональные различия по отдельным оценкам усилились, в связи с чем медианное значение блока просело. Так, в 2024 году при среднестрановом улучшении оценки качества окружающей среды в более чем половине регионов она снизилась.

Топ-10 регионов с наиболее высокими и низкими интегральными оценками по состоянию окружающей среды\*

Таблица 2.2

№	Наименование региона	№	Наименование региона
	Красноярский край		Архангельская область
	Ленинградская область		Брянская область
–10	Магаданская область	76–85	Ивановская область
	Орenburgская область		Карачаево-Черкесская Республика

Пермский край	Ненецкий автономный округ
Республика Бурятия	Псковская область
Республика Татарстан	Республика Марий Эл
Ростовская область	Самарская область
Свердловская область	Хабаровский край
Ульяновская область	Чеченская Республика

Источник: расчеты агентства «Эксперт РА» по данным Росстата, ЕМИСС

\* Регионы располагаются в алфавитном порядке.

В топ-10 лидеров по состоянию окружающей среды вошли регионы с наиболее позитивной динамикой и высоким набранным уровнем экологических индикаторов. Во всех 10 регионах выросла доля городов с благоприятной средой, причем в Ульяновской, Магаданской, Оренбургской областях и Республике Татарстан доля достигла 100%. Четыре региона входят в топ-10 по объему затрат на охрану окружающей среды относительно ВРП, причем Магаданская область здесь безоговорочный лидер с долей выше 6%. Во всех регионах наблюдается сокращение выбросов загрязненных сточных вод и загрязненных веществ в атмосферный воздух.

### **Инвестпривлекательность регионов в 2025 году: осторожный взгляд на будущее**

2025-й – переходный год, предыдущие программы национальных проектов закончились, а новые только начинаются, поэтому ждать повсеместного роста инвестпривлекательности за счет поддержки пока рано. Скорее, можно ожидать фронтального роста инвестиционной привлекательности по отдельным регионам при стабилизации или небольшом снижении медианного значения. В текущем году отдельные группы регионов показывают явно более динамичное развитие (например, Чукотский АО, где наращивается добыча золота, Хабаровский край, где реализуются проекты, касающиеся добычи угля и металлических руд, или Курганская область, где рост в значительной степени формируется за счет госзаказа), некоторые другие находятся в более рисковом состоянии, поэтому в рейтинге возможны перестановки, но лидеров это, скорее всего, не коснется.

Есть определенные риски, которые в т. ч. выражаются в наметившемся замедлении роста поступлений ННД (+7,2% за восемь месяцев 2025 года при росте более чем на 12% за восемь месяцев 2024-го) в региональные бюджеты (прежде всего на фоне сокращения налога на прибыль организаций) и увеличении дефицита бюджета (выше 2% от ННД по ожиданиями агентства «Эксперт РА»). Поэтому могут вырасти региональные долги (вероятно, выше отметки 3,3 трлн рублей), однако регионы имеют накопленную подушку безопасности (к началу 2025-го регионы накопили 2,9 трлн рублей остатков средств на счетах бюджета и депозитах), при этом снижение ключевой ставки (вплоть до 15% к концу года по ожиданиям агентства «Эксперт РА») позволит сократить расходы на обслуживание долга по сравнению с более ранними прогнозами.

Наметившийся тренд снижения ключевой ставки будет способствовать восстановлению экономической и инвестиционной активности в целом, что, вероятно, отразится и на увеличении темпов роста инвестиций (с +4,3% за 1-е полугодие). Кроме того, регионам утверждена и оказывается с текущего года поддержка в виде казначейских инфраструктурных кредитов (в 2025–2030 годах планируется распределить 1 трлн рублей), что также найдет отражение в динамике инвестиций и снижении инфраструктурных рисков.

Одним из главных ограничений дальнейшего роста региональных экономик остается нехватка трудовых кадров (в среднем за июнь – август безработица ниже 1,5% в 19 регионах), серьезные структурные расхождения между спросом и предложением по ряду специальностей. На этом фоне с 2025 года стартовал новый национальный проект «Кадры», который направлен на создание условий для развития человеческого потенциала и формирования конкурентоспособного кадрового резерва. Еще один смежный проект – «Средства производства и автоматизации», который позволит несколько снизить нехватку рук за счет автоматизации производства. Не игнорируется и миграционный труд – на 2025 год в 1,5 раза (к уровню 2024-го) увеличено количество квот для привлечения иностранных специалистов, которые въезжают в Россию на основании виз.

Таким образом, инвестиционная привлекательность регионов будет формироваться на фоне переходного характера национальных проектов, бюджетных ограничений и кадрового дефицита, однако смягчение ДКП и своевременное использование всесторонних мер поддержки регионами должны позволить сохранить интерес инвесторов.

### **Карта. Дифференциация инвестиционной привлекательности российских регионов**



## Итоги

- Динамика улучшения инвестиционной привлекательности регионов в 2024 году замедлилась. В соответствии с расчетами агентства медианное число, характеризующее оценку инвестпривлекательности регионов, сократилось на 0,13 п. относительно уровня 2023-го и составило 0,59.

- Непростые внешние условия для регионов не позволили сохранить набранную ранее динамику в экономической, социальной и экологической компонентах рейтинга, при этом инфраструктурный и финансовый блоки оказались более устойчивыми. В связи с разнонаправленной динамикой по регионам в итоговом рейтинге произошли некоторые перестановки: четверть регионов утратили свои позиции, примерно столько же их улучшили, при этом пятерка лидеров сохранилась.

- В текущем году позитивная динамика сохраняется, но также прослеживаются тренды замедления. Инвестиции за 1-е полугодие выросли на 4,3% (при росте +11,2% за 1-е полугодие 2024-го), динамика промышленного производства в слабой положительной звоне (+0,8% за январь – август 2025-го к аналогичному периоду 2024-го при +5,3% за январь – август 2024-го), рост по налоговым и неналоговым доходам замедлился за восемь месяцев до +7,2% (при росте более чем на 12% за восемь месяцев в 2024-м). При этом безработица продолжает бить исторический минимум – за июнь – август 2025 года показатель опустился до 2,1%.

- Тем не менее наметившийся в текущем году тренд снижения ключевой ставки будет способствовать восстановлению экономической и инвестиционной активности в целом, что, вероятно, отразится и на увеличении темпов роста инвестиций. Кроме того, регионам списывается часть бюджетного долга, оказывается господдержка в виде казначейских инфраструктурных кредитов и других форматов, запущены новые национальные проекты. Однако 2025-й – переходный год, когда прежние нацпроекты завершились, а новые только стартуют, поэтому ждать повсеместного роста инвестпривлекательности за счет поддержки пока рано. Скорее, можно ожидать фронтального роста инвестиционной привлекательности по отдельным регионам при стабилизации или небольшом снижении медианного значения в целом.

Источник информации: [https://raexpert.ru/researches/regions/invest\\_regions\\_results\\_2024/](https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_results_2024/)

### Описание региона, в границах которого проводится оценка

Хабаровский край — субъект Российской Федерации, расположен на Дальнем Востоке России. Административный центр — город Хабаровск.

Хабаровский край образован 20 октября 1938 года указом Президиума Верховного Совета СССР «О разделении Дальневосточного края на Хабаровский и Приморский края».

Граничит на севере с Магаданской областью и Республикой Саха (Якутия), на западе с Амурской областью, на юго-западе с Еврейской автономной областью и КНР, на юго-востоке с Приморским краем.

С севера-востока и востока омывается Охотским морем, с юго-востока — Японским морем. От острова Сахалин отделяется проливами Татарский и Невельского. Помимо основной, континентальной части, в состав края входят несколько островов, среди них самые крупные — Шантарские. Общая протяжённость береговой линии — около 2500 км, включая острова — 3390 км.

Край занимает территорию площадью 787 633 км<sup>2</sup> — 3-е (4-е) место среди субъектов Российской Федерации.

**Часть южной границы Хабаровского края является государственной границей России с КНР.**



Физическая карта Хабаровского края

### География

Географическое положение

Основные горные хребты — Сихоте-Алинь, Сунтар-Хаята, Джугджур, Буреинский, Дуссе-Алинь, Ям-Алинь. Высочайшая точка — гора Берилл (2933 м), низшая — уровень моря.

Территория края простирается с юга на север на 1800 км, с запада на восток — на 125—750 км. Общая площадь территории края составляет 788 600 км<sup>2</sup>, это 4,5 % всей территории страны. По территории он немного превосходит Иркутскую область, занимая 4-е место по территории среди субъектов России, а также Новую Гвинею — 2-й по величине остров в мире. Лесной фонд составляет 75,5 млн га 755 тыс км<sup>2</sup>, лесные земли 59,2 млн га 592 тыс км<sup>2</sup>.

Весь Хабаровский край находится в 8-й часовой зоне (MSK+7). Относительно Московского времени часовая зона имеет постоянное смещение +7 часов. Смещение относительно UTC составляет +10:00.

Климатические условия меняются при движении с севера на юг, зависят также от близости к морю и от формы и характера рельефа.

Зима в крае — продолжительная, снежная, суровая. Холодный период года длится в среднем шесть месяцев (с конца октября по конец апреля). Средняя температура января от –22 °С на юге и до –40 °С на севере, на побережье от –18 °С до –24 °С. Абсолютный минимум температуры даже на юге края достигает –50 °С. Лето жаркое и влажное. Средняя температура июля на юге +20 °С, на севере около +15 °С.

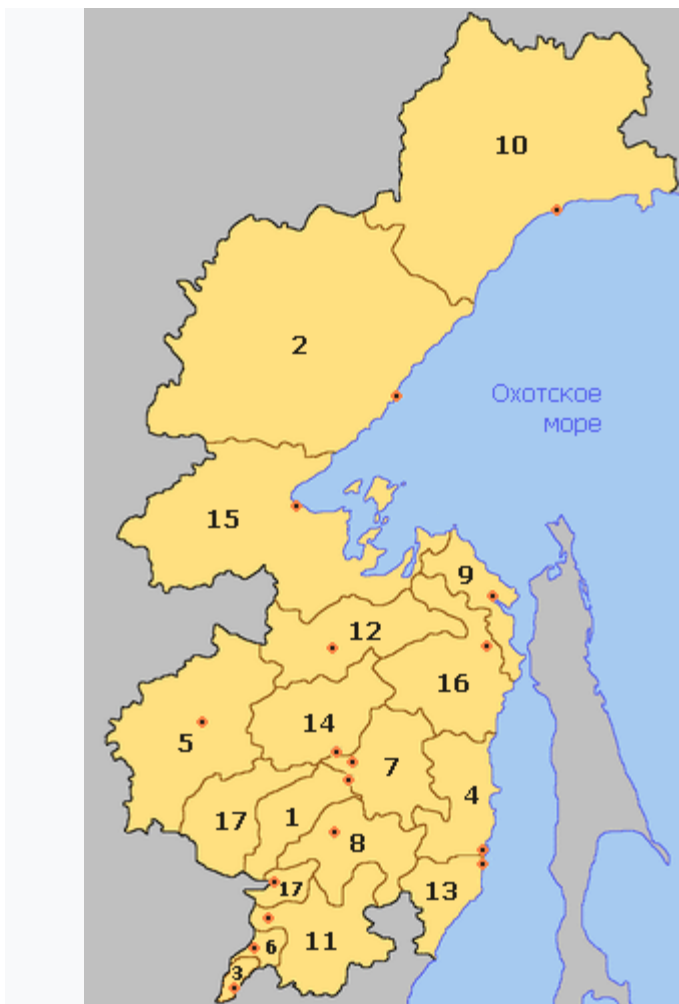
Годовая сумма осадков колеблется от 400—600 мм на севере и до 600—800 мм на равнинах и восточных склонах хребтов. На юге края до 90 % осадков выпадает с апреля по октябрь, особенно много их в июле и августе.

В Хабаровском крае два района: Аяно-Майский и Охотский (а также Шантарские острова) — являются районами Крайнего Севера.

Территории, приравненные к районам Крайнего Севера: Ванинский, Верхнебуреинский, Комсомольский, Николаевский, имени Полины Осипенко, Советско-Гаванский, Солнечный, Тугуро-Чумиканский и Ульчский районы; города: Амурск, Комсомольск-на-Амуре, Николаевск-на-Амуре и Советская Гавань; посёлок городского типа Эльбан Амурского района; сёла Ачан, Джуен, Вознесенское, Омми, Падали Амурского района.

**Численность населения** Хабаровского края составляет 1 315 643 человека .

В целом Хабаровский край — один из самых малонаселённых регионов России, что обусловлено, во-первых, общим экономическим упадком постсоветского времени, а во-вторых — суровостью местного климата, сравнимой с районами Крайнего Севера. Средняя плотность населения в крае 1,67 чел./км<sup>2</sup>, в северных и центральных районах региона она не превышает 0,1 — 0,2 чел./км<sup>2</sup>, что соответствует показателям крайнего севера. К северу от Комсомольска более-менее крупные населённые пункты практически отсутствуют. Только более южные, развитые районы заселены плотнее — от 1 до 6 чел./км<sup>2</sup>. Численность населения края из-за отрицательного естественного прироста постоянно уменьшается.



Административная карта Хабаровского края

В рамках административно-территориального устройства, край включает административно-территориальные и территориальные единицы: 6 городов краевого значения (Хабаровск, Комсомольск-на-Амуре, Амурск, Бикин, Николаевск-на-Амуре, Советская Гавань), 5 внутригородских районов (5 районов Хабаровска); 17 районов, 1 город районного значения (Вяземский), 18 рабочих посёлков, 412 сельских населённых пунктов.

В рамках муниципального устройства, край включает в себя 2 городских округа и 17 муниципальных районов, на территории которых располагаются 23 городских поселений и 191 сельских поселений.

### **Экономика**

Машиностроение и металлообработка: океанские и речные суда (АО «Амурский судостроительный завод», АО «Хабаровский судостроительный завод»), самолёты (Комсомольский-на-Амуре авиационный завод имени Ю. А. Гагарина), металлорежущие станки, литейные машины («Амурлитмаш») и др.

Чёрная металлургия: прокат чёрных металлов, сталь (АО «Амурметалл»). Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность: деловая древесина, фанера, ДСП.

Горнодобывающая промышленность: уголь, руда цветных металлов, оловянный и медный концентраты (АО «Солнечный горнообогатительный комбинат»). Химическая: заводы — сернокислотный, кислородный, шиноремонтный, синтетических мощных средств, химико-фармацевтический, гидролизный и биохимический, нефтепереработка Комсомольский нефтеперерабатывающий завод, Хабаровский нефтеперерабатывающий завод (ННК).

Рыбная (АО «Морские ресурсы»), а также пищевая и лёгкая промышленность.

Главные промышленные центры: города — Хабаровск, Комсомольск-на-Амуре, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Амурск.

Посевы овса, ячменя, пшеницы, сои, картофеля. Овощеводство. Молочно-мясное скотоводство. Птицеводство, пчеловодство.

В южной части края проходят Транссибирская, в центральной части — Байкало-Амурская железнодорожные магистрали.

Развит морской транспорт. Порты: Ванино (действует паромная переправа Ванино — Холмск), Николаевск-на-Амуре, Охотск, Де-Кастри.

Месторождения золота, олова, алюминия, железа, каменного и бурого угля, графита.

