

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 527/0924**

**«Определение рыночной стоимости  
Объекта недвижимого имущества, состоящего из здания  
(кад. № 27:22:0031403:39, площадью 812.7 кв.м.),  
и земельного участка (кад. № 27:22:0031403:13, площадью  
3015.73 кв.м.), расположенного по адресу: Хабаровский  
край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34,  
корп. 5; принадлежащего ООО «ДСК»»**

Договор № 527 от «10» июня 2024 г.

Дата оценки: «01» сентября 2024 года

Дата составления Отчета об оценке: «04» сентября 2024 года

**ООО «Вондига»**

123100, город Москва,

улица Сергея Макеева, дом 1

Тел./факс: +7 (925) 892-22-61

E-mail: 79258922261@yandex.ru

## Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....	4
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	8
4.1. Сведения о Заказчике оценки .....	8
4.2. Сведения об Исполнителе .....	8
4.3. Сведения об Оценщике .....	8
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
5.2. Характеристика местоположения объекта оценки .....	17
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	19
6.1. 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 .....	19
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	22
6.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	23
6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен .....	25
6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....	27
6.6. Выводы по анализу рынка .....	27
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	29
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке .....	29
8.2. Выбор подходов .....	33
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	34
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	46
РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	47
РАЗДЕЛ 12. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ .....	49
12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	51
РАЗДЕЛ 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ .....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	53

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	- Нежилое здание (кафе), площадью 812,70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор № 527 от 10 июня 2024 г.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для реализации на торгах. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
<b>Дата оценки:</b>	«01» сентября 2024 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	«10» июня 2024 года – «04» сентября 2024 года
<b>Дата составления и порядковый номер Отчета:</b>	«04» сентября 2024 года, № 527/0924

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, округленно, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (кафе), площадью 812,70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5	28 098 000,00 (	Не применяется	Не применяется
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5	9 996 000,00	Не применяется	Не применяется

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно
Нежилое здание (кафе), площадью 812,70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5	28 098 000,00 (Двадцать восемь миллионов девяносто восемь тысяч)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5	9 996 000,00 (Девять миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч)
<b>Итого:</b>	<b>38 094 000,00 (Тридцать восемь миллионов девяносто четыре тысячи)</b>

## РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки:</b>	<p>- Нежилое здание (кафе), площадью 812,70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5</p> <p>- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5</p> <p>Права на объект оценки: право собственности.          Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Дальневосточная сервисная компания"; ИНН: 2706028820; ОГРН: 1072706000586; адрес местонахождения: 681003, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, к. 5</p>
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b>	<p>- Нежилое здание (кафе), площадью 812,70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5</p> <p>- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5</p>
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	<p>- Нежилое здание (кафе), площадью 812,70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5</p> <p>- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5</p>
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:</b>	<p>Право собственности.          Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».          Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»          В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.</p>
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор № 527 от 10 июня 2024 г.
<b>Цель оценки:</b>	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для реализации на торгах.
<b>Указание на соблюдение требований Закона об оценке:</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	«01» сентября 2024 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	«10» июня 2024 года – «04» сентября 2024 года
<b>Дата составления и порядковый номер Отчета:</b>	«04» сентября 2024 года, № 527/0924
<b>Специальные допущения:</b>	Специальных допущений не предусмотрено
<b>Иные существенные допущения:</b>	Не предусмотрено
<b>Ограничения оценки:</b>	Не предусмотрено

<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке:</b>	Отчет составляется в форме электронного документа
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:</b>	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.04.2024г., No КУВИ-001/2024-108526599
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:</b>	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны
<b>Формы представления итоговой стоимости:</b>	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
<b>Специфические требования к отчету об оценке:</b>	Отсутствуют
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:</b>	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

**Таблица 1. Вид стоимости и предпосылки стоимости**

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки п.3 ФСО II	«04» сентября 2024 года	
Предполагаемое использование объекта п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

## РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- 14) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

15) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

16) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

## РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

### 4.1. Сведения о Заказчике оценки

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Дальневосточная сервисная компания», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А73-13886/2023 от 26 марта 2024 г.,
---------------	---

### 4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»
Реквизиты Исполнителя:	ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение П, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Адрес местоположения Исполнителя:	123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1
Координаты Исполнителя:	Тел./факс: +7 (495) 724-83-27 E-mail: 003400@mail.ru
Полис страхования ответственности Исполнителя:	№ 922/2448770578 от 08.09.2023 г., страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2023 г. по 30.09.2024 г.
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

### 4.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Кузьмина Татьяна Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Действующий член Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» № 1724 от 14.07.2015 г.
Местонахождение Оценщика:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Почтовый адрес:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: +7 921 512 90 41 e-mail: info-ocenka@inbox.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	- Профессиональная переподготовка в ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю. А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»); - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036949-1 от 20.05.2024 г. выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия: с 20.05.2024 г. по 20.05.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 433-703-080415/24, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 22.06.2024 г. по 21.06.2025 г., страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	9 лет

<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b></p>	<p>Не привлекались</p>
<p><b>Сведения о независимости Оценщика:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Настоящим оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</li> <li>- Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>- Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</li> <li>- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</li> </ul>

## РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

<p><b>Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:</b></p>	<p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.04.2024г., No КУВИ-001/2024-108526599</p>
---	---

### 5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Нежилое здание (кафе), площадью 812,70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5

Права на объект оценки: право собственности.

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Дальневосточная сервисная компания"; ИНН: 2706028820; ОГРН: 1072706000586; адрес местонахождения: 681003, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, к. 5.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»

При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Таблица 2. Характеристика объекта оценки – Нежилое здание<sup>1</sup>

Наименование показатель	Значение показателя
Адрес	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5
Краткая характеристика	Нежилое здание
Кадастровый номер	27:22:0031403:39
Общая площадь, кв.м.	812,70
Этажность	3 (подземный - 1)
Год постройки	2016
Стены	Капитальные
Функциональное назначение	Специализированный объект для ведения определенного вида деятельности (общественное питание)
Состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, ремонт не требуется
Физическое состояние	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерными сетями	Присутствуют
Имущественные права	Право собственности
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Дальневосточная сервисная компания", ИНН: 2706028820, ОГРН: 1072706000586
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