### **Промышленность**

По объёмам производства, накопленному производственному, научно-техническому, кадровому потенциалу ведущими в промышленности края являются<sup>[45]</sup>:

- производство машин и оборудования
- химическое производство
- производство транспортных средств

- производство электронного оборудования
- металлургическое производство
- производство готовых металлических изделий

### **Лесная промышленность**

Общая площадь, покрытая лесом в Хабаровском крае, составляет 52 млн га, запас спелой древесины — более 3 млрд м<sup>3</sup>; преобладают хвойные леса, которые занимают до 85 % лесопокрытой площади. Основными породами являются лиственница и ель. По добыче леса Хабаровский край занимает третье место в стране и первое на Дальнем Востоке. В лесопромышленном комплексе края занято 15,5 тыс. человек.

Крупнейшие предприятия отрасли это например, группа компаний «РИМБУНАН ХИДЖАУ». Включает предприятия ООО «Римбунан Хиджау Интернешнл», ООО «Римбунан Хиджау ДВ», ЗАО «Форист Старма» и ООО «Римбунан Хиджау МДФ». Крупнейший лесопромышленный холдинг на Дальнем Востоке с годовым объемом лесозаготовок более 1 миллиона кубометров. Продукция экспортируется в Японию, Китай и Южную Корею. Основные виды продукции: лесоматериалы круглые хвойных и лиственных пород, пиломатериалы хвойных пород, технологическая щепка хвойных пород, древесноволокнистые плиты МДФ/ТХДФ; ОАО «Дальлеспром». Одна из крупнейших лесозаготовительных и лесоперерабатывающих компаний на российском Дальнем Востоке. Управляет всем комплексом лесного бизнеса от лесозаготовки до продажи. Продукция поставляется в КНР, Японию, Республику Корея через порты и железнодорожные станции. Основные виды продукции: балансы и бревна пиловочные хвойных и лиственных пород.

На основе десятилетних наблюдений был сделан вывод, что объём вырубок многократно превышает разрешённый и декларируемый. Это вызвало обеспокоенность Всемирного фонда дикой природы. Лесопилки и лесные склады, принадлежащие китайцам, играют ключевую роль в распространении незаконных рубок. Причём в этом бизнесе не последнее место занимают представители ОПГ.

Объективные данные, полученные на основе обработки спутниковых снимков, показывают значительный ущерб лесному фонду, нанесённый в 2001—2019 годах.

### **Пищевая промышленность**

Включает в себя производящую и перерабатывающую промышленность. Крупнейшими производителями являются: ООО «Григ Чернобельского», ОАО «Переяславский молочный завод», ОАО «ДАКГОМЗ», ООО «Колос-пром», ОАО «Ликероводочный завод „Хабаровский“», ООО «Балтимор — Амур», ОАО «Амурпиво», филиал ОАО «Пивоваренная компания „Балтика“» — «Балтика-Хабаровск». Производственный потенциал отрасли был значительно увеличен с вводом в эксплуатацию самого современного в восточной части России и Азиатско-Тихоокеанском регионе пивоваренного завода «Балтика-Хабаровск».

### **Рыбная промышленность**

Основными промысловыми водоёмами являются Охотское, Берингово и Японское моря, прибрежные воды Татарского пролива, река Амур. Добывающий флот Хабаровского края насчитывает около 80 судов, способных добывать в год до 250 тыс. т рыбы и морепродуктов. Крупнейшими рыбодобывающими предприятиями Хабаровского края являются ООО «Востокрыбпром», ООО «Совгаваньрыба», рыболовецкий колхоз им. 50 лет Октября, ООО «Поллукс» и другие. Крупнейшие береговые рыбоперерабатывающие предприятия края — рыболовецкие артели «Иня» и им. Ленина, ООО «ДВ-Ареал», ЧП «Дьяков», предприятия «Усадьба», «шТурМан», «Дальпродуктсервис».

### **Чёрная и цветная металлургия**

Основным металлургическим предприятием края является ОАО «Амурметалл» (г. Комсомольск-на-Амуре) — единственный производитель чёрных металлов на Дальнем Востоке. Добычей драгоценных металлов занимается более двадцати предприятий, крупнейшими из которых являются «Артель старателей „Амур“» (входит в группу компаний «Русская Платина»), ЗАО «Многовершинное».<sup>[46]</sup>

### **Машиностроение и металлообработка**

На предприятиях Хабаровского края создаются океанские и речные суда, самолёты, подъёмно-транспортное оборудование, кабельные изделия, производится ремонт судов, строительной и автомобильной техники. Лидером отрасли считается «Комсомольское-на-Амуре авиационное производственное объединение» (КНААПО). ОАО «Амурский судостроительный завод» выполнял заказы по строительству модулей и модернизации морских нефтедобывающих платформ «Моликпак» и «Орлан», предназначенных для добычи нефти на шельфе Сахалина. Крупными машиностроительными предприятиями являются: ОАО «Комсомольский-на-Амуре аккумуляторный завод», ОАО «Амурский кабельный завод», ФГУП «Хабаровский судостроительный завод», завод «Дальэнерго».

В крае созданы две зоны судостроения: «Кораблестроительная „Амур“» и «Судостроительная зона малого тоннажа „Хабаровск“».

### **Оленеводство**

В советский период в крае существовало развитое оленеводство, которое в 1990-е годы сошло почти на нет: в 1990 году в регионе было 43,8 тыс. оленей, а в 2000 году только 9,8 тыс.<sup>[60]</sup>. В дальнейшем ситуация стабилизировалась и в 2010 году в крае насчитывалось 8,1 тыс. оленей.

### **Транспорт**

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

### **Автомобильный**

Автомобильный код региона — 27 RUS.

Сеть автомобильных дорог сосредоточена в основном на юге Хабаровского края. Протяжённость автомобильных трасс составляет 6000 км, из них 97 % — дороги с твёрдым покрытием (2010).<sup>[61]</sup>

### **Главные дороги:**

- Федеральная магистраль — А370 (до 2011 года — М60) «Уссури» (Хабаровск — Уссурийск — Владивосток),

- Федеральная магистраль — М58 «Амур» (Чита — Невер — Свободный — Архара — Биробиджан — Хабаровск).

Территориальные дороги:

- Хабаровск — Комсомольск-на-Амуре (P454)
- Лидога — Ванино
- Селихино — Николаевск-на-Амуре
- Комсомольск-на-Амуре — Берёзовый
- Берёзовый — Амгунь — Герби — Сулук — Солони — Ургал.

Лесные дороги составляют 1560 км.

### **Железнодорожный**



Схема Транссиба.

Красной линией на карте обозначена Транссибирская магистраль (исторический маршрут), зелёной — Байкало-Амурская магистраль, синей — северный маршрут, чёрной — промежуток южного пути в Сибири

Протяжённость сети железных дорог — 2100 км. Основу её составляют участки Транссибирской и Байкало-Амурской магистралей.

Между материком и островом Сахалин действует паромная переправа Ванино — Холмск.

Станция «Хабаровск-2» — крупнейший железнодорожный узел на ДВЖД. Направления: южное (на Владивосток и Порт Восточный), западное (на Москву), северное (на Комсомольск-на-Амуре)

### **Авиационный**

Крупнейший аэропорт в регионе — Хабаровский (Хабаровск-Новый), с которого осуществляются регулярные рейсы до Москвы, Владивостока, Южно-Сахалинска, Санкт-Петербурга, Новосибирска, Охотска и других населённых пунктов страны и края, а также регулярные авиарейсы в крупные международные хабы.

Имеются также действующие аэропорты в Комсомольске-на-Амуре, Николаевске-на-Амуре, Охотске, в Советской Гавани.

Местное воздушное сообщение обеспечивают краевое государственное унитарное предприятие «Хабаровские авиалинии» и ОАО «Авиакомпания „Восток“».

### **Водный**

Протяжённость эксплуатируемых внутренних водных судоходных путей составляет 2900 км.<sup>[61]</sup> Речной порт в Хабаровске — крупнейший на Амуре. Другие крупные речные порты — Комсомольск-на-Амуре, Николаевск-на-Амуре.

Водный транспорт края представлен ОАО «Амурское речное пароходство», морскими и речными портами, судоремонтными верфями и агентскими фирмами. В настоящее время отрасль объединяет более 70 предприятий и организаций.

Морские порты — Охотск, Аян, Николаевск-на-Амуре, Ванино, Советская Гавань. Ванино является крупнейшим морским портом края. К портопунктам относятся посёлки — Охотск, Лазарев, Де-Кастри<sup>[61]</sup>.

### **Связь**

Телефонная связь доступна в 380 населённых пунктах края, в которых проживает 99,94 % населения региона, в том числе сотовая связь в 370, а стационарная связь в 248 населённых пунктах. С 2012 по 2017 гг. в крае в результате партнёрства краевых властей и операторов сотовой связи появилась сотовая связь в 33 населённых пунктах, ранее не имеющих такой услуги в силу малочисленности. Примечательно, что связь 4G (LTE) доступна в 71 населённом пункте края, где проживает около 90 % населения региона.

### **Туризм**

Одним из центров привлечения туристов является столица края — Хабаровск, в котором находится Дальневосточный художественный музей, располагающий коллекциями Эрмитажа, Третьяковской галереи и музея изобразительных искусств имени А. С. Пушкина; концертный зал Хабаровской краевой филармонии; комплекс «Платинум арена» — крупнейший на Дальнем Востоке; храмы, театры и множество культурно-развлекательных объектов.<sup>[63]</sup>

Развиваются водный, экологический туризм. Этнографический туризм развивается благодаря коренным народам Приамурья: нанайцам, удэгейцам, ульчам, нивхам, орочам. На берегу реки Амур в 75 км от г. Хабаровска открыт музей под открытым небом «Петроглифы Сикачи-Аляна», относящийся к периоду неолита.

Наибольший удельный вес в структуре общего туристического потока Хабаровского края приходится на выездной туризм.

Общественные организации представлены тремя ассоциациями:

- Дальневосточное региональное отделение Российского союза туристической индустрии

- Некоммерческое партнёрство «Хабаровское объединение туроператоров международного туризма»
- Хабаровская ассоциация отельеров

#### Инвестиции

Среди основных инвесторов, реализующих проекты на территории края, — ОАО «Газпром» и ОАО «АК „Транснефть“», РАО «ЕЭС Востока», ОАО «Компания „Сухой“», ОАО «Дальлеспром» и ООО «СП Аркаим», ОАО «НК „Роснефть“» и ОАО «НК „Альянс“», ОАО «Полиметалл», ОАО «СУЭК», ОАО «РЖД». Показатели соотношения инвестиций к ВРП — более 30 %<sup>[64]</sup>. В 2010 году валовой региональный продукт края увеличился на 12,6 % по сравнению с 2009 годом, промышленное производство возросло на 24,7 %, реальные денежные доходы населения выросли на 7,4 %.<sup>[54]</sup> С 1989 года из КНР в Хабаровский край пришло \$79 млн инвестиций, что составляет 3,6 % от общего объёма иностранных капиталовложений.<sup>[65]</sup>

#### Перспективы

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

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

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

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Хабаровский\\_край](https://ru.wikipedia.org/wiki/Хабаровский_край)  
[https://khab-vesti.ru/news/obshchestvo/politika\\_dlya\\_demografii/](https://khab-vesti.ru/news/obshchestvo/politika_dlya_demografii/)

### **О социально-экономическом развитии Хабаровского края по итогам 2025 года**

По итогам 2025 г. в крае обеспечивается стабильность реального сектора экономики. Отмечен рост в следующих базовых отраслях экономики, производящих свыше 50 % объёма валового регионального продукта края:

- промышленное производство: индекс промышленного производства увеличен на 18,2 % за счет положительных результатов в добыче полезных ископаемых (141,8 %; добыча металлических руд – 152,8 %, производство обогащенного угля – 107,3 %), обрабатывающей промышленности (107,2 %; машиностроение – 126,7 %, металлургия – 104,3 %), энергетике (100,7 %);

- торговля: оборот розничной торговли – 102,4 %, ключевой фактор роста – положительная динамика в доходах населения (реальная заработная плата в январе – ноябре 2025 г. составила 106,7 %);

- транспортный комплекс: грузооборот транспорта составил 103,1 % за счет увеличения грузооборота железнодорожного транспорта (103,6 %) в связи с ростом объемов транзитных перевозок грузов в направлении морского порта Ванино, трубопроводного транспорта (102,8 %) за счет роста объемов экспорта нефти по ВСТО-2 в страны Азиатско-Тихоокеанского региона;

- строительный комплекс: объем подрядных работ в 2025 году составил 118,9 % к уровню 2024 года, основной объем работ обеспечивается в рамках строительства Малмыжского горно-обогатительного комбината и газопровода "Белогорск – Хабаровск". Введено 558,4 тыс. кв. м жилья (105,9 % к уровню 2024 года), в том числе 227,0 тыс. кв. м в рамках ИЖС (108,1 %), 331,4 тыс. кв. м – МКД (104,4 %).

Положительная динамика в промышленном комплексе края обеспечена за счет роста:

добычи полезных ископаемых (141,8 %), включая:

- добычу металлических руд (152,8 %). Объемы добычи химически чистого золота увеличены в 1,2 раза в связи с ростом переработки и среднего содержания металла в руде. Объемы производства меди возросли в 4 раза, что обусловлено увеличением переработки руды;

- добычу угля (101,4 %) за счет роста объемов выпуска обогащенного угля (107,3 %);

в отдельных отраслях обрабатывающей промышленности:

- машиностроение (на 26,7 %) за счет увеличения объемов производства самолетов в рамках заключенных контрактов;

- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (в 1,2 раза): увеличен выпуск продукции в рамках заключенных контрактов, увеличены объемы производства конструкций и деталей конструкций из алюминия – 103,0 %, резервуаров, цистерн, баков из металлов – в 1,4 раза;

- производство машин и оборудования (в 1,2 раза);

- ремонт и монтаж машин и оборудования (в 1,3 раза) за счет увеличения объема ремонтных работ железнодорожного подвижного состава.

Объем инвестиций в основной капитал в январе – сентябре 2025 г. составил 92,2 %. Снижение связано с завершением реализации проектов по строительству Тихоокеанской железной дороги и порта Эльга, завершением основного объема строительно-монтажных работ на объектах Малмыжского горно-обогатительного комбината, БАМа и Транссиба и сокращением инвестиционной программы ОАО "РЖД" по модернизации Восточного полигона.

Объем производства продукции сельского хозяйства в 2025 году сохранился на уровне 2024 года (100,0 %). Снижено производство молока (98,0 %), мяса скота и птицы (82,1 %), что обусловлено отсутствием крупных производителей, сокращением количества крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, а также сложившейся неблагоприятной эпизоотической обстановкой. Обеспечен рост производства яйца (101,4 %). Увеличен сбор картофеля (110,2 %), сои (111,2 %), овощей закрытого и открытого грунта (103,4 %).

В секторе малого и среднего бизнеса (МСБ) обеспечивается положительная динамика деловой активности. Отмечается положительная динамика выручки в секторе МСБ: за 2025 год – 102,0 % к уровню 2024 года. Количество субъектов МСБ по состоянию на начало января 2026 г. составило 54,9 тыс. единиц, или 103,4 % к соответствующему периоду 2025 года, численность работников составила 120,6 тыс. человек, или 97,5 %.