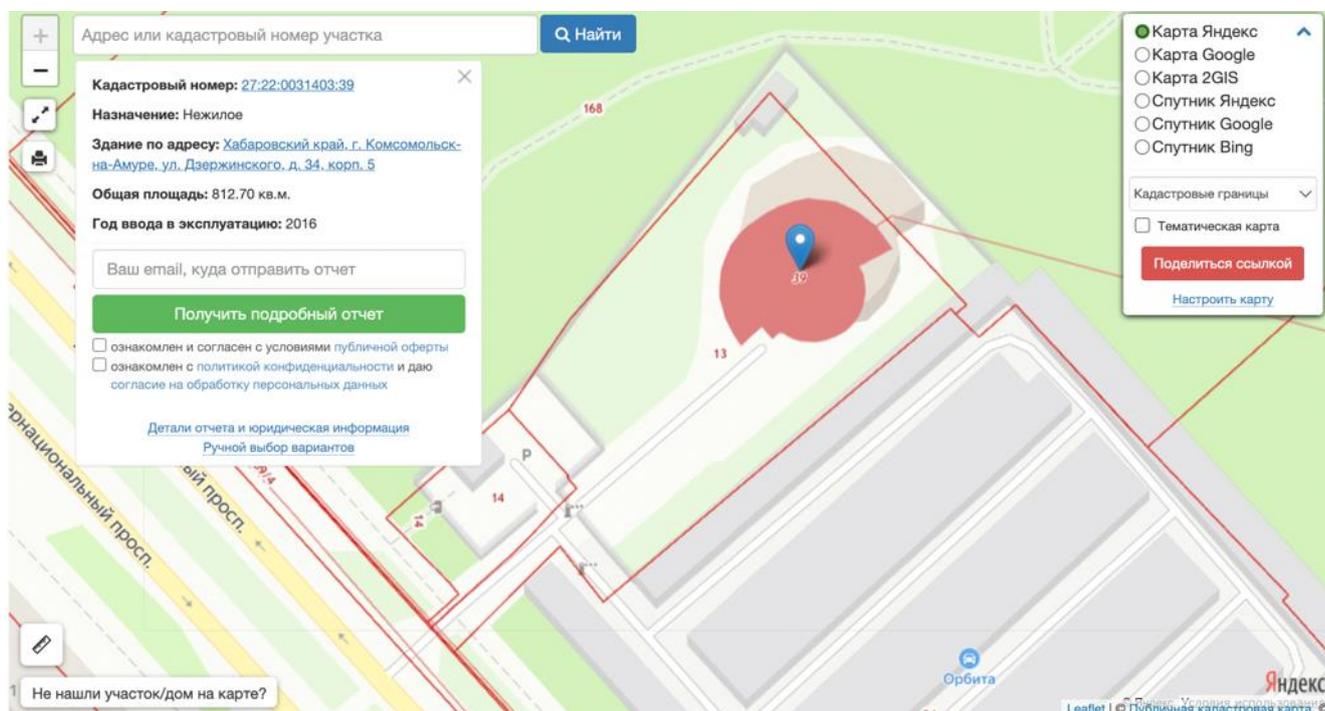
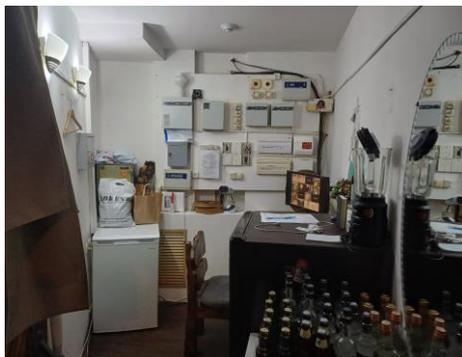


Рисунок 1. Расположение объекта Нежилое здание на кадастровой карте. Источник информации: данные <https://egrp365.ru/map>

<sup>1</sup> Данные, содержащиеся в таблице, были взяты на основании данных документов, предоставленных Заказчиком, а также открытых источников информации







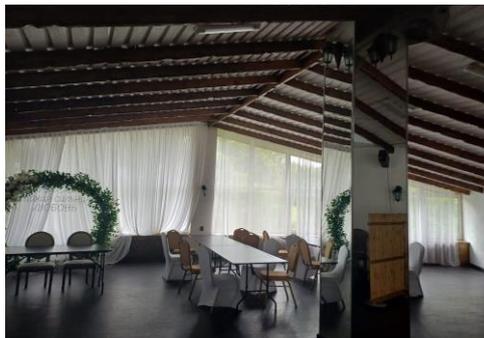




Таблица 3. Характеристика объекта оценки – Земельный участок<sup>2</sup>

Наименование показатель	Значение показателя
Адрес	Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5
Краткая характеристика	Земельный участок
Кадастровый номер	27:22:0031403:13
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	С целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе
Общая площадь, кв.м.	3 015,73
Имущественные права	Право собственности
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Дальневосточная сервисная компания", ИНН: 2706028820, ОГРН: 1072706000586
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

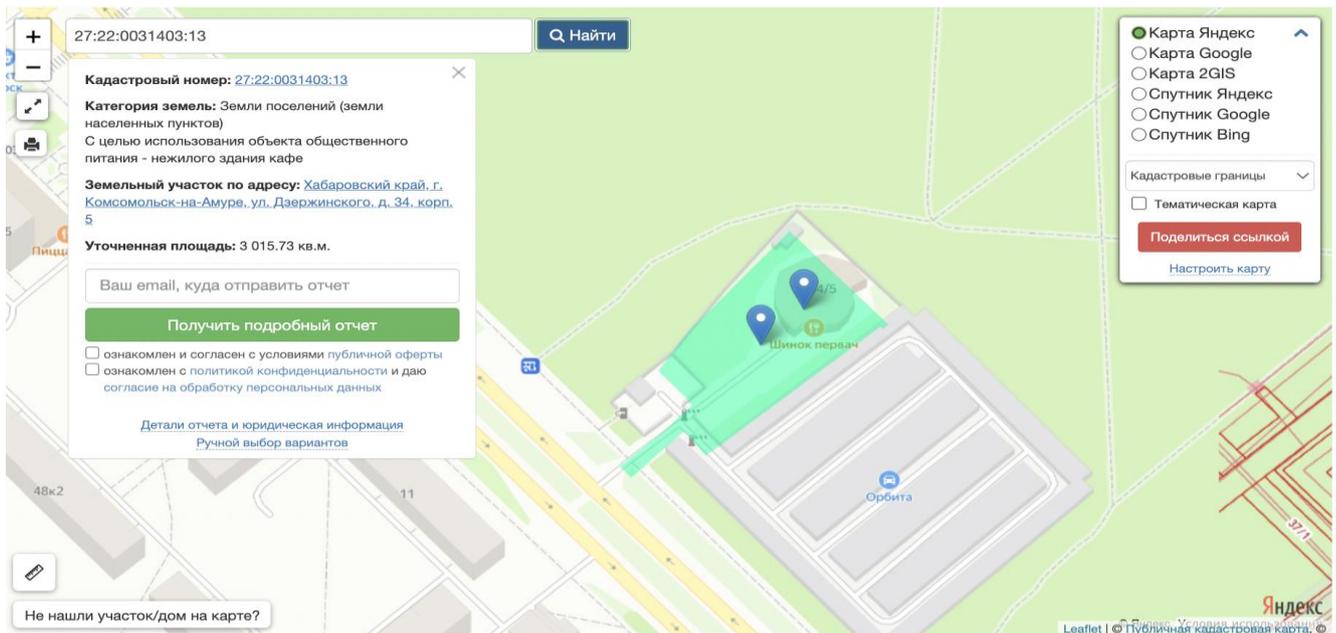


Рисунок 2. Расположение объекта Земельный участок на кадастровой карте. Источник информации: данные <https://egrp365.ru/map>

<sup>2</sup> Данные, содержащиеся в таблице, были взяты на основании данных документов, предоставленных Заказчиком, а также открытых источников информации

## 5.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5.

**Хабаровский край**<sup>3</sup> — 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 северо-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.

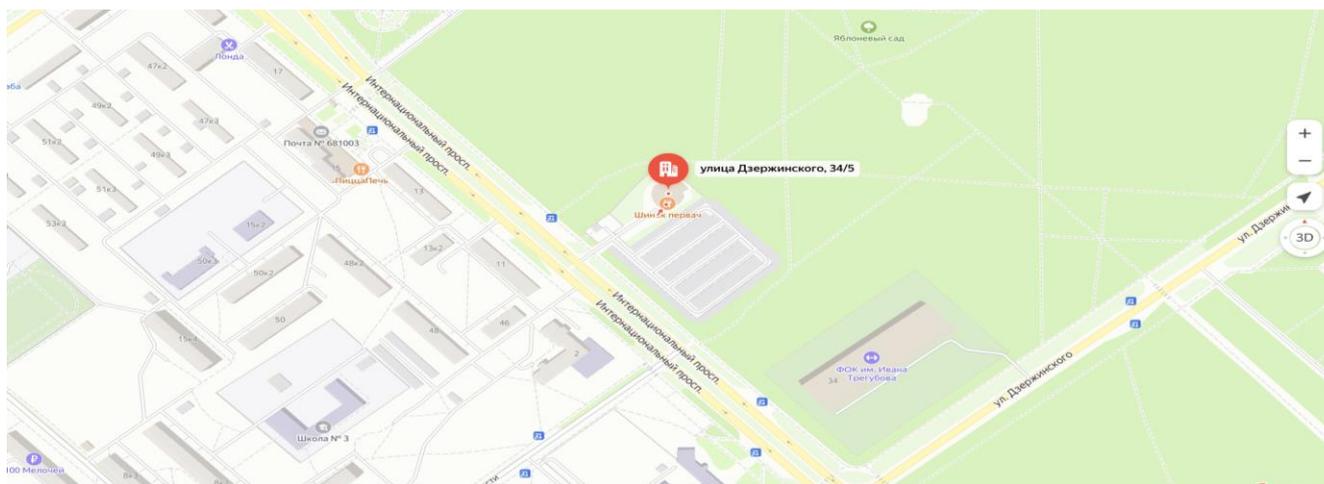
Край занимает территорию площадью 787 633 км<sup>2</sup> — 3-е (4-е) место среди субъектов Российской Федерации. Население края — 1 278 132 (2024)

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

**Комсомольск-на-Амуре**<sup>4</sup> — город в Хабаровском крае России. Административный центр Комсомольского муниципального района. Образует муниципальное образование город Комсомольск-на-Амуре со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. До 10 декабря 1932 года — село Пермское, Нижне-Тамбовского района, Дальневосточного края.

Второй по величине город Хабаровского края и шестой на Дальнем Востоке России, восемьдесят пятый по численности населения город России. Расположен на левом берегу Амура, в 404 км к северо-востоку от Хабаровска (по автодороге). Расстояние от Москвы по автодорогам составляет 8780 км, до Владивостока — 1150 км. Крупнейший промышленный центр дальневосточного региона. Градообразующие предприятия: судостроительный, авиазавод, нефтеперерабатывающий и металлургический заводы. Нефтепровод и газопровод с Сахалина. Транспортный узел на Байкало-Амурской магистрали и автодорогах федерального и регионального значения; речной порт. Действуют технический и педагогический университеты. В советское время город был военно-промышленным центром союзного значения.

Днём города является 12 июня: в этот день в 1933 году заложили фундамент корпусного цеха — первого промышленного объекта судостроительного завода. По другой версии в этот день в 1934 году приехала ленинградская делегация ВЛКСМ.



<sup>3</sup>[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9)

<sup>4</sup><https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA-%D0%BD%D0%B0-%D0%90%D0%BC%D1%83%D1%80%D0%B5>

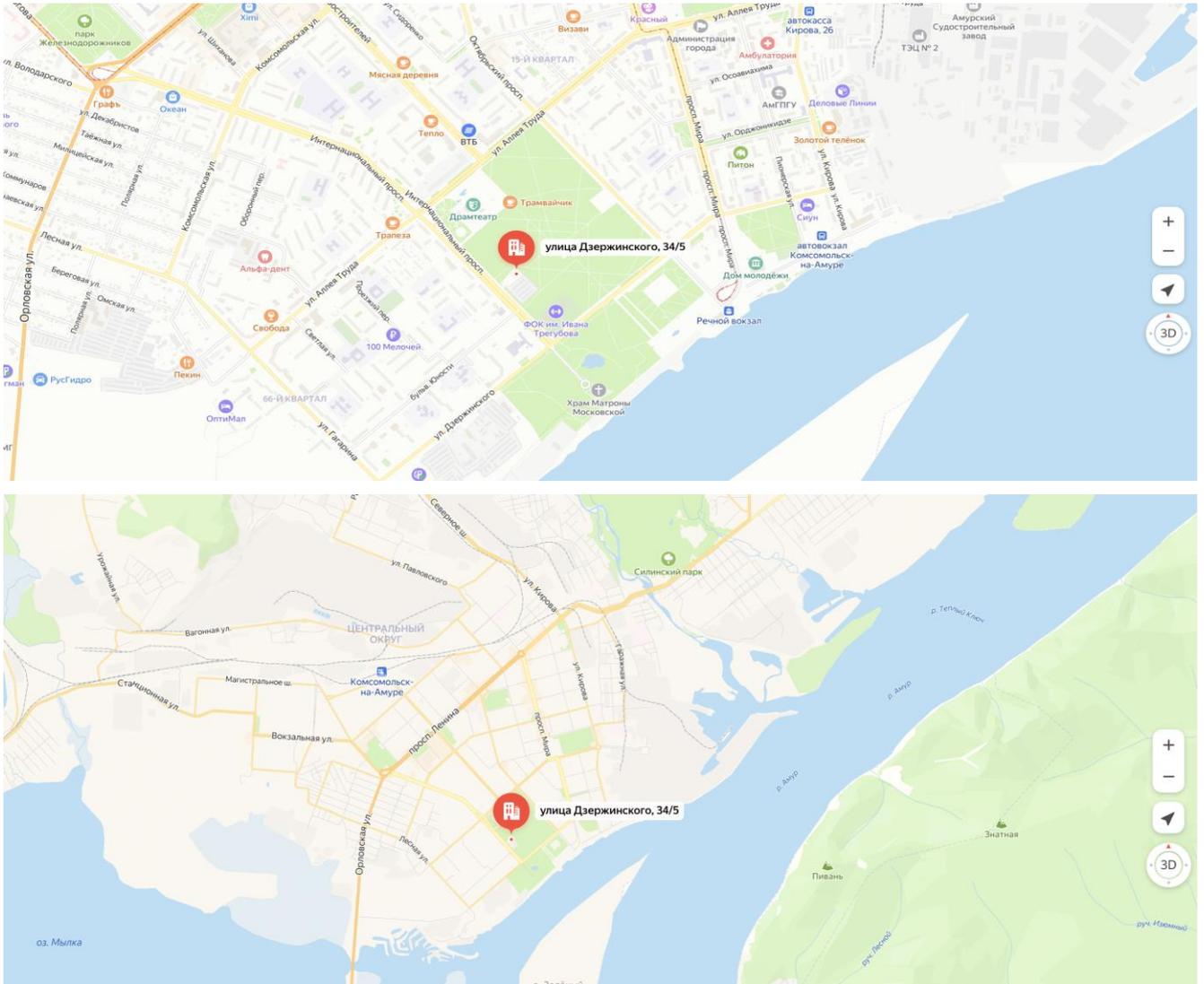


Рисунок 3. Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты. Источник: <https://yandex.ru/maps>

## РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 6.1. 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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

#### О текущей ситуации в российской экономике. Март 2024 года<sup>5</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы. По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г. 2. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.
3. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.
4. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».
5. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.
6. Объём оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности - 3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.
7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

<sup>5</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_mart\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf)

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность<sup>1</sup> продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г. Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года. Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет. 10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

### Основные показатели РФ

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 <sup>2</sup>	7,6 <sup>2</sup>	7,2 <sup>2</sup>	10,0 <sup>2</sup>	11,7 <sup>2</sup>	10,0 <sup>2</sup>	-2,8 <sup>2</sup>	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 <sup>2</sup>	8,5 <sup>2</sup>	8,0 <sup>2</sup>	11,7 <sup>2</sup>	14,0 <sup>2</sup>	11,2 <sup>2</sup>	-5,5 <sup>2</sup>	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 <sup>2</sup>	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 <sup>2</sup>	1,6 <sup>2</sup>	13,9 <sup>2</sup>	10,5 <sup>2</sup>	12,4 <sup>2</sup>	19,9 <sup>2</sup>	13,9 <sup>2</sup>	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
<b>Инфляция</b>														
<b>Индекс потребительских цен</b>	7,6	7,7 / 7,8 <sup>3</sup>	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

Рынок труда и доходы населения														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 <sup>4</sup>	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	76 975 <sup>4</sup>	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 <sup>4</sup>	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 <sup>2</sup>	6,9 <sup>2</sup>	6,0 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	4,2 <sup>2</sup>	4,0 <sup>2</sup>	5,9 <sup>2</sup>	-1,2 <sup>2</sup>	2,7 <sup>2</sup>	9,2 <sup>2</sup>
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 <sup>2</sup>	7,0 <sup>2</sup>	5,5 <sup>2</sup>	3,3 <sup>2</sup>	7,3 <sup>2</sup>	4,5 <sup>2</sup>	7,4 <sup>2</sup>	-1,7 <sup>2</sup>	4,0 <sup>2</sup>	8,9 <sup>2</sup>
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

### О текущей ситуации в Хабаровском крае <sup>6</sup>

По итогам I квартала 2024 г. в крае обеспечивается стабильность реального сектора экономики, сферы финансов, услуг. Отмечен рост в следующих базовых отраслях экономики, производящих около 60 % объема валового регионального продукта края:

- **промышленное производство**: индекс промышленного производства увеличен на 1,4 % за счет роста обрабатывающей промышленности (106,9 %), добычи полезных ископаемых (104,2 %), энергетического комплекса (106,4 %);

- **торговля**: оборот розничной торговли – 107,6 %, ключевой фактор роста – положительная динамика в доходах населения (реальная заработная плата за январь – февраль 2024 г. к январю – февралю 2023 г. – 107,2 %), а также сохраняющийся рост кредитования населения (объем выданных кредитов увеличен в 1,2 раза за январь – март 2024 г. к январю – марту 2023 г.);

- **строительство**: темп роста объема подрядных работ составил 117,1 %. Общий **объем строительных работ** в крае за январь – март 2024 год составил 35,5 млрд. рублей. Рост обеспечен ведением работ на объектах: строительство ГОКа на месторождении "Малмыжское" (ООО "Оренбург Реал Строй", ООО "Современные Горные Технологии");

модернизация железнодорожной инфраструктуры БАМа и Транссиба;

строительство Тихоокеанской железной дороги от Эльгинского месторождения угля в Республике Саха (Якутия) до Тугурского залива Тугуро-Чумиканского района Хабаровского края (ООО "Эльга Строй").

По **жилищному строительству** отмечается снижение. Введено 96,7 тыс. кв. м жилья, в том числе 27,2 тыс. кв. м МКД (46,1 % к январю – марту 2023 г.), 69,5 тыс. кв. м – ИЖС (86,3 %). Низкие темпы ввода МКД в начале 2024 года связаны с высокими объемами ввода МКД в декабре 2023 г. (превышает в 2,7 р. показатель декабря 2022 г.).

Сохраняются высокие темпы выдачи **ипотечных кредитов** в рамках долевого строительства: за январь – март 2024 г. выдано 1 233 кредита, рост в 1,2 раза к январю – марту 2023 г., по льготной программе "дальневосточная ипотека" выдано 806 кредитов (65,4% от количества кредитов в рамках долевого строительства), что в 1,4 раза выше уровня января – марта 2023 г.

**Грузооборот** транспортного комплекса края за январь – март 2024 г. составил 59,8 млрд. т-км, или 99,7 % к уровню января – марта 2023 г.

Основное влияние на уменьшение грузооборота транспортного комплекса края оказало снижение грузооборота железнодорожного транспорта (97,3 %) за счет сокращения объемов транзитных перевозок грузов в направлении морского порта Ванино.

Вместе с тем обеспечен рост грузооборота:

- трубопроводного транспорта (102,3 %) – увеличение объемов экспорта нефти по ВСТО-2 в страны Азиатско-Тихоокеанского региона;

- водного транспорта (170,3 %) – рост объемов перевозки грузов АО "Амурское пароходство" в связи с

<sup>6</sup> <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya/>

изменением географии заграничных перевозок грузов (из Приморского края в Индонезию, из Вьетнама на Камчатку);

- воздушного транспорта (129,5 %) – рост перевозки грузов и почты на чартерных маршрутах АО "Хабаровские авиалинии" в 3,1 раза.

По итогам I квартала 2024 г. положительная динамика **промышленного комплекса** края обеспечена за счет роста: **обрабатывающей промышленности** (106,9 %), включая:

- авиастроение (112,6 %) за счет выпуска самолетов SJ-100 и самолетов военного назначения;

- металлургию (133,6 %) в связи с ростом проката готового ООО "АМУРСТАЛЬ" (103,2 %) и Сплава Доре ООО "Амурский гидрометаллургический комбинат" (171,1 %) по причине запуска новых производственных мощностей;

- производство машин и оборудования (107,2 %) в связи с увеличением объема производства оборудования специального назначения в 1,3 раза (АО "Дальэнергомаш", АО "Дальневосточная электротехническая компания");

- рыбопереработку (103,8 %). Положительная динамика связана с увеличением объема добычи (вылова) водных биологических ресурсов на 4 %;

- производство стройматериалов (103,0 %) за счет увеличения производства стеклопакетов в 1,7 раза, изделий из теплоизоляционных материалов – в 1,4 раза, смесей строительных – на 18,7 %, товарного бетона на 4,4 %, железобетонных изделий и конструкций на 1,5 %;

**добычи полезных ископаемых** (104,2 %), включая

- добычу металлических руд (103,9 %), при этом отмечается снижение по объемам производства химически чистых металлов, в том числе золота в связи со снижением среднего содержания металла в руде;

- добычу угля (102,5 %). Сохраняется снижение выпуска товарного угля (на 28,7 %) в связи с недостаточной пропускной способностью ОАО "РЖД";

**в энергетическом комплексе** (106,4 %). Положительная динамика обусловлена увеличением производства электрической энергии на 11,5 % в связи с подключением в феврале 2024 г. к электрическим сетям энергопринимающих устройств инвестиционного проекта Малмыжский ГОК. Выпуск тепловой энергии составил 99,4 %. Потребность в электрической и тепловой энергии экономики и социальной сферы края обеспечивается в полном объеме.