На рынке труда края сохраняется стабильная ситуация. Уровень безработицы в крае сохраняется на стабильно низком уровне: по состоянию на начало января 2025 г. регистрируемая безработица составила 0,17 %, число безработных – 1,4 тыс. человек. По итогам января – ноября 2025 г. обеспечен рост номинальной и реальной заработной платы – 114,6 и 106,7 % соответственно.

Годовая инфляция в крае в декабре 2025 г. замедлилась и составила 105,2 %. Это ниже значения показателя по ДФО (106,8 %) и России в целом (105,6 %). 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 2025 года обеспечили прирост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края свыше 18 %.

Источник информации: Сайт Министерства экономического развития Хабаровского края URL: <https://minrec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razviti-kraja>

#### **Вывод:**

Хабаровский край входит в число регионов с умеренным уровнем инвестиционной привлекательности и в топ-10 регионов с наиболее высокими интегральными оценками по инфраструктурным ресурсам, экономическим и финансовым ресурсам.

При этом Хабаровский край в топ-10 регионов с наиболее низкими интегральными оценками по состоянию окружающей среды.

В 2024 году показал явно более динамичное развитие, так как в регионе реализуются проекты, касающиеся добычи угля и металлических руд.

Хабаровский край является привлекательной территорией для инвесторов, ориентированных на сырьевой сектор и использование имеющейся инфраструктуры. Умеренная общая привлекательность отражает баланс между мощным ресурсным драйвером и неблагоприятной экологической ситуацией. Дальнейшее развитие будет сильно зависеть от способности региона сбалансировать экономический рост, основанный на добыче полезных ископаемых, с необходимостью улучшения экологической обстановки.

**Хабáровск** — город (с 1880 года) в России, административный центр Хабаровского края.

Один из крупнейших политических, образовательных и культурных центров Дальнего Востока России. Крупнейший город Дальнего Востока, двадцать третий по численности населения город России.

Численность населения Хабаровска составляет 616 372 человека.

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

Образует городской округ. Площадь города 389 км<sup>2</sup>, в том числе на правобережье (основная городская черта) 230 км<sup>2</sup> и на левобережье 159 км<sup>2</sup>, из которых левый берег реки Амур 83 км<sup>2</sup>, водное зеркало реки Амур 76 км<sup>2</sup>.

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

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

Хабаровск находится в муссонной дальневосточной области умеренного климатического пояса<sup>[11]</sup>. Данной области соответствует умеренный муссонный климат. Зима снежная и холодная. Лето жаркое и влажное.

- Средняя температура января –19,2 °С,
- Средняя температура июля +21,4 °С,
- Среднегодовая температура — +2,7 °С,

В год выпадает в среднем 696 мм осадков. Максимальное количество осадков за сутки — 121,2 мм — было зарегистрировано в июле 1985 года. Максимальная сумма осадков за месяц выпала в августе 1981 года и составила 434 мм.

Количество солнечных дней в году существенно выше, чем во многих крупных городах России (до 300 дней в году; в Москве и Санкт-Петербурге — около 100). Это обусловлено господством зимой Сибирского антициклона, благодаря которому с ноября по март над городом устанавливается очень сухой и морозный континентальный воздух с ясной и солнечной погодой.

Экономика Хабаровского края является многопрофильной и базируется на развитом промышленном производстве, транспортном обслуживании магистральных грузопотоков и торговле. Ведущими секторами хозяйственного комплекса края являются промышленность (24,6% валового регионального продукта), транспорт и связь (17,3%), торговля (13,9%).

В промышленном производстве доля обрабатывающих секторов составляет свыше 79%. Основными отраслями специализации промышленности края являются металлургия (29,2% отгруженной продукции), машиностроение (22,3%), энергетика (10,1%), нефтепереработка (9,1%), добыча полезных ископаемых – угля и руд цветных металлов (8,8%) и производство пищевых продуктов (7,3%).

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Хабаровск>  
<https://bdex.ru/naselenie/habarovskiy-kray/habarovsk/>

### **2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Определение сегмента рынка проводится в соответствии с Методическими рекомендациями по определению сегмента рынка и отбору объектов-аналогов для целей оценки объектов недвижимости СПОД РОО 03-20-2026.

Первым и важнейшим условием корректного сегментирования рынка и формирования однородной выборки объектов сравнения является точное и исчерпывающее для оценочной задачи описание объекта оценки, включая права и возможное его использование (использования), а также ограничения прав и обременения объекта. Неточное или неполное описание объекта оценки, как правило, влечет высокие риски неверного определения сегмента рынка и выбора объектов-аналогов.

Процедура сегментирования рынка недвижимости заключается в отнесении объекта оценки и объектов-аналогов к соответствующему сегменту рынка, путём последовательной группировки по следующим критериям:

I. Критерии рынка:

1. Тип рынка (первичный/вторичный, не завершённые строительством объекты / ветхие объекты / объекты культурного наследия, типичные субъекты);

2. Вид сделки, передаваемые права – купля/продажа, аренда, субаренда, права требования, доли в праве и т.п.;

3. Мотивация типичного субъекта (инвестиционный потенциал) – собственное использование, управление, девелопмент, перепродажа прав и др.

II. Критерии объекта:

4. Вид использования объекта согласно виду оцениваемой стоимости (наиболее эффективное, фактическое);

5. Вид и группа объекта недвижимости - земельный участок, здание, сооружение, помещение; ИЖС, офисные здания, земельные участки с/х назначения и т.п.

6. Свойства объекта (специализация, формат/ масштаб, состояние, оборудование, и т.п.);

7. Класс объекта (потребительский класс / стандарт качества, класс пригодности почв / зерновой потенциал земельного участка и т.п.).

III. Критерии местоположения:

8. Территории рынка (гео-ландшафтные характеристики, нормы землепользования, функциональное зонирование в границах населённого пункта, агроклиматические зоны, ценовые зоны, схожие по экономическим характеристикам территории, и т.п.).

Процедура сегментирования рынка объектов оценки

Таблица 2.3

Наименование объекта оценки	Единый комплекс недвижимости №1, в том числе: 1.1 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м; 1.2 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м; 1.3 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м; 1.4 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м; 1.5 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м; 1.6 право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м;
Критерии рынка	
Тип рынка	Вторичный рынок объектов производственно-складского назначения
Вид сделки, передаваемые права	Собственность
Мотивация типичного субъекта (инвестиционный потенциал)	Использование в производственной деятельности
Критерии объекта	
Вид использования объекта согласно виду оцениваемой стоимости	Фактическое использование в качестве объектов производственно-складского назначения
Вид и группа объекта недвижимости	Единый недвижимый комплекс
Свойства объекта	Единый недвижимый комплекс с общей площадью объектов капитального строительства 2639,3 кв. м и земельным участком 16 072 кв. м, Коэффициент плотности застройки 16%. Общее состояние комплекса оценивается как удовлетворительное
Класс объекта	Производственно-складская недвижимость универсального назначения
Критерии местоположения	
Территории рынка	В пределах населенного пункта: объект оценки расположен в городе Хабаровске, Же-

	лезнодорожный район, ш. Воронежское, д. 158. Основная застройка района – промзона.
--	--

Процедура сегментирования рынка объектов оценки

Таблица 2.4

Наименование объекта оценки	Единый комплекс недвижимости №2, в том числе: Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м; Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м; право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м
Критерии рынка	
Тип рынка	Вторичный рынок объектов производственно-складского назначения
Вид сделки, передаваемые права	Собственность
Мотивация типичного субъекта (инвестиционный потенциал)	Использование в производственной деятельности
Критерии объекта	
Вид использования объекта согласно виду оцениваемой стоимости	Фактическое использование в качестве объектов производственно-складского назначения
Вид и группа объекта недвижимости	Единый недвижимый комплекс
Свойства объекта	Единый недвижимый комплекс с общей площадью объектов капитального строительства 805,7 кв. м и земельным участком 8 692 кв. м, Коэффициент плотности застройки 9%. Общее состояние комплекса оценивается как удовлетворительное
Класс объекта	Производственно-складская недвижимость универсального назначения
Критерии местоположения	
Территории рынка	В пределах населенного пункта: объект оценки расположен в городе Хабаровске, Железнодорожный район, ш. Воронежское, д. 158. Основная застройка района – промзона.

В результате анализа имеющейся информации об объектах оценки, проведенного осмотра объектов оценки, Оценщик делает вывод что объекты оценки в составе единого комплекса недвижимости №1 и единого комплекса недвижимости №2 являются базой производственно-складского назначения. Так как объекты недвижимого имущества расположены на одном земельном участке, все объекты оценки объединены в единый объект недвижимости - производственную базу, которую наиболее целесообразно рассматривать единым лотом. Объекты функционально взаимосвязаны и обеспечивают комплексный цикл работ.

В данном случае покупатель приобретает не разрозненные объекты, а имущественный комплекс, расположенный на едином земельном участке. Реализация единым лотом, привлекает стратегического инвестора, заинтересованного в развитии всего производственного комплекса, а не отдельных его частей. Это потенциально повышает инвестиционную привлекательность объекта.

Целостный объект производственной базы является более ликвидным, так как представляет интерес для более широкого круга потенциальных покупателей. Разделение на отдельные лоты приведет к нарушению функциональных связей, снижению эффективности использования, усложнению процедур согласования и, как следствие, к снижению инвестиционной привлекательности, при этом, для продажи отдельных зданий, необходимо было бы провести раздел земельного участка.

**К объектам оценки в Отчете об оценке применяются корректировки в соответствии с определенным классом (группой) объектов.**

Коэффициент плотности застройки (КПЗ) — это показатель, который характеризует степень использования территории земельного участка под застройку зданиями и сооружениями. Он показывает, какая часть площади земельного участка занята непосредственно зданиями и сооружениями, а какая остается свободной от застройки (озеленение, проезды, парковки и т.д.).

Расчет коэффициента плотности застройки:

$$КПЗ = \frac{\text{Суммарная площадь застройки всех зданий и сооружений на участке}}{\text{Площадь земельного участка}}$$

При расчете коэффициента плотности застройки наиболее точным является использование площади застройки объектов. Однако, при применении метода сравнительных продаж для оценки рыночной стоимости, информация о площади застройки у объектов сравнения (предложениях продажи объектов на сайтах объявлений) в открытых источниках, как правило, отсутствует. Вместо этого доступна общая площадь зданий на участке.

В целях обеспечения единообразного и сопоставимого анализа, при расчете коэффициента плотности застройки как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов, представленных на рынке, целесообразно использо-

вать общую площадь зданий на участке, вместо площади застройки. Такой подход, несмотря на некоторую потерю точности, позволит провести более объективное сравнение объектов по степени использования земельного участка и учесть этот фактор при определении рыночной стоимости. Это обосновано отсутствием необходимых данных по площади застройки в открытом доступе для объектов сравнения, что не позволяет использовать данный показатель для сопоставимого анализа.

Общая площадь зданий у объекта оценки как у единого комплекса недвижимости №1 составляет 2 639,3 кв. м (=686,5+47,4+532,1+304+1069,3), площадь земельного участка, относящаяся к объекту 16 072 кв. м. Плотность застройки у объекта оценки как у базы 16%. Плотность застройки в 16% говорит о том, что на данном земельном участке застройкой занято только 16% территории, а остальные 84% остаются свободными от зданий и сооружений.

Низкая плотность застройки указывает на наличие свободной территории для дальнейшего строительства и расширения существующих объектов. Много места для организации площадок различного функционала, подъездных путей и других элементов. Это может повысить привлекательность и комфортность объекта. Низкая плотность застройки означает меньшее количество пользователей и, следовательно, меньшую нагрузку на инженерные коммуникации и социальную инфраструктуру.

Земельный участок используется не в полной мере, и есть потенциал для строительства дополнительных объектов. Однако, большая территория требует больших затрат на уборку, освещение и другие виды обслуживания.

Общая площадь зданий у объекта оценки как у единого комплекса недвижимости №2 составляет 805,7 кв. м (=457,7+348), площадь земельного участка, относящегося к объекту 8 692 кв. м. Плотность застройки у объекта оценки как у базы 9%. Плотность застройки в 9% говорит о том, что на данном земельном участке застройкой занято 9% территории, а остальные 91% остаются свободными от зданий и сооружений. Также как и у предыдущего объекта, такая плотность застройки является низкой.

## **2.4. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, с указанием интервала значений цен**

### **Анализ рынка производственных баз в г. Хабаровске**

Рынок предложений производственных баз – это сегмент рынка коммерческой недвижимости. Спрос в данном сегменте определяется потребностями предприятий различных отраслей (промышленность, сельское хозяйство, логистика, торговля и др.) в помещениях для организации производственных процессов, складирования продукции, обслуживания техники и оборудования. Спрос зависит от экономического развития региона, инвестиционного климата, наличия сырьевой базы и рынков сбыта.

Предложение формируется из объектов, представляющих собой комплексы зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, предназначенных для производственной или складской деятельности. Предложение ограничено количеством доступных участков с подходящим целевым назначением, наличием инфраструктуры и инвестиционной привлекательностью.

Рынок включает в себя широкий спектр объектов, от небольших складов и мастерских до крупных производственных комплексов и логистических центров. Площадь объектов может варьироваться от нескольких сотен до десятков тысяч квадратных метров. Объекты могут находиться в разном состоянии – от новых и современных до требующих капитального ремонта или реконструкции.

Объекты могут быть обеспечены различными инженерными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение), транспортной инфраструктурой (автомобильные дороги, железнодорожные пути, подъездные пути), системами безопасности и другими необходимыми элементами.

Факторы, влияющие на стоимость:

- Местоположение: Близость к транспортным узлам, источникам сырья, рынкам сбыта, наличие квалифицированной рабочей силы.
- Размер и состояние объектов: Общая площадь зданий и сооружений, их техническое состояние, наличие инженерных коммуникаций, соответствие современным требованиям.
- Площадь и целевое назначение земельного участка: Возможность использования участка для строительства новых объектов, расширения существующих, наличие ограничений.
- Инфраструктура: Наличие и состояние подъездных путей, железнодорожных веток, грузовых ворот, рампы, систем пожарной безопасности и охраны.
- Экономическая ситуация в регионе: Инвестиционный климат, уровень развития промышленности, наличие государственной поддержки.

### **Характер рынка предложений производственных баз в г. Хабаровске**

На рынке Хабаровска имеются предложения продажи производственно-складской недвижимости, но их количество ограничено, что в основном связано с состоянием региональной экономики. Далее в таблице представлены предложения продажи производственных баз на сайтах объявлений на период, предшествующий дате оценки. Для поиска объектов сравнения, необходимых для проведения анализа рынка и оценки стоимости, использовались общедоступные платформы объявлений о продаже недвижимости, такие как Авито, Циан, Фарпост и иные, если они упомянуты в отчете об оценке. Использование данных ресурсов позволило собрать информацию предложениях продажи объектов производственно-складской недвижимости, представленных на рынке и доступных для приобретения, что обеспечило репрезентативность выборки для проведения анализа.