Вместе с тем сохраняется отрицательная динамика по деревообработке (89,5 %) по причине ограничений спроса на внешнем рынке.

**В сельском хозяйстве** динамика производства положительная (101,4 %). В отчетном периоде наблюдается рост производства яиц в хозяйствах всех категорий (81,2 млн. штук, или 184,0 % к январю – марту 2023 г.).

Рост производства молока зафиксирован в сельскохозяйственных организациях (1,9 тыс. тонн, или 104,9 %). Вместе с тем производство молока фермерскими хозяйствами и населением снижается (93,8 % и 93,2 % соответственно).

Всего в крае произведено молока 5,4 тыс. тонн, или 97,2 % к январю – марту 2023 г. Производство мяса скота и птицы имеет отрицательную динамику: по итогам I квартала составило 1,9 тыс. тонн, или 88,9 % к соответствующему периоду 2023 г.

Снижение производства мяса и молока обусловлено неблагоприятной эпизоотической обстановкой по африканской чуме свиней (поголовье свиней снижено на 11,4 %) и лейкозу КРС (поголовье КРС снижено на 4,2 %).

Обеспечивается положительная динамика деловой активности **малого и среднего бизнеса** (МСБ). Темп роста выручки в секторе МСБ в январе – марте 2024 г. составил в 123,4 % к I кварталу предыдущего года.

С начала 2024 года увеличилось число активных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 9,0 %, число самозанятых – на 7,8 %.

На **рынке труда** края стабильная ситуация сохраняется. Уровень **безработицы** в крае продолжает снижаться: по состоянию на конец марта 2024 г. регистрируемая безработица составила 0,35 %, число безработных – 2,51 тыс. человек. По итогам января – февраля 2024 г. обеспечен рост номинальной и реальной заработной платы – 115,5 и 107,2 % соответственно.

Годовая **инфляция** в крае в марте 2024 года замедлилась до 107,91 % после 108,17 % в феврале. Это ниже значения по Дальневосточному федеральному округу (108,61 %) и незначительно выше уровня по России в целом (107,72 %).

Предложение некоторых товаров и услуг в крае расширилось, и это сдерживало рост цен.

В целом положительные результаты в экономике края по итогам I квартала 2024 г. обеспечили рост **налоговых поступлений** в консолидированный бюджет края на 15,7 %.

## 6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки нежилое здание относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку коммерческой недвижимости торгового назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Объект оценки земельный участок относится к рынку незастроенные земельные участки различного назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

### **6.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Рынок общественного питания в России вырастет в 2024 году на 15%, прогнозируют в INFOline. С учетом того, что по итогам 2023-го его объём предварительно оценивается в 4-4,2 трлн рублей, к концу текущего года эта цифра составит 4,8 трлн.<sup>7</sup>

Как констатируют аналитики, драйверами отрасли останутся фастфуд и концепции формата Grab&Go. В их пользу склоняется все больше потребителей, которые стремятся экономить, но не готовы совсем отказаться от посещения ресторанов и кафе.

При этом сети FMCG всё активнее оттягивают на себя аудиторию, продавая готовую еду и горячие напитки. Многие начали открывать на территории магазинов мини-кафе. Так, «Лента» открыла ресторан «Лента FRESH» в одном из гипермаркетов Санкт-Петербурга, а «Вкусвилл» в ноябре выкупил рестораны сети «АндерСон». Компания планирует продолжать развитие сети «АндерСон» по франшизе и рассчитывает усилить свои позиции на рынке общественного питания.

---

<sup>7</sup> <https://buybrand.ru/news/oborot-rynka-obshchepita-vyrastet-na-15-v-2024-godu/>

Собственные проекты в сегменте HoReCa будут развивать крупнейшие поставщики. Среди них «Мираторг», который в конце 2023-го запустил сеть фастфуда с мраморной говядиной под брендом «100». Для мясного гиганта это не первый опыт на ресторанном рынке. У него уже есть сеть бургерных FARШ, насчитывающая более 40 полноформатных заведений в Москве и Санкт-Петербурге, а также сеть «Стейк & Бургер» (42 ресторана в восьми регионах). Оба проекта развиваются по франшизе.

В 2024 году ожидается дальнейший рост сегмента QSR (рестораны быстрого обслуживания) и выход на российский рынок новых игроков, как отечественных, так и зарубежных, констатируют исследователи INFOLine, на которых ссылается Телеграм-канал Свободная касса. Например, сразу две турецкие сети Gagawa и Big Chefs объявили о планах открыть свои рестораны в России.

#### 6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Оценщиком была проанализирована база данных открытых источников сети интернет. На основании источника Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки о продаже и аренде объектов и заполнил таблицы ниже.

**Таблица 4. Выборка предложений по продаже земельных участков в районе расположения объекта оценки**

№	Адрес	Площадь	Цена предложения	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, Краснодарская ул.	2500,00	12 000 000	4 800	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/186012429/">https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/186012429/</a>
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Краснофлотский, Северный микрорайон	1540,00	8 200 000	5 325	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/226455615/">https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/226455615/</a>
3	Хабаровский край, Николаевский р-н, Николаевск-на-Амуре, Ключевой пер.	550,00	2 300 000	4 182	<a href="https://www.avito.ru/nikolaevsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_4_259694474">https://www.avito.ru/nikolaevsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_4_259694474</a>
4	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, Амурсталь поселок, ул. Чернышевского, 2	1100,00	2 800 000	2 545	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/295395159/">https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/295395159/</a>
5	Хабаровский край, Хабаровский район, с. Корсаково-1	8269,00	15 500 000	1 874	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2060960609">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2060960609</a>
6	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Димитрова, 11/1	350,00	2 500 000	7 143	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1876306113">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1876306113</a>
7	Хабаровский край, Хабаровский район, Ракитное СДТ	4000,00	3 300 000	825	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/305899161/">https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/305899161/</a>
8	Хабаровск, улица Приморская, 32	600,00	3 500 000	5 833	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1533136517">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1533136517</a>
9	Хабаровск, улица Строительная, 27/1	2165,00	3 690 000	1 704	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2057867786">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2057867786</a>
Среднее значение				3 804	
Минимальное значение				825	
Максимальное значение				7 143	

Диапазон цен, выставленных на продажу земельных участков в районе расположения объекта оценки варьируется от 825 рублей за кв.м. до 7 143 рублей за кв.м., среднее значение 3 804 руб. за кв.м., без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов.

**Таблица 5. Выборка предложений по продаже нежилых зданий, расположенных на земельных участках, в районе расположения объекта оценки**

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская ул., 12к2	230,80	11 000 000	47 660	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_230.8_m_3624223621">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_230.8_m_3624223621</a>
2	Хабаровский край, Хабаровск, Заводская ул., 6/12	356,00	15 000 000	42 135	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_356_m_3207092478">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_356_m_3207092478</a>
3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5	186,00	12 000 000	64 516	<a href="https://realty.ya.ru/offer/3964627350256841744/">https://realty.ya.ru/offer/3964627350256841744/</a>
4	Хабаровский край, Хабаровск, Тихоокеанская ул., 221А	681,00	35 000 000	51 395	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_681_m_4390385574">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_681_m_4390385574</a>
5	Хабаровский край, р-н им. Лазо, пос. Новостройка, Шоссейная ул., 17	328,20	7 900 000	24 071	<a href="https://www.avito.ru/hor/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_zdanie_328.2_m_2633637303">https://www.avito.ru/hor/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_zdanie_328.2_m_2633637303</a>
6	Хабаровский край, Хабаровск, Новороссийская ул., 7	565,00	27 200 000	48 142	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3609402580">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3609402580</a>
7	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Орехова, 57/2	250,00	7 000 000	28 000	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2760522214">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2760522214</a>
8	Хабаровский край, Советско-Гаванский р-н, Советская Гавань, ул. Чкалова, 27А	503,50	15 000 000	29 791	<a href="https://www.avito.ru/sovetskaya_gavan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_503.5_m_2163525901">https://www.avito.ru/sovetskaya_gavan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_503.5_m_2163525901</a>
9	Хабаровский край, Советско-Гаванский р-н, рп. Лососина, Пролетарская ул., 26	73,60	2 500 000	33 967	<a href="https://www.avito.ru/lososina/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_73.6_m_2378392736">https://www.avito.ru/lososina/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_73.6_m_2378392736</a>
10	Хабаровский край, Хабаровск, Черешневый пер., 17	1023,00	39 000 000	38 123	<a href="https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1023_m_4229570819">https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1023_m_4229570819</a>
Среднее значение				40 780	
Минимальное значение				24 071	
Максимальное значение				64 516	

Диапазон цен, выставленных на продажу нежилых зданий, расположенных на земельных участках в районе расположения объекта оценки, варьируется от 24 071 рублей за кв.м. до 64 516 рублей за кв.м., среднее значение 40 780 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов.

## 6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

### Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

#### Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т. д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

#### Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- состояние объекта;
- площадь объекта и т. д.

#### Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т. п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета.

## 6.6. Выводы по анализу рынка

На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

Объект оценки нежилое здание относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку коммерческой недвижимости торгового назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Объект оценки земельный участок относится к рынку незастроенные земельные участки различного назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Диапазон цен, выставленных на продажу земельных участков в районе расположения объекта оценки варьируется от 825 рублей за кв.м. до 7 143 рублей за кв.м., среднее значение 3 804 руб. за кв.м., без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов.

Диапазон цен, выставленных на продажу нежилых зданий, расположенных на земельных участках в районе расположения объекта оценки, варьируется от 24 071 рублей за кв.м. до 64 516 рублей за кв.м., среднее значение 40 780 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов.

## **РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

---

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в данном отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемых объектов, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – рассмотрение физических реальных способов использования.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования Объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшего, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Вывод: Основываясь на проведенном анализе, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности эффективного использования, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования является использование объекта оценки по его прямому назначению. Данный вариант использования является юридически правомочным, физически возможным и экономически целесообразным.

## РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

#### Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

#### Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
    - определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
    - приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### **Затратный подход**

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

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высокая значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

### **Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

## **8.2. Выбор подходов**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета. Выбор подходов оценки был принят оценщиками исходя из имеющейся информации, анализа достоинств и недостатков каждого из примененных подходов в оценке.

### **1. Затратный подход**

Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объекты недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести объекты недвижимости аналогичной полезности и предназначения (путем покупки земельного участка и строительства зданий, сооружений без чрезмерной задержки). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

**Оценщик считает, что применение затратного подхода в рамках настоящего Отчета является не целесообразным, так как отсутствует какая-либо техническая документация.**

### **2. Сравнительный подход**

Основан на принципе замещения – покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Он базируется 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.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в месте нахождения объектов развит – недостаточно, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, **Оценщик счел возможным применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости капитальных зданий и земельных участков.**

### **3. Доходный подход**

Стоимость недвижимости, полученная доходным подходом, является суммой ожидаемых будущих доходов собственника, которые принесет ему владение данным активом, выраженных в текущих стоимостных показателях. Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за приобретение больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этого приобретения (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

**Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объектов оценки.**

**Вывод: таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости нежилого здания, применялся сравнительный подход.**

**Для расчета рыночной стоимости земельного участка применялся только сравнительный подход.**

## РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

**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 (ФСО № 1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

После проведенного анализа представленной документации по Объекту оценки, анализа рынка и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта и определения варианта НЭИ, был сделан вывод о возможности применения сравнительного подхода.

### **Расчет рыночной стоимости**

В рамках сравнительного подхода расчет рыночной стоимости ( $C_{срав}$ ) объекта оценки прямым многомерным методом производится по формуле:

$$C_{срав} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i \times k_1 \times k_2 \times \dots \times k_x}{n},$$

где:

$n$  – объем выборки значений стоимости аналога на вторичном рынке;

$k_1 * k_2 * \dots * k_x$  – поправочные коэффициенты;

$C_i$  –  $i$ -е значение стоимости аналога на вторичном рынке в выборке.

В соответствии с п.19 ФСО №3, Оценщик, при проведении оценки, не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. В соответствии с данным положением в качестве аналогов для сравнения, использованы предложения о продаже подобных объектов актуальные на дату оценки.

**Расчет стоимости земельного участка****Отбор объектов-аналогов**

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, расположенных в месте расположения объекта оценки, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных интернет-источников.

**Обоснование корректировок**

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым недвижимым имуществом. Отрицательная поправка (меньше 1) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (больше 1) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

**Корректировка на тип информации – скидка на торг (перевод цены предложения в цену сделки)**

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. Данная корректировка вносилась, согласно справочнику Л.А. Лейфера «Земельные участки. Часть 2» 2024 г., стр. 345, и составила для всех аналогов: -9,2% - среднее значение.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

**Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав**

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

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности.

Объект оценки и объекты аналоги передаются на правах собственности, корректировка не требуется.

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

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

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

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия)**

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка не применяется, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

**Местоположение**

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Корректировка вносится на основании справочника оценщика Лейфера Л.А. «Земельные участки», Часть 1» 2024 г., стр. 146. Применяется к аналогу 1 и 2 и составляет: -16%.

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,19	1,35	1,79	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	1,00	1,14	1,50	1,73
	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,88	1,00	1,32	1,52
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,66	0,75	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты		0,58	0,66	0,87	1,00

**Корректировка на транспортную доступность**

Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с близостью железной дороги и железнодорожной станции, либо наличием железнодорожной ветки непосредственно на участке. Выбранные аналоги имеют сопоставимую с объектом оценки транспортную доступность, поэтому поправки к ним не применяются.

**Корректировка на категорию земельного участка**

Данная корректировка не требуется.

**Корректировка на разрешенное использование земельного участка**

Данная корректировка не требуется. Согласно справочнику оценщика Лейфера Л.А. «Земельные участки», Часть 2» 2024 г., объект оценки и объекты аналоги относятся к земельным участкам под коммерческую застройку.