Таблица 2.5

Характеристики	Ед. изм.	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9
Наименование		База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная
Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	кв. м	7855	5 490	4 838	30 000	16 478	24 500	31000	20 000	458 000
Передаваемые права на землю		собственность	собственность	Аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь зданий на базе	кв. м	2 430	5 837	959	14 778	7 780,00	5 300,00	7231	5 230	19 600
В том числе:										
производственно-складская		1 989	3850	765	14 578	5 710,00			4 800	
Административно-офисная		440,6	1 987	194	200	2 070,00		но	430	
Коэффициент плотности застройки		31%	106%	20%	49%	47%	22%	23%	26%	4%
Передаваемые имущественные права на базу		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение		Хабаровский край, Хабаровск, Батумская ул., 2	Хабаровский край, Хабаровск, Тихоокеанская ул., 73к3	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 82А	Хабаровский край, Хабаровск, Тихоокеанская ул., 73с1	Хабаровский край, Хабаровск, Зелёная ул., 3Б	Хабаровский край, Хабаровск, Целинная ул., 8	Хабаровский край, Хабаровск, пр-т 60-летия Октября, 5	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 84Е	Хабаровский край, Хабаровск, Артёмовская ул., 87с8
Материал стен		Сендвич; металл	Кирпич, сендвич	Сендвич; кирпич	Кирпич	Кирпич, металл	Капитальные, сендвич, металл	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние зданий		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	нет
Ж/д ветка		Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Характеристики	Ед. изм.	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9
Наличие ограждения		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Продажа с оборудованием		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	нет
Цена предложения	руб.	150 000 000	233 500 000	85 000 000	1 380 000 000	310 000 000	130 000 000	320 000 000	230 000 000	506 450 000
Цена предложения за 1 кв. м нежилых помещений	руб./кв. м	61 728	40 003	88 634	93 382	39 846	24 528	44 254	43 977	25 839
Дата предложения		11.03.2026	11.03.2026	20.03.2026	04.03.2026	11.03.2026	08.03.2026	10.03.2026	01.03.2026	05.03.2026
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_proizvodstvenny_kompleks_na_vyborgskoy_743019503?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_proizvodstvenny_kompleks_na_vyborgskoy_743019503?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5837_m_3014886248?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5837_m_3014886248?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_remontnyy_kompleks_na_suvorova_7302239074?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_remontnyy_kompleks_na_suvorova_7302239074?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_14777_m_zemlya_3_ga_7625601318?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_14777_m_zemlya_3_ga_7625601318?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_imushchestvenny_kompleks_na_zelenoy_4167459558?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_imushchestvenny_kompleks_na_zelenoy_4167459558?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5300_m_7720360301?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5300_m_7720360301?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_31ga_s_zhd_tupikami_15km_7433068997?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_31ga_s_zhd_tupikami_15km_7433068997?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_7560947463?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_7560947463?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_11260_m_7432632769?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_11260_m_7432632769?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOjE2OjIjZjR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>
								<a href="https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/proizvodstvennaya-baza-3-1ga-s-zhd-putjami-1-5km-128798819.html">https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/proizvodstvennaya-baza-3-1ga-s-zhd-putjami-1-5km-128798819.html</a>		

Ценовой диапазон на производственные базы наиболее сопоставимы с объектами оценки в г. Хабаровске довольно широкий от 85 млн рублей до 1 380 млн рублей, что отражает различия в площади, состоянии и местоположении объектов. Площадь зданий (то есть именно объектов капитального строительства в пределах земельного участка) варьируется в пределах от 959 квадратных метров до 19 тыс. квадратных метров, а стоимость за квадратный метр - от 24,5 тыс. рублей до 93 тыс. рублей.

Объекты расположены в разных районах города. Материалы стен на базах различны, встречаются капитальные здания, сендвич-панели, кирпич, а также на одной базе могут быть различные здания, как из металла и так, например, из сендвич-панелей. Все базы имеют ограждение, однако железнодорожная ветка есть не везде. Площадь земельного участка также варьируется.

На рынке представлены объекты с очень разной площадью, состоянием, расположением и оснащением, что создает широкий выбор для потенциальных покупателей. Важным фактором является наличие отопления, ограждения и ж/д тупика, что указывает на готовность объектов к использованию в производственных целях. Наличие железнодорожной ветки является дополнительным преимуществом, но встречается не во всех предложениях.

В целом, чем больше площадь здания, тем выше цена предложения. Однако цена за квадратный метр может варьироваться в зависимости от других факторов. Объекты, расположенные в более привлекательных районах (например, с удобной транспортной доступностью или близостью к инфраструктуре), как правило, имеют более высокую стоимость. Хорошее физическое состояние здания (материалы стен, отсутствие износа) повышает стоимость объекта. Объекты, требующие капитального ремонта, будут стоить дешевле. Чем больше площадь земельного участка, тем выше стоимость объекта, особенно если коэффициент плотности застройки позволяет расширение производства. Капитальные строения (кирпич, бетон) обычно ценятся выше, чем строения из сендвич-панелей или металла, из-за их долговечности и надежности. Объекты с выделенными административно-офисными помещениями могут быть более привлекательными для покупателей, чем те, которые имеют только производственно-складские площади. Собственность на землю значительно повышает привлекательность и, соответственно, цену объекта по сравнению с арендой земельного участка.

Самое дешевое предложение: База производственная на земельном участке 4 838 кв. м в аренде, площадь построек на базе 959 кв. м и плотность застройки земельного участка 20%. База расположена по адресу: Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 82А. Постройки на базе из сендвич-панелей и кирпича в удовлетворительном состоянии. На базе нет ж/д тупика, Есть ограждение и отопление. Цена предложения 85 000 000 рублей, однако удельная цена предложения довольно высока 88 634 руб. за 1 кв. м площади строений.

Самое дорогое предложение за кв. м: База производственная на земельном участке 30 000 кв. м в собственности, площадь построек на базе 14 778 кв. м и плотность застройки земельного участка 49%. База расположена по адресу: Хабаровский край, Хабаровск, Тихоокеанская ул., 73с1. Постройки на базе из кирпича в удовлетворительном состоянии. На базе нет ж/д тупика, Есть ограждение и отопление. Цена предложения 1 380 000 000 руб., удельная цена предложения довольно высока 93 382 руб. за 1 кв. м площади строений.

Формирование цены на производственные базы в Хабаровске - это сложный процесс, зависящий от множества факторов. Самыми значимыми являются площади объекта, местоположение, состояние здания и наличие инфраструктуры.

Основным критерием выбора аналогов является коэффициент плотности застройки, площадь земельного участка и площадь строений на базе. Объект оценки №1 имеет коэффициент плотности застройки 16% и площадь строений на базе 2 639,3 кв. м, площадь земельного участка составляет 16 072 кв. м. Выбираются объекты, коэффициент плотности застройки которых не более 30%. Также выборка дополнена объектом, у которого наиболее сопоставимая с объектом оценки площадь земельного участка, однако коэффициент плотности застройки немного больше объекта оценки - 47%. По данным характеристикам с объектом оценки наиболее сопоставимы следующие предложения:

Таблица 2.6

Характеристики	Ед. изм.	Предложение №3	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7	Предложение №8	Предложение №9
Наименование		База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная
Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	кв. м	4838	16 478	24 500	31000	20 000	458 000
Передаваемые права на землю		Аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь зданий на базе	кв. м	959	7 780,00	5 300,00	7231	5 230	19 600
В том числе:							
Производственно-складская		765	5 710,00	не уст.	не уст.	4 800	
Административно-офисная		194	2 070,00	не уст.	не уст.	430	
Коэффициент плотности застройки		20%	47%	22%	23%	26%	4%
Передаваемые имущественные права на базу		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение		Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 82А	Хабаровский край, Хабаровск, Зелёная ул., 3Б	Хабаровский край, Хабаровск, Целинная ул., 8	Хабаровский край, Хабаровск, пр-т 60-летия Октября, 5	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 84Е	Хабаровский край, Хабаровск, Артёмовская ул., 87с8
Материал стен		Сендвич; кирпич	Кирпич, металл	Капитальные, сендвич, металл	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Физическое состояние зданий		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	нет
Ж/д ветка		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие ограждения		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Продажа с оборудованием		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	нет
Цена предложения	руб.	85000000	310 000 000	130 000 000	320 000 000	230 000 000	506 450 000
Цена предложения за 1 кв. м нежилых помещений	руб./кв. м	88634	39 846	24 528	44 254	43 977	25 839
Дата предложения		20.03.2026	11.03.2026	08.03.2026	10.03.2026	01.03.2026	05.03.2026
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_remontnyy_kompleks_na_suvorova_7302239074?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYUP3j8AAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_remontnyy_kompleks_na_suvorova_7302239074?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYUP3j8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_imuschestvennyy_kompleks_na_zelenoy_4167459558?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_imuschestvennyy_kompleks_na_zelenoy_4167459558?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5300_m_7720360301?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5300_m_7720360301?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_31gajzhd_tupikami_15km_7433068997?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_31gajzhd_tupikami_15km_7433068997?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_7560947463?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_7560947463?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_11260_m_7432632769?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_11260_m_7432632769?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOWGVsYndQbUVRalN4b21Zl9mYz8AAA</a>
					<a href="https://www.farpost.ru/khabarovsk/reality/sell_business_reality/proizvodstvennaya-baza-3-1ga-szhd-putjami-1-5km-128798819.html">https://www.farpost.ru/khabarovsk/reality/sell_business_reality/proizvodstvennaya-baza-3-1ga-szhd-putjami-1-5km-128798819.html</a>		

В представленной таблице 2.6 кроме последнего выбраны в качестве объектов сравнения. Предложение №9 имеет избыточную несопоставимую площадь земельного участка, относящегося к производственной базе. Скриншоты выбранных предложений продажи объектов сравнения представлены в Приложении 3 к отчёту об оценке.

Объект оценки №2 имеет коэффициент плотности застройки 9% и площадь строений на базе 805,7 кв. м, площадь земельного участка составляет 8 692 кв. м. Выбираются объекты, коэффициент плотности застройки которых не более 30%, а также выборка дополнена объектами, у которых наиболее близкая к объекту оценки площадь земельного участка, с учетом, что коэффициент плотности застройки не является слишком отличающимся – у дополненных аналогов коэффициент плотности застройки 31% и 40%.

Таблица 2.7

Характеристики	Ед. изм.	Предложение №1	Предложение №3	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7
Наименование		База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная
Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	кв. м	7855	4838	24 500	31000	20 000
Передаваемые права на землю		собственность	Аренда	собственность	собственность	собственность
Общая площадь зданий на базе	кв. м	2 430	959	5 300,00	7231	5 230
В том числе:						
производственно-складская		1 989	765	не уст.	не уст.	4 800
Административно-офисная		440,6	194	не уст.	не уст.	430
Коэффициент плотности застройки		31%	20%	22%	23%	26%
Передаваемые имущественные права на базу		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение		Хабаровский край, Хабаровск, Батумская ул., 2	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 82А	Хабаровский край, Хабаровск, Целинная ул., 8	Хабаровский край, Хабаровск, пр-т 60-летия Октября, 5	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 84Е
Материал стен		Сендвич; металл	Сендвич; кирпич	Капитальные, сендвич, металл	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние зданий		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Ж/д ветка		Нет	Нет	Есть	Есть	Есть
Наличие ограждения		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Продажа с оборудованием		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения		150 000 000	85 000 000	130 000 000	320 000 000	230 000 000
Цена предложения за 1 кв. м нежилых помещений		61 728	88634	24 528	44 254	43 977
Дата предложения		11.03.2026	20.03.2026	08.03.2026	10.03.2026	01.03.2026
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_proizvodstvennyy_kompleks_na_vyborgskoy_7430195032?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJvdnZJTIRKR2FKR2NaampVIj9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_proizvodstvennyy_kompleks_na_vyborgskoy_7430195032?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJvdnZJTIRKR2FKR2NaampVIj9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_remontnyy_kompleks_na_suvorova_7302239074?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJOWGVsYndQbUVRain4b21Zj9t9mYUP3j8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_remontnyy_kompleks_na_suvorova_7302239074?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJOWGVsYndQbUVRain4b21Zj9t9mYUP3j8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5300_m_7720360301?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJmEwdEVTVTITnZOIj9IqZMyz8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5300_m_7720360301?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJmEwdEVTVTITnZOIj9IqZMyz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_31ga_s_zhd_tupikami_15km_7433068997?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJpOWRZNURWVhFbllORmx0Ij9iWhT7j8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_31ga_s_zhd_tupikami_15km_7433068997?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJpOWRZNURWVhFbllORmx0Ij9iWhT7j8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_7560947463?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJpOWRZNURWVhFbllORmx0Ij9iWhT7j8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_7560947463?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJpOWRZNURWVhFbllORmx0Ij9iWhT7j8AAAA</a>
					<a href="https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/proizvodstvennaya-baza-3-1ga-s-zhd-putjami-1-5km-128798819.html">https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/proizvodstvennaya-baza-3-1ga-s-zhd-putjami-1-5km-128798819.html</a>	

В представленной таблице 2.7 все объекты используются в качестве объектов сравнения. Скриншоты выбранных предложений продажи объектов сравнения представлены в Приложении 3 к отчёту об оценке.

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

Оценщиком был проведен анализ перечня ценообразующих факторов на полноту и достаточность для целей проведения оценки. В результате проведенного анализа были определены ценообразующие факторы, оказывающие существенное влияние на цену объектов недвижимости.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

На рыночную стоимость объекта оценки существенное влияние оказывают глобальные ценообразующие факторы, такие как общая макроэкономическая ситуация в стране и регионе в целом, в котором находится объект оценки, а также отраслевые.

Оценщиком были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

Изучение рыночных предпочтений в отношении объекта оценки – это исследование, не ограничивающееся статистическими текущими условиями, это анализ тенденций развития факторов, которые влияют на стоимость, чтобы определить направление, скорость, длительность, силу и пределы развития этих тенденций.

Как пример можно привести следующие ценообразующие факторы:

**Уровень и темпы развития экономики** – рост экономики, и в первую очередь финансового сектора, сопровождается положительной динамикой основных индикаторов рынка. Обратная связь также имеет место - в период финансового кризиса, цены на рынке начинают снижаться.

Рост ВВП и инвестиций способствует развитию всех сегментов рынка. Так, например, высокая динамика ВВП предполагает высокую динамику денежных доходов населения, что, в свою очередь, стимулирует спрос в различных секторах рынка. Высокие темпы роста ВВП предполагают динамичный рост акций, а также возможностей компаний по возврату заемного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.

**Инфляционные ожидания** - обратной стороной является инфляция. Высокий уровень инфляции искажает инвестиционные предпочтения, требуя более высокой ставки доходности для проектов, что ограничивает выбор проектов. При этом себестоимость непосредственно строительства растет еще быстрее.

**Доступность финансовых ресурсов** – доступность финансовых рынков оказывает существенное влияние на развитие рынка. Во всех сегментах рынка среднего и нижнего класса важна доступность кредитов. Определяющим является обще рыночный тренд, при котором в случае подорожания покупатель стремится купить все, потому что завтра будет еще дороже. Точно так же когда цены снижаются, тот, кто готов купить сегодня, придерживает деньги, чтобы купить завтра дешевле.

**Социально-демографические** - основной социальной тенденцией, которая оказывает существенное влияние на рынок, является формирование среднего класса – наиболее широкий платежеспособной социальной прослойки, что ведет к более серьезным требованиям, предъявляемым к товарам.

**Спрос и предложение** - увеличение спроса вызывает усиление активности на рынке. Снижение платежеспособного спроса вызывает усиление активности на рынке. Снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке. Колебания активности в операциях с имуществом во многом определяются эластичностью предложения и спроса.