Функциональное назначение	аналог				
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

### Корректировка на площадь участка

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади участка в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка вносится на основании информации сайта СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>)

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,22}$

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь =  $\left(\frac{3015.73}{2500}\right)^{-0.18} = 0.967$

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь =  $\left(\frac{3015.73}{1540}\right)^{-0.18} = 0.886$

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь =  $\left(\frac{3015.73}{550}\right)^{-0.18} = 0.736$

### Наличие коммуникаций

Данная корректировка не требуется.

### Наличие свободного подъезда к участку

Данная корректировка не требуется.

### Наличие железнодорожной ветки на участке

Данная корректировка не требуется.

### Корректировка: асфальтирование земельного участка

Данная корректировка не требуется.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

После внесения всех необходимых корректировок, для получения итоговой стоимости, объектам-аналогам были присвоены весовые коэффициенты, с учетом сопоставимости аналогов.

Для расчета весовых коэффициентов применялся математический способ расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Эксперт для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объектов оценки. Данная формула аналогично используется и при расчете остального недвижимого имущества.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.**

**Таблица 6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – земельный участок**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	-	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/186012429/">https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/186012429/</a>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/226455615/">https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/226455615/</a>	<a href="https://www.avito.ru/nikolaevsk-k-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnaznac_heniya_4259694474">https://www.avito.ru/nikolaevsk-k-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnaznac_heniya_4259694474</a>
Дата предложения	01.09.2024	15.07.2024	20.06.2024	31.08.2024
Наименование объекта-аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, Краснодарская ул.	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Краснофлотский, Северный микрорайон	Хабаровский край, Николаевский р-н, Николаевск-на-Амуре, Ключевой пер.
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Качество подъездных путей	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование земельного участка	С целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе	Для размещения коммерческой недвижимости	Для размещения коммерческой недвижимости	Для размещения коммерческой недвижимости
Инженерное обеспечение	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Цена предложения, руб.	-	12 000 000,0	8 200 000	2 300 000
Общая площадь, кв. м.	3 015,73	2 500,0	1 540,0	550,0
Цена предложения, руб./кв. м.	-	<b>4800,00</b>	<b>5324,68</b>	<b>4181,82</b>

**Анализ условий сделки**

**Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>4358,40</b>	<b>4834,81</b>	<b>3797,09</b>
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>4358,40</b>	<b>4834,81</b>	<b>3797,09</b>
Дата предложения	01.09.2024	15.07.2024	20.06.2024	31.08.2024
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>4358,40</b>	<b>4834,81</b>	<b>3797,09</b>
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>4358,40</b>	<b>4834,81</b>	<b>3797,09</b>
<b>Анализ местоположения и ближайшего окружения</b>				
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, Краснодарская ул.	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Краснофлотский, Северный микрорайон	Хабаровский край, Николаевский р-н, Николаевск-на-Амуре, Ключевой пер.
Корректировка		-16,00%	-16,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>3661,06</b>	<b>4061,24</b>	<b>3797,09</b>
Качество подъездных путей	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости	Имеется дорога общего пользования в непосредственной близости
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		3661,06	4061,24	3797,09
<b>Анализ индивидуальных характеристик</b>				
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>3661,06</b>	<b>4061,24</b>	<b>3797,09</b>
Разрешенное использование земельного участка	С целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе	Для размещения коммерческой недвижимости	Для размещения коммерческой недвижимости	Для размещения коммерческой недвижимости
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>3661,06</b>	<b>4061,24</b>	<b>3797,09</b>
Общая площадь, кв. м.	3 015,73	2500	1540	550
Корректировка		-3,30%	-11,40%	-26,40%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>3540,24</b>	<b>3598,26</b>	<b>2794,66</b>
Наличие построек	-	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>3540,24</b>	<b>3598,26</b>	<b>2794,66</b>
Инженерное обеспечение	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка № 11		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>3540,24</b>	<b>3598,26</b>	<b>2794,66</b>
<b>Количество корректировок</b>		<b>0,29</b>	<b>0,37</b>	<b>0,36</b>
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,346219</b>	<b>0,325689</b>	<b>0,328091</b>
<b>Стоимость аналогов с учетом весового коэффициента</b>		<b>1225,70</b>	<b>1171,91</b>	<b>916,90</b>
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, руб. /кв.м.		3 315		

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость, руб.	9 995 688			

### Расчет стоимости нежилого здания

#### Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Данные об объектах сравнения приведены в таблицах ниже. Принт-скрины интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.

Оценщик использует следующее правило отбора объектов-аналогов для проведения расчетов: выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов.

#### Определение элементов сравнения

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом информации анализа фактических цен сделок и (или) предложений, а также сопоставления характеристик Объекта оценки и аналогов. По тем ценообразующим факторам, по которым нет различий между Объектом оценки и объектами-аналогами или эти факторы не оказывают существенного влияния на стоимость Объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки не проводились.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- качество передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка (время совершения сделки);
- отличие цены предложения от цены сделки.
- местоположение;
- расположение относительно «красной линии»;
- общая площадь объекта;
- этаж расположения;
- тип объекта;
- ограничение доступа к объекту;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- материал стен здания, в котором расположено помещение;
- наличие и тип парковки;
- физическое состояние здания;
- наличие отдельного входа;
- физическое состояние;
- состояние отделки;
- функциональное назначение.

### Внесение корректировок

#### Скидки к ценам предложений

Величина корректировки вносится на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость недвижимости и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023), стр. 342.Корректировка составляет - 11,3% для всех аналогов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

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

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

### **Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

### **Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке)**

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

### **Местоположение объекта**

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др.

Величина корректировки вносится на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости». Офисная недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023), стр. 78. Корректировка составляет -12% для аналога 2.

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному Центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55

### Площадь

Величина корректировки вносится на основании данных источника: «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,622

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{812.7}{230.8} \right)^{-0.16} = 0.818$

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{812.7}{1470.8} \right)^{-0.16} = 1.100$

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{812.7}{186} \right)^{-0.16} = 0.790$

### Тип объекта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применяется.

### Наличие коммуникаций

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применяется.

### Этаж расположения

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

### Ограничение доступа к объекту

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применяется.

### Материал стен здания

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применяется.

### Качество отделки

Величина корректировки вносится на основании данных источника: «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3513-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj>)

otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda) Корректировка составила 10% для объекта 3.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,82	0,91	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,15	1,25	1,20
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	1,08

**Функциональное назначение**

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применяется.

**Расположение относительно красной линии**

Величина корректировки вносится на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость недвижимости и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023), стр. 129. Корректировка составляет 20% для всех аналогов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.