Согласно информации «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. основными ценообразующими факторами для производственно-складской недвижимости, к которой относится недвижимость в составе единого комплекса недвижимости №1 и №2 являются:

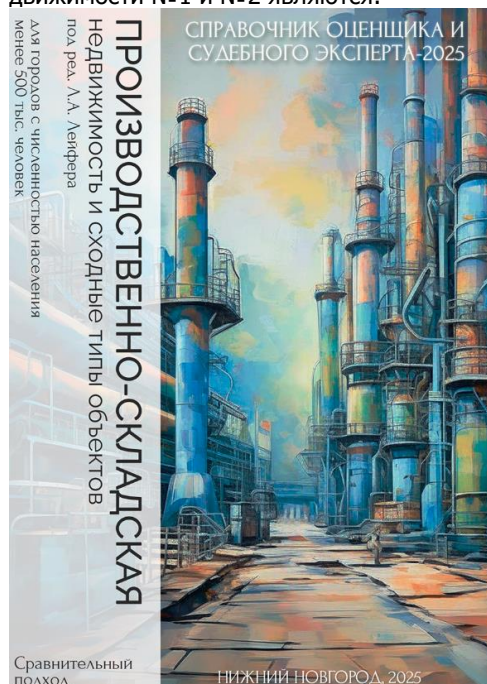


Таблица 8. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,27
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Физическое состояние здания	0,10
4	Наличие отопления	0,09
5	Материал стен	0,07
6	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,05
7	Наличие железнодорожной ветки	0,04
8	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
9	Этаж расположения	0,04
10	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
11	Наличие холодильных камер	0,04
12	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

## 2.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Согласно принципу НЭИ использование объекта оценки должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- физически возможным;
- законодательно разрешенным;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль.

Для такого, чтобы определить возможные варианты использования, нужно проанализировать конкурентоспособность оцениваемого объекта, а его мы определим через дифференциацию его потребительских качеств. Число потребительских качеств ограничим наиболее значимыми:

Назначение, физическое состояние, возможность изменения назначения, возможность улучшения технико-экономических показателей.

Для проведения анализа наиболее эффективного использования объектов оценки рассмотрим, что является физически возможным и законодательно разрешенным.

### 1. Объекты капитального строительства

В рамках анализа наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов недвижимости, необходимо учитывать их физическое состояние, местоположение, текущее использование, а также перспективные возможности для репрофилирования или реконструкции.

Текущее использование объектов капитального строительства составе комплекса недвижимости №1: Конторское, Проходная, Склад, Гараж, Закрытая автостоянка на 16 автомобилей на производственной базе "Интур-Хабаровск" - I очередь. Закрытая одноэтажная стоянка на производственной базе ОАО "Интур-Хабаровск"- II очередь. Физическое состояние зданий: удовлетворительное, может требовать ремонта в зависимости от использования.

Возможные варианты использования: использование по прямому назначению может быть целесообразно, если спрос на складские площади в данном районе высок. Производственное помещение: возможно репрофилирование под небольшое производственное предприятие.

Наилучшее и наиболее эффективное использование: С учетом физического состояния, наиболее эффективным может быть использование базы с производственно-складской целью.

Текущее использование объектов капитального строительства составе комплекса недвижимости №2: склад и склад. Физическое состояние зданий: удовлетворительное, может требовать ремонта в зависимости от использования.

Возможные варианты использования: Репрофилирование под производство. Требуется ремонт и обеспечения безопасности. Использование согласно текущему использованию в качестве складов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование: Использование согласно текущему использованию в качестве складов.

### 2. Земельные участки

Согласно КоАП РФ Статья 8.8. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 настоящей статьи, - (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 354-ФЗ) влечет наложение административного штрафа.

С точки зрения финансовой осуществимости и максимальной эффективности использования объектов оценки

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м.

земельные участки вида разрешенного использования под производственную базу и склады, является законодательно разрешенным, финансово осуществимым и наиболее эффективным. Все прочие варианты использования будут подразумевать изменение вида разрешенного использования, которое не подразумевается Оценщиком. В дальнейшем при расчете, Исполнитель исходит из предположения об эксплуатации объектов в соответствии с заявленным использованием.

#### 2.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ в отчете использовались три подхода оценки имущества (или обоснован отказ от применения отдельных подходов).

Существенные особенности подходов характеризуются:

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

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

Подходы к оценке связаны между собой фундаментальным уравнением оценки:

$$\left( \sum_{k=1}^m C_k \cdot i_k \right) - СИ \pm УС = \frac{\sum_{j=1}^g C_{aj} \cdot P_j}{\sum_{j=1}^g P_j} = \sum_{i=1}^n \frac{ЧДП_i}{(1+r)^i} + \frac{C_p}{(1+r)^n}, \quad (*)$$

в котором в левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (СИ) и утилизационной стоимости (УС), в средней части уравнения определяется средневзвешенная стоимость

объекта оценки на рынке и в правой части — текущая стоимость чистых денежных потоков (г от эксплуатации объекта оценки с учетом его постпрогнозной продажи (С — стоимость «реверсии»).

В формуле приняты следующие обозначения:

Sk - исторические стоимости затрат на дату K;

Ik - отраслевой индекс цен за период от k-ого года до даты оценки;

m - дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);

ЧДП<sub>t</sub> - чистые денежные потоки, получаемые за t-ый год жизни объекта оценки;

Ca<sub>i</sub> - стоимость j-го аналога на рынке;

p<sub>j</sub> - выборка j-ых аналогов;

q - число аналогов на рынке;

n - время будущей жизни объекта оценки;

t - ставка (норма) дисконтирования;

t - номер прогнозного периода.

Уравнение (\*) представлено в упрощенном виде, при реальной оценке необходимо учитывать дополнительные факторы, например, дисконтирование исторических затрат, поправки на соответствие аналогов объекту оценки, реверсивную стоимость постпрогнозной продажи объекта оценки и др. Неравенство частей уравнения определяет погрешность оценки, связанную с достоверностью используемой информации.

В целом оценка недвижимого имущества производится исходя из варианта наиболее эффективного использования, отобранного среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которые являются физически возможными, достаточно обоснованными, финансово осуществимыми и соответствуют максимальной стоимости объекта.

Все три подхода используют рыночную информацию. Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания или замены объектов оценки. Рыночный подход определяет рыночные цены непосредственно на данную единицу оцениваемого имущества, доходный подход определяет рыночные цены оцениваемых объектов исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от их использования или продажи.

Таким образом, подходы к оценке описывают жизненный цикл стоимости оцениваемой собственности:

- затратный подход — это возникновение стоимости с точки зрения создания объекта оценки;
- сравнительный подход — современная стоимость объекта оценки в соответствующем секторе рынка, определяемая через процедуры сравнения;
- доходный подход — стоимость объекта оценки с точки зрения будущих выгод, ожидаемых к получению его владельцем.

### **Затратный подход**

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно утвержденному приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать. Оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

1. Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

2. Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

3. Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

4. Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

5. Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение. Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Таким образом, при оценке рыночной стоимости земельных участков затратный подход не применяется.

В рамках оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, рассматриваемых как единый комплекс (производственная база), от затратного подхода принято решение отказаться, так как рассматриваемые объекты (Конторское Проходная, Склад, Гараж, Закрытая автостоянка на 16 автомобилей на производственной базе "Интур-Хабаровск" - I очередь. Закрытая одноэтажная стоянка на производственной базе ОАО "Интур-Хабаровск"- II очередь; склад и склад) функционируют или потенциально могут функционировать взаимосвязано, образуя единую производственную базу. Оценка комплекса в целом позволяет учесть рыночную привлекательность единого объекта, что невозможно при раздельной оценке объектов затратным подходом.

Целью оценки является определение рыночной стоимости комплекса как объекта, востребованного на рынке. Сравнительный подход, основанный на анализе рыночных цен сделок с аналогичными производственными базами, в большей степени отражает текущую конъюнктуру рынка и позволяет получить наиболее адекватную оценку рыночной стоимости объекта. Он учитывает предложение на подобные объекты в регионе. Наличие достаточного количества рыночных данных о предложениях с производственными базами позволяет сформировать выборку объектов-аналогов и применить сравнительный подход с высокой степенью достоверности.

Затратный подход лучше всего применим для оценки новых или недавно построенных объектов, а также для объектов, имеющих уникальные характеристики, для которых сложно найти аналоги на рынке. В случае с произ-

водственной базой, состоящей из зданий с признаками износа и устаревания, сравнительный подход является более предпочтительным, так как он позволяет учесть рыночную оценку объекта с учетом его текущего состояния и функциональности.

### **Доходный подход**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который утверждает, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. При использовании метода дисконтированных денежных потоков доход от предполагаемого использования недвижимости рассчитывается на несколько прогнозных лет и учитывается выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда доходы меняются от периода к периоду, т.е. они не стабильны.

В ситуациях высокого уровня неопределенности расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации использовать не корректно. Учитывая текущее социально-экономическое положение регионов ДВФО и России в целом, нельзя с точностью полагать, что в обозримом будущем доходы, приносимые объектом, останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

Данный факт может привести к значительному искажению итоговых результатов оценки при применении метода капитализации доходов, вследствие чего метод не применяется.

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

Применяется метод ДДП, когда:

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

Метод ДДП в данном отчете не применяется, так как оценщик не располагает достаточными данными, позволяющими обосновать размер будущих денежных потоков от коммерческого использования недвижимости. Метод ДДП в своей основе закладывает прогнозирование арендных платежей от сдачи недвижимости в аренду. Прогнозирование включает в себя не только арендные платежи, но и операционные расходы, относящиеся к объекту нежилой недвижимости, инфляцию, убытки при отсутствии арендатора, задержку в оплате арендных платежей, прогнозирование составляющих ставки дисконтирования. Прогнозирование ведется на ближайшие годы (минимум 5 лет) с дальнейшим предположением, что объект будет реализован в конце прогнозного периода.

В существующих реалиях экономического кризиса в России и на фоне этого высокой неопределенности дальнейшего развития событий, осуществление прогнозирования денежных потоков не корректно, так как возможны значительные погрешности. При этом тот факт, что объект оценки находится в ДВФО, накладывает дополнительные трудности в прогнозировании, так как данный округ в большинстве своем является слабо развитым, много регионов дотационными, с низким уровнем потенциала и высоким уровнем риска для коммерческой деятельности. В этих условиях уровень неопределенности возрастает еще больше.

На основании вышесказанного принято решение отказаться от применения в расчетах ДДП и доходного подхода в целом.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Оценщик использовал следующие источники информации для нахождения сведений о параметрах сделок с аналогами:

- Собственная база данных Оценщика, формируемая по результатам общения с клиентами, предоставляющими сведения о ценах приобретения тех или иных объектов недвижимости.
- Сведения, сообщаемые Агентствами недвижимости города, не размещающими свои данные в сети Internet, лично Оценщику при встречах или на телефонные запросы.
- Сведения Комитета по управлению муниципальным имуществом о ценах реализации недвижимости, складывающейся на проводимых в городе аукционах по продаже имущества.
- Информационные материалы, публикуемые в региональном научно-практическом журнале, Дальневосточный оценщик.
- Информационные материалы, публикуемые в ежеквартальном бюллетене, выпускаемом Министерством строительства Хабаровского края, РегиоСтройИнформ.

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке.

Корректировка цен продажи объектов сравнения на условия сделок.

В качестве элементов сравнения учитываются следующие:

Дата предложения (изменение рыночного уровня цен за период, прошедший от даты продажи до даты оценки), из публикаций ежеквартального бюллетеня РегиоСтройИнформ (анализ цен представлен в аналитическом разделе).

Целью проведения данных корректировок является установление цен продажи объектов сравнения при условии совершения сделок, совпадающих с условиями рынка на дату оценки.

Корректировки по элементам сравнения выполняются последовательно, причем базой для каждой последующей корректировки является цена, скорректированная по предыдущему элементу сравнения.

Корректировки цен продажи объектов сравнения на отличия физических характеристик и местоположения:

- местоположение – необходимый элемент сравнения, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость объекта, при этом учитываются уровень инженерного обеспечения и благоустройства, транспортная доступность, различия в стоимости одного квадратного метра в центре деловой активности и на окраине.
- физические характеристики – размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности.

### Расчёт рыночной стоимости Единого комплекса недвижимости №1

Далее в таблице представлены объекты сравнения, наиболее сопоставимые по характеристикам с объектами оценки, выставленные на продажу на дату оценки в Хабаровске:

Таблица 2.8

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Наименование		База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная
Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	кв. м	16 072	4838	16 478	24 500	31000	20 000
Передаваемые права на землю		Аренда	Аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь зданий на базе	кв. м	2 639,3	959	7 780,00	5 300,00	7231	5 230
В том числе:							
производственно-складская		1 905,4	765	5 710,00	не уст.	не уст.	4 800
Административно-офисная		733,9	194	2 070,00	не уст.	не уст.	430
Коэффициент плотности застройки		16%	20%	47%	22%	23%	26%
Передаваемые имущественные права на базу		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение		Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 82А	Хабаровский край, Хабаровск, Зелёная ул., 3Б	Хабаровский край, Хабаровск, Целинная ул., 8	Хабаровский край, Хабаровск, пр-т 60-летия Октября, 5	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 84Е
Материал стен		Кирпичные Смешанные	Сендвич; кирпич	Кирпич, металл	Капитальные, сендвич, металл	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние зданий		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Ж/д ветка		Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие ограждения		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Продажа с оборудованием		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения		-	85000000	310 000 000	130 000 000	320 000 000	230 000 000
Цена предложения за 1 кв. м нежилых помещений		-	88634	39 846	24 528	44 254	43 977
Дата предложения		26.03.2026	20.03.2026	11.03.2026	08.03.2026	10.03.2026	01.03.2026
Источник информации		-	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/komm">https://www.avito.ru/habarovsk/komm</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/komm">https://www.avito.ru/habarovsk/komm</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/komm">https://www.avito.ru/habarovsk/komm</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/komm">https://www.avito.ru/habarovsk/komm</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/komm">https://www.avito.ru/habarovsk/komm</a>

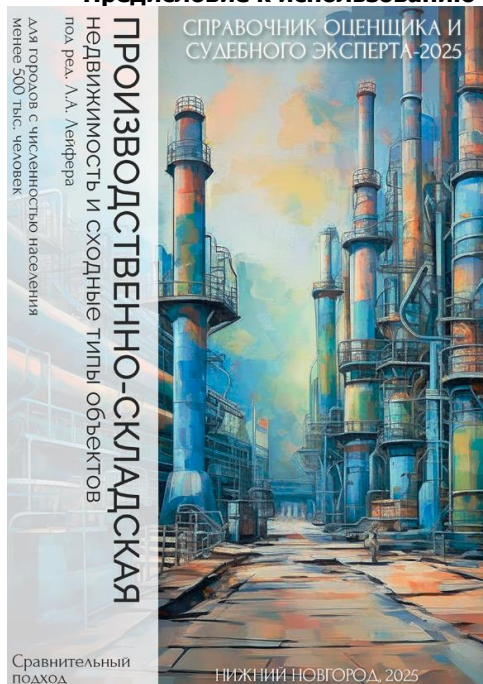


ная цена продажи							
Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса							
Общая площадь зданий на базе	кв. м	2639,3	959	7780	5300	7231	5230
производственно-складская	кв. м	1 905,4	765	5 710	не уст.	не уст.	4 800
Административно-офисная	кв. м	733,9	194	2 070	не уст.	не уст.	430
Доля ПС части		0,722	0,798	0,734	-	-	0,918
Доля АО части		0,278	0,202	0,266	-	-	0,082
Корректирующий коэффициент			1,055	1,032	1,00	1,00	1,098
Корректировка			5,5%	3,2%	0%	0%	9,8%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		72 040	33 992	19 546	36 581	38 477
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		72 040	33 992	19 546	36 581	38 477
Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	кв. м	16 072,00	4 838	16 478	24 500	31 000	20 000
Коэффициент плотности застройки		16%	20%	47%	22%	23%	26%
Коэффициент торможения		-0,270					
Корректирующий коэффициент			0,72	1,01	1,12	1,19	1,06
Корректировка			-28%	1%	12%	19%	6%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		51 869	34 332	21 892	43 531	40 786
Передаваемые права на землю		Аренда долгосрочная	Аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент			1,00	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка			0%	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		51 869	29 869	19 046	37 872	35 484
Физическое состояние зданий		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		51 869	29 869	19 046	37 872	35 484
Состояние отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		51 869	29 869	19 046	37 872	35 484
Материал стен		Кирпичные, смешанные	Сендвич; кирпич	Кирпич, металл	Капитальные, сендвич, металл	Капитальные	Капитальные
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		51 869	29 869	19 046	37 872	35 484
Продажа с оборудованием		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		51 869	29 869	19 046	37 872	35 484
Наличие ограждения		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		51 869	29 869	19 046	37 872	35 484
Сумма абсолютных значений		-	44%	41%	45%	56%	49%

корректировок аналога, % (без торга)							
Весовой коэффициент, %		1,000	0,2032	0,2064	0,2021	0,1904	0,1979
Взвешенная цена аналога	руб.		10 540	6 165	3 849	7 211	7 022
Рыночная стоимость объекта оценки за удельную единицу площади строений	руб./кв. м	34 787					
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	91 813 329					

Корректировки применяются из расчета на 1 кв. м оцениваемой недвижимости.

### Предисловие к использованию «Справочника»



В отчете об оценке применяются данные Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л. А.

Основные корректировки определены на основе рыночных данных, собранных, стандартизованных и структурированных в формате базы данных. Предварительно данные подверглись очистке от выбросов и заведомо некорректных данных. На текущий день в базе более 20 млн. записей.

С целью верификации расчетных корректировок при подготовке каждого Справочника проводится анкетный опрос оценщиков и судебных экспертов, а также сотрудников банковского сектора. Только после анализа соответствия расчетных характеристик данным экспертного опроса корректировки включаются в Справочник.

Дополнительная верификация проводится путем анкетного опроса других участников рынка (риелтеров, инвесторов, застройщиков). Собираются мнения не менее 100 респондентов. Опрос по заказу ООО «ИнформОценкаПро» осуществляет «Институт Общественного Мнения Анкетолог».

В Справочниках приведена вся необходимая информация об исходных рыночных данных, используемых при расчетах корректировок. Информация представлена с использованием общепринятых средств визуализации данных (гистограммы, диаграммы, графики и др.).

В Справочниках также приведены все основные сведения об оценщиках и судебных экспертах, сотрудниках банков, а также о респондентах, принявших участие в опросах, в том числе, количество респондентов с разделением по целевым аудиториям (результаты представлены в форме круговых диаграмм).

Обработка данных выполняется с помощью современных статистических технологий (BigData). В Справочниках приведены ссылки на основные источники, в которых приведено описание методик обработки, алгоритмов и расчетные формулы.

Подтверждением корректности и обоснованности приведенных в Справочниках данных являются:

Справочники прошли процедуру добровольной сертификации в Системе добровольной сертификации Ассоциации СОО «Экспертный совет» – Сертификат соответствия № 0007 – 1.

Программа, используемая для расчета корректирующих коэффициентов, зарегистрирована в Реестре программ для ЭВМ Федеральной службы по интеллектуальной собственности (Свидетельство о государственной регистрации программ №2025612883 от 05.02.2025 г.).

Справочники прошли апробацию на различных всероссийских конференциях и семинарах и получили одобрение участников.

Материалы Справочников включены в «Учебно-методическое пособие «Решение экспертных вопросов, связанных с определением рыночной стоимости строительных объектов и земельных участков», Москва, 2022», изданные ФБУ «Российский Федеральный Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации».

Справочники используются наиболее крупными оценочными компаниями, в том числе, компаниями, вошедшими в Рэнкинг крупнейших российских оценочных групп по итогам 2024 года, а также банками, ЛСЭ Минюста России и ГБУ государственной кадастровой оценки.

Описание принятых корректировок:

Условия финансирования предполагаемой сделки – не применялась.

Поправка должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага. Таким образом, поправка на условия финансирования

представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового леведржа. В отечественной практике оценки недвижимости поправка на усложнение финансирования не распространена, т.к. в современных российских условиях количество сделок с привлечением заемных средств невелико.

(Источник: [http://domkhv.ucoz.ru/index/sravnitelnyj\\_podkhod\\_ocenki\\_nedvizhimosti/0-475](http://domkhv.ucoz.ru/index/sravnitelnyj_podkhod_ocenki_nedvizhimosti/0-475)). В данном случае цена сделки не изменяется в зависимости от того, какие средства (заемные или собственные) использует покупатель. В любом случае при совершении сделки продавец получает ту сумму, на которой сошлись в результате переговоров, и которая заявлена в договоре. Даже если покупатель использует заемные средства, продавец получает их в момент передачи объекта в собственность покупателю. Поправки не требуются.

Передаваемые имущественные права – не применялась.

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости.

Корректировка не применялась, так как объекты имеют сопоставимую характеристику по данному признаку сравнения.

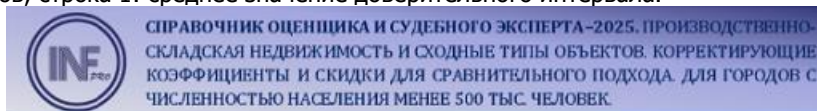
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки) – не применялась.

Корректировка не применялась, так как объекты имеют сопоставимую характеристику по данному признаку сравнения.

Условия продажи (уторговывание) – -14,4%.

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка.

Корректировка применялась согласно «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 345, табл. 185, цены предложений объектов, строка 1: среднее значение доверительного интервала.



#### 12.1.2.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 185. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений и условия</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	13,2%	15,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,2%	10,3%	14,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,3%	14,3%	16,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,4%	17,6%	21,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,1%	15,0%	17,3%

Корректировка на расположение в пределах населенного пункта – не применялась

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 159, табл. 52, среднее значение.



**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 52. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,78	0,75	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,74	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86

Наличие железнодорожной ветки на объекте – -13%.

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 172, табл. 61.

Таблица 61. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие железнодорожной ветки», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка	аналог	
	есть	нет
объект оценки	есть нет	есть нет
	1,00 0,87	1,15 1,00

Корректировка на общую площадь – 11%, 7%, -10%, 11%, 7%

Корректировка применялась согласно «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. формула (1), коэффициент торможения - стр.193, рисунок 50, среднее значение (-0,10).

Корректировку можно определить по следующей формуле:

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

где:

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

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

$k$  – коэффициент торможения.

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

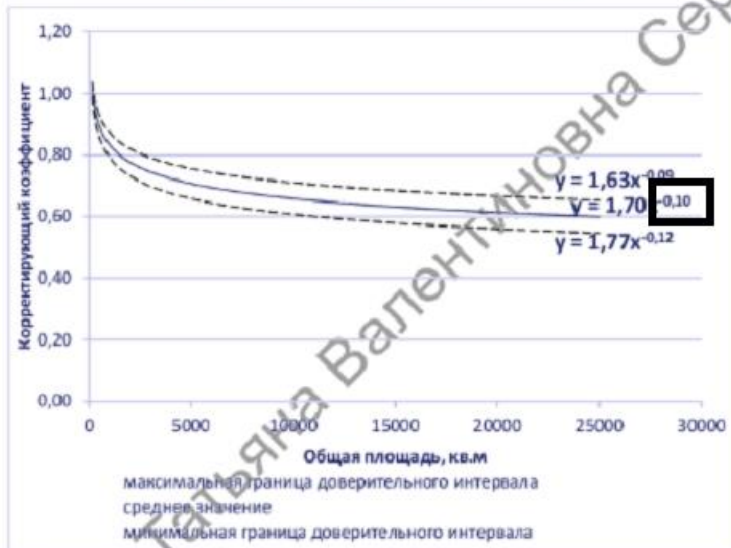


Рис. 50. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса – 3,2%, 5,5%, 9,8%

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 319, табл. 171.

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		ПС часть	АО часть	быговая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,82
	АО часть	1,46	1,00	1,20
	быговая часть	1,22	0,83	1,00

Наличие отопления – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Площадь земельного участка – 1%, 12%, -28%, 19%, 6%

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. по формуле (1), коэффициент торможения - Стр. 118, рис. 16, среднее значение -0,27.



Корректировку можно определить по следующей формуле:

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

где:

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

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

$k$  – коэффициент торможения.

### Земельные участки под индустриальную застройку

#### Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

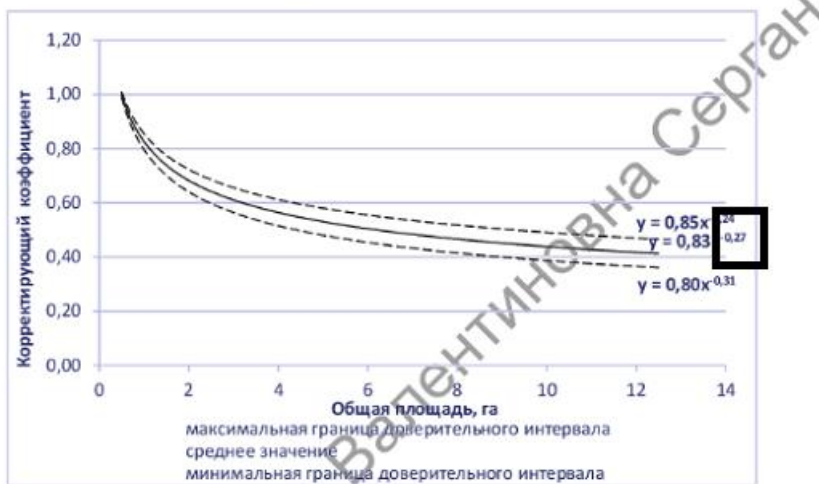


Рис. 16. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

#### Передаваемые имущественные права на земельный участок – -13%

Корректировка применялась для объектов сравнения №1,2,4,5, так как в объявлении указано что земля передается на праве собственности. При отсутствии упоминания о передаваемом праве на земельный участок по умолчанию у аналога учитывается, что он передается на праве собственности, если не сказано иное. Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. стр. 101, табл. 14.



Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,15	1,30
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,13
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,77	0,89	1,00

Физическое состояние здания – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Состояние отделки – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Материал стен – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Продажа с оборудованием – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Наличие ограждения – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

### Расчёт весовых коэффициентов объектов сравнения

После внесения корректировок в цены объектов-аналогов необходимо согласовать полученные результаты для выведения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Как правило, это проводится путем взвешивания с применением удельных весовых коэффициентов, которые определяются обратно пропорционально величине общей валовой коррекции.

Для расчёта был использован метод №4 из статьи «О варианности расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» В. А. Вольновой из журнала «Вопросы оценки» №3 (2015 г.)

Таблица 11. Методы определения весовых коэффициентов сравнительного подхода

№ п/п	Расчетная формула согласования	Физический смысл формулы	Весовой коэффициент
1	Метод № 1: $K_i = \frac{1 + BK_1 - BK_2 + \dots + BK_n}{n} - BK_i$	Разница между средней величиной общей валовой коррекции и валовой коррекцией каждого аналога	0,335
2	Метод № 2: $K_i = \frac{(1/N_i) / \sum (1/N_i)}{100}$	Соотношение абсолютной величины внесенных поправок в стоимость каждого аналога и суммы абсолютных величин внесенных поправок	0,287
3	Метод № 3: $K_i = \frac{X_i}{\sum X_i}$	Соотношение обратно-пропорциональных весовых коэффициентов каждого аналога и суммы обратно-пропорциональных весовых коэффициентов всех аналогов	0,287
4	Метод № 4: $K_i = \frac{1 - BK_i}{n - 1}$	Соотношение величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов к их сумме, отнесенных к количеству аналогов за вычетом единицы	0,336

Источник информации:

[http://sr000.ru/press\\_center/publications/questions/archive/](http://sr000.ru/press_center/publications/questions/archive/)

При расчете «Суммы абсолютных значений корректировок аналога» учитываются все внесенные корректировки, кроме торга, потому что торг отражает субъективную договоренность между продавцом и покупателем, а не

объективные различия в характеристиках объекта оценки и аналога. Корректировки при сравнительном подходе к оценке (рыночном подходе) призваны устранить различия между аналогом и оцениваемым объектом по объективным факторам. К таким факторам относятся:

- Технические характеристики
- Состояние
- Местоположение
- Дата продажи (рыночные условия)
- Условия финансирования (например, если аналог продавался в кредит по завышенной цене)
- И другие параметры, влияющие на стоимость

Корректировки отражают, на сколько объективно стоимость аналога должна быть изменена, чтобы максимально соответствовать оцениваемому объекту, при условии, что все остальные параметры (кроме скорректированных) у них одинаковы.

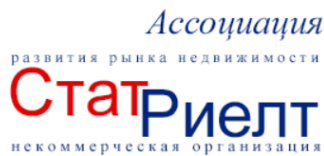
Торг - это субъективный фактор: Торг - это результат переговоров между продавцом и покупателем. На величину торга могут влиять Навыки ведения переговоров, Срочность продажи, Личные мотивы продавца и покупателя, Общая экономическая ситуация и ожидания участников рынка, Удача, И прочие, часто непредсказуемые факторы. Торг не связан с объективными характеристиками объекта. Даже если два совершенно идентичных объекта продаются в один и тот же день, величина торга может быть разной из-за субъективных факторов.

Сумма абсолютных значений корректировок аналога (без учета торга) используется для оценки того, насколько сопоставим аналог с объектом оценки. Чем меньше эта сумма, тем более сопоставим аналог, и тем более надежной считается полученная на его основе скорректированная стоимость. Слишком большая сумма корректировок (например, превышающая определенный процент от стоимости аналога) может указывать на то, что аналог выбран неудачно и требует поиска более подходящего. Включение торга в сумму корректировок исказило бы оценку сопоставимости аналога. Торг не отражает объективные различия, а лишь результат субъективной договоренности.

**Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости №1 производственной базы методом сравнения продаж составляет 91 813 329 руб.**

Рыночная стоимость объектов оценки, составляющих единую производственную базу включает в себя стоимость не только строений и сооружений, но и стоимость земельного участка, на котором они расположены. Доля рыночной стоимости, приходящейся на земельный участок определяется согласно данным исследования Статриелт на 01.04.2025 г. URL: <https://statrielt.ru/>

← ↻ [statrielt.ru](https://statrielt.ru/) Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2025 года



Подать объявление   Мои объявления   **База недвижимости**   Статистика рынка   Для оценки   Оформление прав   Эксплуатация и ремонт   Анализ рынка

## Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)



### Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,24	0,15
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,16	0,28	0,20
3	<b>Складские и производственные</b> здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,20	<b>0,12</b>

Рыночная стоимость объектов капитального строительства в составе базы определяется согласно доле площади строения в общей площади строений на базе.

Таблица 2.10

№	Наименование	Общая площадь, кв. м	Доля в общей площади
1	2	3	4
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м;	686,5	26,01%
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, располо-	47,4	1,80%

	жение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м;		
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м;	532,1	20,16%
4	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м;	304	11,52%
5	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м;	1069,3	40,51%
		ИТОГО	2639,3
			100%

Расчет рыночной стоимости земельного участка и объектов капитального строительства представлен в таблице ниже:

Таблица 2.11

№ строки	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Источник/расчет
1	Рыночная стоимость объекта исследования	руб.	91 813 329	
2	Доля стоимости земельного участка		0,12	
3	Рыночная стоимость земельного участка (право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м)	руб.	11 017 599	=Стр.1*стр. 2
4	Рыночная стоимость объектов капитального строительства	руб.	80 795 730	Стр.1-стр. 3
	В том числе			
4.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м;	руб.	21 014 969	Доля в общей площади* строка 4/100%
4.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м;	руб.	1 454 323	Доля в общей площади* строка 4/100%
4.3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м;	руб.	16 288 419	Доля в общей площади* строка 4/100%
4.4	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м;	руб.	9 307 668	Доля в общей площади* строка 4/100%
4.5	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м;	руб.	32 730 350	Доля в общей площади* строка 4/100%

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1.1 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 21 014 969 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1.2 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 1 454 323 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1.3 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 16 288 419 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1.4 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 8 996 707 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1.5 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 9 307 668 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1.6 право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 32 730 350 руб.

## **Расчёт рыночной стоимости Единого комплекса недвижимости №2**

Далее в таблице представлены объекты сравнения, наиболее сопоставимые по характеристикам с объектами оценки, выставленные на продажу на дату оценки в Хабаровске:

Таблица 2.12

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Наименование		База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная	База производственная
Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	кв. м	8 692	7855	4838	24 500	31000	20 000
Передаваемые права на землю		Аренда	собственность	Аренда	собственность	собственность	собственность
Общая площадь зданий на базе	кв. м	805,7	2 430	959	5 300,00	7231	5 230
В том числе:							
производственно-складская		805,7	1 989	765	не уст.	не уст.	4 800
Административно-офисная		0	440,6	194	не уст.	не уст.	430
Коэффициент плотности застройки		9%	31%	20%	22%	23%	26%
Передаваемые имущественные права на базу		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение		Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158	Хабаровский край, Хабаровск, Батумская ул., 2	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 82А	Хабаровский край, Хабаровск, Целинная ул., 8	Хабаровский край, Хабаровск, пр-т 60-летия Октября, 5	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 84Е
Материал стен		Смешанные Из прочих материалов	Сендвич; металл	Сендвич; кирпич	Капитальные, сендвич, металл	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние зданий		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отопления		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Ж/д ветка		Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть
Наличие ограждения		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Продажа с оборудованием		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения		-	150 000 000	85000000	130 000 000	320 000 000	230 000 000
Цена предложения за 1 кв. м нежилых помещений		-	61 728	88634	24 528	44 254	43 977
Дата предложения		26.03.2026	11.03.2026	20.03.2026	08.03.2026	10.03.2026	01.03.2026
Источник информации		-	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_proizvodstvennyy_kompleks_na_vyborgskoy_7430195032?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_proizvodstvennyy_kompleks_na_vyborgskoy_7430195032?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_remontnyy_kompleks_na_suvorova_7302239074?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaem_remontnyy_kompleks_na_suvorova_7302239074?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5300_m_7720360301?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5300_m_7720360301?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_31ga_s_zhd_tupikami_15km_7433068997?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_31ga_s_zhd_tupikami_15km_7433068997?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_7560947463?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_7560947463?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjvndnZjTIRKR2FKR2NaampVIjt9j-6lrT8AAAA</a>
		-				<a href="https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/proizvodstvennaja-baza-3-1ga-s-zhd-putjami-1-5km-128798819.html">https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/proizvodstvennaja-baza-3-1ga-s-zhd-putjami-1-5km-128798819.html</a>	

Представленные объекты сравнения в полном объеме принимают участие в расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Скриншоты предложений продажи объектов сравнения представлены в Приложении 3 к отчёту об оценке.

Расчёт рыночной стоимости производственной базы методом сравнения продаж:

Таблица 2.13

Характеристики	Ед. изм.	Объект исследования	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Цена предложения за 1 кв. м нежилых помещений	руб./кв. м		61 728	88 634	24 528	44 254	43 977
Условия финансирования предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м		61 728	88 634	24 528	44 254	43 977
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м		61 728	88 634	24 528	44 254	43 977
Изменение цен во времени (дата оценки/предложения)		26.03.2026	11.03.2026	20.03.2026	08.03.2026	10.03.2026	01.03.2026
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м		61 728	88 634	24 528	44 254	43 977
Условия продажи (уторговывание)			-14,4%	-14,4%	-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		52 839	75 871	20 996	37 881	37 644
Местоположение		Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158	Хабаровский край, Хабаровск, Батумская ул., 2	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 82А	Хабаровский край, Хабаровск, Целинная ул., 8	Хабаровский край, Хабаровск, пр-т 60-летия Октября, 5	Хабаровский край, Хабаровск, ул. Суворова, 84Е
Типовая зона в пределах города		Промзоны (VI)	Промзоны (VI)	Промзоны (VI)	Промзоны (VI)	Промзоны (VI)	Промзоны (VI)
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		52 839	75 871	20 996	37 881	37 644
Ж/д ветка		Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	0,87	0,87	0,87
Корректировка			0%	0%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		52 839	75 871	18 267	32 956	32 750
Общая площадь зданий на базе	кв. м	805,70	2 430	959	5 300	7 231	5 230
Коэффициент торможения		-0,100					
Корректирующий коэффициент			1,12	1,02	1,21	1,25	1,21
Корректировка			12%	2%	21%	25%	21%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		59 180	77 388	22 103	41 195	39 628
Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса							
Общая площадь зданий	кв. м	805,70	2430	959	5300	7231	5230

на базе							
производственно-складская	кв. м	805,7	1989	765	не уст.	не уст.	4800
Административно-офисная	кв. м	0,0	440,6	194	не уст.	не уст.	430
Доля ПС части		1,000	0,819	0,798	-		0,918
Доля АО части		0,000	0,181	0,202	-		0,082
Корректирующий коэффициент			0,942	0,935	1,00	1,00	0,974
Корректировка			-5,8%	-6,5%	0%	0%	-2,6%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		55 748	72 358	22 103	41 195	38 598
Наличие отопления		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент			0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Корректировка			-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		51 288	66 569	20 335	37 899	35 510
Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	кв. м	8 692,00	7 855	4 838	24 500	31 000	20 000
Коэффициент плотности застройки		9%	31%	20%	22%	23%	26%
Коэффициент торможения		-0,270					
Корректирующий коэффициент			0,97	0,85	1,32	1,41	1,25
Корректировка			-3%	-15%	32%	41%	25%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		49 749	56 584	26 842	53 438	44 388
Передаваемые права на землю		Аренда долгосрочная	собственность	Аренда	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент			0,87	1,00	0,87	0,87	0,87
Корректировка			-13%	0%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		43 282	56 584	23 353	46 491	38 618
Физическое состояние зданий		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		43 282	56 584	23 353	46 491	38 618
Состояние отделки		Удовлетворительное	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		43 282	56 584	23 353	46 491	38 618
Материал стен		смешанные, из прочих материалов	Сендвич; металл	Сендвич; кирпич	Капитальные, сендвич, металл	Капитальные	Капитальные
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		43 282	56 584	23 353	46 491	38 618
Продажа с оборудованием		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		43 282	56 584	23 353	46 491	38 618
Наличие ограждения		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		43 282	56 584	23 353	46 491	38 618
Сумма абсолютных значений корректировок аналога, % (без торга)		-	42%	32%	87%	100%	83%
Весовой коэффициент, %		1,000	0,2195	0,2267	0,1868	0,1773	0,1897
Взвешенная цена аналога	руб.		9 500	12 828	4 362	8 243	7 326
Рыночная стоимость объекта оценки за удельную единицу площади строений	руб./кв. м	42 259					
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	34 048 076					

Описание принятых корректировок:

Условия финансирования предполагаемой сделки – не применялась.

Поправка должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового леведреджа или эффекта финансового рычага. Таким образом, поправка на условия финансирования представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового леведреджа. В отечественной практике оценки недвижимости поправка на условия финансирования не распространена, т.к. в современных российских условиях количество сделок с привлечением заемных средств невелико.

(Источник: [http://domkhv.ucoz.ru/index/sravnitelnyj\\_podkhod\\_ocenki\\_nedvizhimosti/0-475](http://domkhv.ucoz.ru/index/sravnitelnyj_podkhod_ocenki_nedvizhimosti/0-475)). В данном случае цена сделки не изменяется в зависимости от того, какие средства (заемные или собственные) использует покупатель. В любом случае при совершении сделки продавец получает ту сумму, на которой сошлись в результате переговоров, и которая заявлена в договоре. Даже если покупатель использует заемные средства, продавец получает их в момент передачи объекта в собственность покупателю. Поправки не требуются.

Передаваемые имущественные права – не применялась.

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости.

Корректировка не применялась, так как объекты имеют сопоставимую характеристику по данному признаку сравнения.

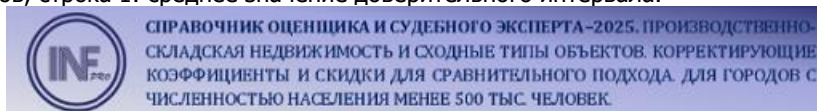
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки) – не применялась.

Корректировка не применялась, так как объекты имеют сопоставимую характеристику по данному признаку сравнения.

Условия продажи (уторговывание) – -14,4%.

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка.

Корректировка применялась согласно «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 345, табл. 185, цены предложений объектов, строка 1: среднее значение доверительного интервала.



#### 12.1.2.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 185. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Цены предложений на объекты</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	13,2% 15,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,2%	10,3% 14,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,3%	14,3% 16,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,4%	17,6% 21,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,1%	15,0% 17,3%

Корректировка на расположение в пределах населенного пункта – не применялась

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 159, табл. 52, среднее значение.



### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 52. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,78	0,75	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,74	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86

Наличие железнодорожной ветки на объекте – -13%.

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 172, табл. 61.

Таблица 61. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие железнодорожной ветки», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка	аналог	
	есть	нет
объект оценки	есть 1,00	нет 1,15
	нет 0,87	1,00

Корректировка на общую площадь – 12%, 2%, 21%, 25%, 21%

Корректировка применялась согласно «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. формула (1), коэффициент торможения - стр.193, рисунок 50, среднее значение (-0,10).

Корректировку можно определить по следующей формуле:

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

где:

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

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

$k$  – коэффициент торможения.

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

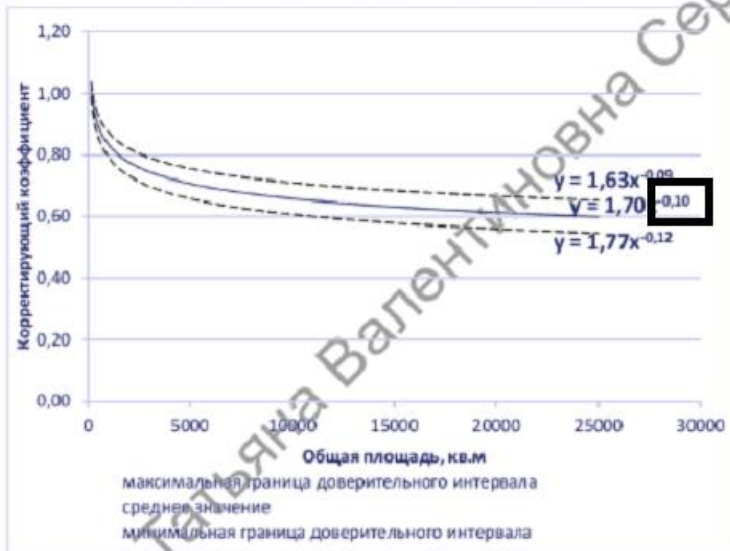


Рис. 50. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса – -5,8%, -6,5%, 2,6%

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 319, табл. 171.

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		ПС часть	АО часть	быговая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,82
	АО часть	1,46	1,00	1,20
	быговая часть	1,22	0,83	1,00

Наличие отопления – -8%

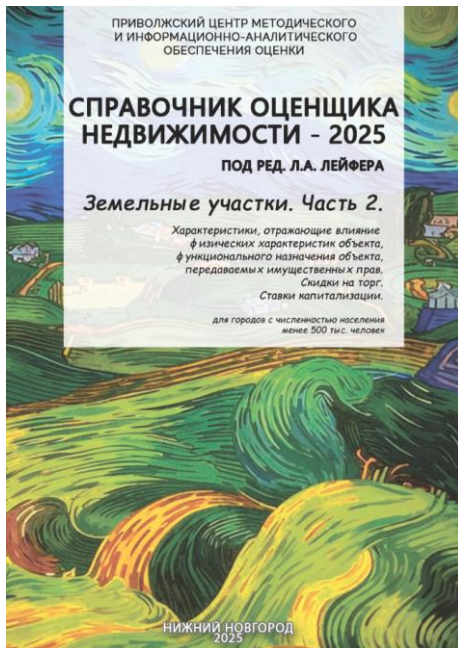
Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А., стр. 215, табл. 95. Принимается минимальное значение корректировки, так как у складов нет отопления, однако на осмотре установлено, что производственные базы оснащены собственной трансформаторной подстанцией, что значительно упрощает использование электрического отопления при необходимости теплого склада.

Таблица 95. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,85	0,79 - 0,92

Площадь земельного участка – -3%, -15%, 32%, 41%, 25%

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. по формуле (1), коэффициент торможения - Стр. 118, рис. 16, среднее значение -0,27.



Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left( \frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{OO}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{OA}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.

### Земельные участки под индустриальную застройку

#### Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

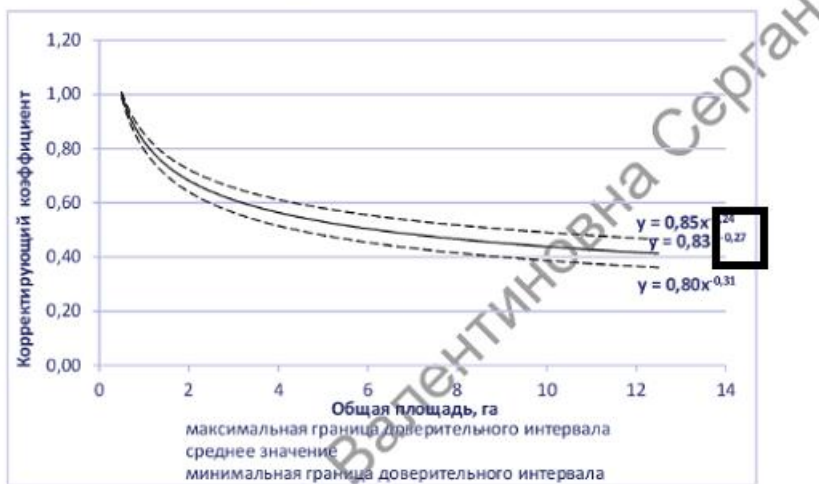


Рис. 16. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

#### Передаваемые имущественные права на земельный участок – -13%

Корректировка применялась для объектов сравнения №1,3,4,5 так как в объявлении указано что земля передается на праве собственности. При отсутствии упоминания о передаваемом праве на земельный участок по умолчанию у аналога учитывается, что он передается на праве собственности, если не сказано иное. Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л. А. стр. 101, табл. 14.



Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под индустриальную застройку			
	собственность	1,00	1,15	1,30
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,13
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,77	0,89	1,00

Физическое состояние здания – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Состояние отделки – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Материал стен – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Продажа с оборудованием – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

Наличие ограждения – не применялась

Корректировка не применялась, так как по данному элементу сравнения различий в характеристиках объекта исследования и объектов сравнения не обнаружено.

### Расчёт весовых коэффициентов объектов сравнения

После внесения корректировок в цены объектов-аналогов необходимо согласовать полученные результаты для выведения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Как правило, это проводится путем взвешивания с применением удельных весовых коэффициентов, которые определяются обратно пропорционально величине общей валовой коррекции.

Для расчёта был использован метод №4 из статьи «О варианности расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» В. А. Вольновой из журнала «Вопросы оценки» №3 (2015 г.)

Источник информации: [http://sr00o.ru/press\\_center/publications/questions/archive/](http://sr00o.ru/press_center/publications/questions/archive/)

При расчете «Суммы абсолютных значений корректировок аналога» учитываются все внесенные корректировки, кроме торга, потому что торг отражает субъективную договоренность между продавцом и покупателем, а не объективные различия в характеристиках объекта оценки и аналога. Корректировки при сравнительном подходе к оценке (рыночном подходе) призваны устранить различия между аналогом и оцениваемым объектом по объективным факторам. К таким факторам относятся:

- Технические характеристики
- Состояние
- Местоположение
- Дата продажи (рыночные условия)
- Условия финансирования (например, если аналог продавался в кредит по завышенной цене)
- И другие параметры, влияющие на стоимость

Корректировки отражают, насколько объективно стоимость аналога должна быть изменена, чтобы максимально соответствовать оцениваемому объекту, при условии, что все остальные параметры (кроме скорректированных) у них одинаковы.

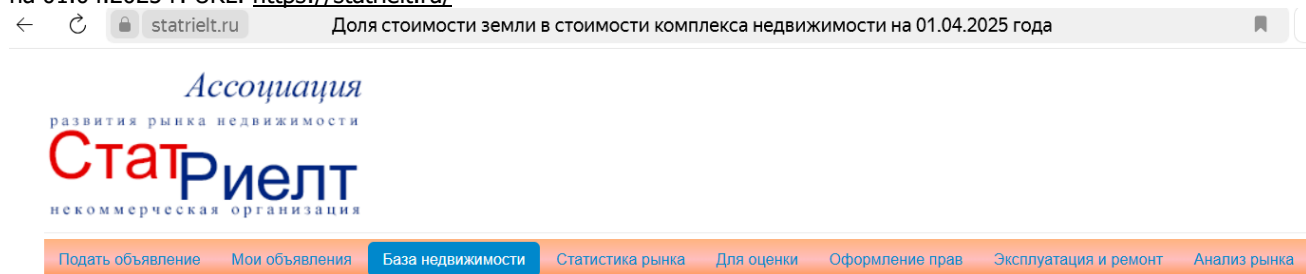
Торг - это субъективный фактор: Торг - это результат переговоров между продавцом и покупателем. На величину торга могут влиять Навыки ведения переговоров, Срочность продажи, Личные мотивы продавца и покупателя, Общая экономическая ситуация и ожидания участников рынка, Удача, И прочие, часто непредсказуемые факторы. Торг не связан с объективными характеристиками объекта. Даже если два совершенно идентичных объекта продаются в один и тот же день, величина торга может быть разной из-за субъективных факторов.

Сумма абсолютных значений корректировок аналога (без учета торга) используется для оценки того, насколько сопоставим аналог с объектом оценки. Чем меньше эта сумма, тем более сопоставим аналог, и тем более надежной считается полученная на его основе скорректированная стоимость. Слишком большая сумма коррек-

ровок (например, превышающая определенный процент от стоимости аналога) может указывать на то, что аналог выбран неудачно и требует поиска более подходящего. Включение торга в сумму корректировок искажило бы оценку сопоставимости аналога. Торг не отражает объективные различия, а лишь результат субъективной договоренности.

**Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости №2 производственной базы методом сравнения продаж составляет 34 048 076 руб.**

Рыночная стоимость объектов оценки, составляющих единую производственную базу включает в себя стоимость не только строений и сооружений, но и стоимость земельного участка, на котором они расположены. Доля рыночной стоимости, приходящейся на земельный участок определяется согласно данным исследования Статриелт на 01.04.2025 г. URL: <https://statrielt.ru/>



№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,24	0,15
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,16	0,28	0,20
3	<b>Складские и производственные</b> здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,20	<b>0,12</b>

Рыночная стоимость объектов капитального строительства в составе базы определяется согласно доле площади строения в общей площади строений на базе.

Таблица 2.14

№	Наименование	Общая площадь, кв. м	Доля в общей площади
1	2	3	4
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м;	457,7	56,81%
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м;	348	43,19%
ИТОГО		805,7	100%

Расчет рыночной стоимости земельного участка и объектов капитального строительства представлен в таблице ниже:

Таблица 2.16

№ строки	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Источник/расчет
1	Рыночная стоимость объекта исследования	руб.	34 048 076	
2	Доля стоимости земельного участка		0,12	
3	Рыночная стоимость земельного участка (право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м.)	руб.	4 085 769	=Стр.1*стр. 2

4	Рыночная стоимость объектов капитального строительства	руб.	29 962 307	Стр.1-стр. 3
	В том числе			
4.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м;	руб.	17 021 587	Доля в общей площади* стро-ка 4/100%
4.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м;	руб.	12 940 720	Доля в общей площади* стро-ка 4/100%

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №2.1 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 17 021 587 руб.**

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №2.2 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 12 940 720 руб.**

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №2.3 право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м по итогам сравнительного подхода к оценке составила 4 085 769 руб.**

### 3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

#### 3.1. Согласование результатов оценки

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции производителя, дилера, покупателя, инвестора и др. В этой связи можно отметить некоторые параллели между задачами оценки и ценообразования, так как предсказать стоимость - это, по сути, то же, что и предсказать цену.

Если используют какой-либо метод затратного подхода, то, применяя экономическую информацию о нормах расхода и ценах ресурсов, полученную от изготовителя или продавца, невольно моделируют процесс затратного ценообразования и в итоге получают затратную цену предложения. За счет этого оценка стоимости, как правило, получается завышенной, если, конечно, не допущены серьезные ошибки в привлекаемой исходной информации.

Если используют метод сравнительного подхода, то «затратный дух» получаемого результата значительно меньше, но все равно остается. Это связано с тем, что применяя документально подтвержденную ценовую информацию на аналоги, а извлекают эту информацию обычно из ценовых печатных источников, т.е. оперируют все теми же ценами предложения. В итоге возможно завышение результатов, хотя и весьма умеренное.

Среди трех подходов прямой путь к прогнозу цены спроса дает только доходный подход. Стоимость, рассчитываемая каким-либо методом доходного подхода, представляет собой верхнюю предельную цену, на которую может согласиться покупатель (инвестор), руководствуясь здравым смыслом при сопоставлении своих сегодняшних инвестиционных затрат с будущими доходами от владения покупаемым товаром. Естественно, для покупателя (инвестора) цена тем выгоднее, чем она ниже при прочих равных условиях. В то же время, чем ниже цена, тем меньше вероятность сделки купли-продажи по данному товару. Поскольку покупатель (инвестор), как и продавец, заинтересован в сделке, он может согласиться на некоторый прирост назначаемой цены. Эти соображения позволяют сделать вывод, что в общем случае оценка на основе доходного подхода дает несколько заниженный результат, если, конечно, не допущены ошибки при выборе исходных данных в расчете будущих доходов и расходов.

Первое восприятие результатов, полученных с применением разных подходов (методов), складывается в зависимости от того, как располагаются значения стоимости по отношению друг к другу. Одна ситуация, когда эти значения расположены «кучно» и несущественно отличаются друг от друга. В этой ситуации едва ли имеет смысл выяснять предпочтения в отношении отдельных примененных подходов (методов). Можно довольствоваться расчетом среднеарифметического значения стоимости.

Другая ситуация, когда значения стоимости, полученные с помощью двух подходов (методов), близки друг к другу, а третья величина значительно отклоняется от первых двух. Близкие по значению величины, естественно, вызывают большее доверие, а величина похожая на «выброс», нуждается в дополнительном анализе на проверку ее достоверности. Наконец, третья ситуация, при которой наблюдается значительный разброс результатов. В этом случае необходимо оценить качество каждого результата и свести результаты к итоговому значению стоимости с учетом этого качества.

Согласование результатов оценки, полученных с применением разных подходов (методов), чаще всего выполняют экспертным методом. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая из привлеченной информации не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критический взгляд оценщика на результаты своего труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Средневзвешенная итоговая величина стоимости рассчитывается по формуле:

$$S_n = V_{сп} \times S_{сп} + V_{зат} \times S_{зат} + V_{дох} \times S_{дох}, \text{ где}$$

$S_{сп}$   $S_{зат}$   $S_{дох}$  - стоимость объекта, полученная с применением сравнительного, затратного и доходного подходов соответственно;

$V_{сп}$   $V_{зат}$   $V_{дох}$  - коэффициент весомости результата, полученного с применением сравнительного, затратного и доходного подходов соответственно, причем  $V_{сп} + V_{зат} + V_{дох} = 1$

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных с помощью разных подходов (методов), в порядке возрастания их качества. Для ранжирования, прежде всего, необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки с применением разных подходов (методов). Причем сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты использования этих подходов (методов). Выделим пять основных критериев качества результатов оценки, которые примерно равноценны по своей значимости:

- соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки;
- преобладание исходных данных из надежных источников;
- преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями;
- степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки;
- использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета.

Так как в Отчете об оценке использовался только сравнительный подход для определения рыночной стоимости объектов оценки, то ему присваивается коэффициент весомости результата 1,00.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 3.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
1. Единый комплекс недвижимости №1		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с учётом применения весовых коэффициентов, руб.		
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Не применялся	91 813 329	Не применялся
	1,00	
	91 813 329	
Рыночная стоимость единого комплекса недвижимости, руб.	91 813 329	
Рыночная стоимость единого комплекса недвижимости с учётом округления до тысяч, руб.	91 813 000	
В том числе		
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м	21 015 000	
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м	1 454 000	
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м	16 288 000	
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м	9 308 000	
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м	32 730 000	
рыночная стоимость объекта оценки право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м	11 018 000	

Таблица 3.2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
2. Единый комплекс недвижимости №2		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с учётом применения весовых коэффициентов, руб.		
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Не применялся	34 048 076	Не применялся
	1,00	
	34 048 076	
Рыночная стоимость единого комплекса недвижимости, руб.	34 048 076	
Рыночная стоимость единого комплекса недвижимости с учётом округления до тысяч, руб.	34 048 000	
В том числе		
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м	17 022 000	
рыночная стоимость объекта оценки Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м	12 941 000	

рыночная стоимость объекта оценки право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м	4 086 000
--	-----------

Общая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет 125 861 000 (Сто двадцать пять миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.

**Вывод:**

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до тысяч, руб.	
	Единый комплекс недвижимости №1, в том числе:	<b>91 813 000</b>	<b>Девяносто один миллион восемьсот тринадцать тысяч</b>
1.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:18, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 686,8 кв. м;	<b>21 015 000</b>	<b>Двадцать один миллион пятнадцать тысяч</b>
1.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:19, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 47,7 кв. м;	<b>1 454 000</b>	<b>Один миллион четыреста пятьдесят четыре тысячи</b>
1.3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:20, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 532,1 кв. м;	<b>16 288 000</b>	<b>Шестнадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч</b>
1.4	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:21, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 304 кв. м;	<b>9 308 000</b>	<b>Девять миллионов триста восемь тысяч</b>
1.5	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:24, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 1 069,3 кв. м;	<b>32 730 000</b>	<b>Тридцать два миллиона семьсот тридцать тысяч</b>
1.6	право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу, кадастровый номер: 27:23:0040106:140, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, площадь 16 072 кв. м;	<b>11 018 000</b>	<b>Одиннадцать миллионов восемнадцать тысяч</b>
	Единый комплекс недвижимости №2, в том числе:	<b>34 048 000</b>	<b>Тридцать четыре миллиона сорок восемь тысяч</b>
2.1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:22, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 457,7 кв. м;	<b>17 022 000</b>	<b>Семнадцать миллионов двадцать две тысячи</b>
2.2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 27:23:0040106:23, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 158, общая площадь 348 кв. м;	<b>12 941 000</b>	<b>Двенадцать миллионов девятьсот сорок одна тысяча</b>
2.3	право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, кадастровый номер: 27:23:0040106:141, расположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, земельный участок 120/1, площадь 8 692 кв. м.	<b>4 086 000</b>	<b>Четыре миллиона восемьдесят шесть тысяч</b>

Общая рыночная стоимость оцениваемого имущества составляет 125 861 000 (Сто двадцать пять миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.

Частнопрактикующий оценщик  
Серган А. С.



*Серган*

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

При определении рыночной стоимости Объектов оценки в Отчёте об оценке использовались и учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
6. Федеральный стандарт оценки II «Виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
7. Федеральный стандарт оценки III «Процесс оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
8. Федеральный стандарт оценки IV «Задание на оценку», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
9. Федеральный стандарт оценки V «Подходы и методы оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
10. Федеральный стандарт оценки VI «Отчет об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Книги, справочные и периодические издания

1. Методы капитализации доходов: [Оценка недвижимости]: Курс лекций / С.-Грибовский; Администрация Санкт-Петербурга, Ком. по упр. гор. имуществом, Гор. упр. инвентаризации и оценки недвижимости. - СПб.: Изд. дом "РОССТРО-пресс", 1997. - 167,[1] с.: ил.; 29 см.; ISBN 5-7684-0445-7 : Б. ц.
2. Федеральная служба государственной статистики, <https://rosstat.gov.ru/>
3. Министерство экономического развития и торговли, <http://www.ekonomy.gov.ru>
4. Федотова М. А. Оценка недвижимости [Текст]: учебник. - Москва: КноРус, [2017]. - 368 с.; см.; ISBN 978-5-4365-1634-9
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. / Джек Фридман, Николас Ордуэй; [Авт. вступ. ст. В. Рутгайзер]. - М.: Дело, 1995. - XVIII, 461 с.: ил.; 27 см. - (Серия "Зарубежный экономический учебник"); ISBN 5-86461-163-8 (В пер.): Б. ц. (Серия "Зарубежный экономический учебник")
6. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие / под редакцией А.В. Каминского. - М.: Международная академия консалтинга, 2004
7. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич; С.-Петерб. гос. техн. ун-т. - Санкт-Петербург: Изд-во СПбГТУ, 1997. - 422 с.: ил.; 25 см. - (Энциклопедия оценки); ISBN 5-7422-0024-2 (В пер.): Б. ц. (Энциклопедия оценки)
8. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. - Запорожье: «Полиграф», 2003. - 220 с.
9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: учебно-практическое пособие. Москва: ИНФРА-М, 1997. 317 с.
10. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки».
11. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.
12. «Справочники оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л. А.
13. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете об оценке.