Таблица 7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – нежилое здание

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Класс объекта	Помещение под определённый вид бизнеса	Помещение под определённый вид бизнеса	Помещение под определённый вид бизнеса	Помещение под определённый вид бизнеса
Условия прод. / предл.	-	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Условия финансирования	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата прод. / предл.	01.09.2024	07.08.2024	21.08.2024	01.08.2024
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская ул., 12к2	Хабаровск, Локомотивная улица, 6	Комсомольск-на-Амуре, Вокзальная улица, 10
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Общая площадь, кв. м.	812,70	230,80	1470,80	160,70
Площадь земельного участка, кв. м.	3015,73	760,00	1470,00	1458,00
Этаж расположения	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Наличие коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Общее состояние помещения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Средний ремонт	Средний ремонт	Средний ремонт	Требуется ремонт
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_230.8_m_3624223621">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_230.8_m_3624223621</a>	<a href="https://realty.ya.ru/offer/6850669819042729996/">https://realty.ya.ru/offer/6850669819042729996/</a>	<a href="https://realty.ya.ru/offer/3964627350256841744/">https://realty.ya.ru/offer/3964627350256841744/</a>
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	11 000 000	49 000 000	12 000 000
<b>Цена предложения, руб/кв. м.</b>	-	47 660	33 315	74 673
<b>Корректировка на земельный участок</b>				
Площадь земельного участка, кв. м.	3015,73	760,00	1470,00	1458
Средневзвешенная стоимость, 1 кв.м.	3315	3315	3315	3315
Стоимость земельного участка, руб.	-	2519400,00	4873050,00	4833270,00
<b>Цена предложения, руб / кв. м. без учета земельного участка</b>	-	8480600,00	44126950,00	7166730,00
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>36744,4</b>	<b>30002,0</b>	<b>44597,0</b>
<b>Анализ условий сделки</b>				
Условия продажи		Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Корректировка, %		-11,30%	-11,30%	-11,30%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>32592,25</b>	<b>26611,78</b>	<b>39557,50</b>
Условия финансирования	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>32592,25</b>	<b>26611,78</b>	<b>39557,50</b>
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>32592,25</b>	<b>26611,78</b>	<b>39557,50</b>
Дата прод. / предл.	01.09.2024	07.08.2024	21.08.2024	01.08.2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>32592,25</b>	<b>26611,78</b>	<b>39557,50</b>
<b>Анализ местоположения и ближайшего окружения</b>				

**Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская ул., 12к2	Хабаровск, Локомотивная улица, 6	Комсомольск-на-Амуре, Вокзальная улица, 10
Корректировка, %		0,00%	-12,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>32592,25</b>	<b>23418,37</b>	<b>39557,50</b>
Этаж расположения	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>32592,25</b>	<b>23418,37</b>	<b>39557,50</b>
<b>Анализ индивидуальных характеристик</b>				
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>32592,25</b>	<b>23418,37</b>	<b>39557,50</b>
Общая площадь, кв. м.	812,7	230,8	1470,8	160,7
Корректировка, %		-18,20%	10,00%	-21,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>26660,46</b>	<b>25760,20</b>	<b>31250,42</b>
Наличие коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>26660,46</b>	<b>25760,20</b>	<b>31250,42</b>
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>26660,46</b>	<b>25760,20</b>	<b>31250,42</b>
Общее состояние помещения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>26660,46</b>	<b>25760,20</b>	<b>31250,42</b>
Состояние отделки	Средний ремонт	Средний ремонт	Средний ремонт	Требуется ремонт
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	10,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>26660,46</b>	<b>25760,20</b>	<b>34375,46</b>
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка, руб.		20,00%	20,00%	20,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>31992,56</b>	<b>30912,24</b>	<b>41250,56</b>
<b>Количество корректировок</b>		<b>0,50</b>	<b>0,53</b>	<b>0,62</b>
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,3453</b>	<b>0,3367</b>	<b>0,3180</b>
<b>Стоимость аналогов с учетом весового коэффициента</b>		<b>11045,83</b>	<b>10408,28</b>	<b>13119,04</b>
<b>Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м.</b>		<b>34 573</b>		
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		<b>28 097 607</b>		

## РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы только один подход к определению стоимости объекта недвижимости: сравнительный. Согласование не требуется.

Ниже отражены результаты итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

**Таблица 7. Итоговый результат рыночной стоимости**

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно
Нежилое здание (кафе), площадью 812,70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5	28 098 000,00 (Двадцать восемь миллионов девяносто восемь тысяч)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5	9 996 000,00 (Девять миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч)
Итого:	38 094 000,00 (Тридцать восемь миллионов девяносто четыре тысячи)

## РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»».

### Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
12. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
13. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
14. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.

**Источники информации**

17. <http://www.cbr.ru>
18. <http://www.sroroo.ru>
19. <http://portal.rosreestr.ru>
20. <http://economy.gov.ru>
21. <http://pkk5.rosreestr.ru>
22. <https://yandex.ru/maps>
23. и другие.

## РАЗДЕЛ 12. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### Общие термины и определения

**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 участниками 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.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**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.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**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 предположении 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.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### **12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение 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).

**РАЗДЕЛ 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ**

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «04» сентября 2024 года обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно
Нежилое здание (кафе), площадью 812.70 кв. м., кадастровый номер: 27:22:0031403:39, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34 корп. 5	28 098 000,00 (Двадцать восемь миллионов девяносто восемь тысяч)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе, общая площадь: 3 015,73 кв. м, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-На-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5	9 996 000,00 (Девять миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч)
Итого:	38 094 000,00 (Тридцать восемь миллионов девяносто четыре тысячи)

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объектов оценки приведены в описательных разделах настоящего Отчета об оценке.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Вознаграждение Оценщику не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «04» сентября 2024 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Кузьмина Т.В.

За Исполнителя:

Генеральный директор  
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Офис территориального отдела по Верещагинскому району филиала публично-правовой  
 компании «Роскадастр» по Пермскому краю  
 полное наименование органа регистрации прав

18.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-108526599

На основании запроса от 17.04.2024, поступившего на рассмотрение 17.04.2024, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Дальневосточная сервисная компания"; ИНН: 2706028820; ОГРН: 1072706000586; адрес местонахождения: 681003, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, к. 5., в период с 01.01.2020 по 17.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	27:22:0031403:13
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	С целью использования объекта общественного питания - нежилого здания кафе
		Местоположение:	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5
		Площадь:	3015.73 +/- 19
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.06.2012
		номер государственной регистрации:	27-27-04/016/2012-818
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 17.05.2012
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:13-27/022/2024-19
	1.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:13-27/022/2020-12
	1.3.3	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:13-27/022/2018-11
	1.3.4	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:13-27/022/2018-10
1.3.5	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	27:22:0031403:13-27/022/2018-8	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	27:22:0031403:39
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского, д. 34, корп. 5
		Площадь:	812.7
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2016
		номер государственной регистрации:	27-27/002-27/039/200/2016-9222/1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 17.05.2012
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:39-27/022/2024-32
	2.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:39-27/022/2020-12
	2.3.3	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:39-27/022/2018-9
	2.3.4	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:39-27/022/2018-8
	2.3.5	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	27:22:0031403:39-27/022/2018-7
	2.3.6	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	27-27-04/353/2012-613

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2В3576А CDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	27:23:0030311:620	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленина, д. 22, кв. 32	
		Площадь:	42.2	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.10.2015	
		номер государственной регистрации:	27-27/001-27/074/204/2015-944/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ДСК-КП/1-214-08/15, выдан 14.08.2015	
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.08.2023	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	27:23:0030311:620-27/020/2020-7
		3.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	27:23:0030311:620-27/022/2018-6
		3.3.3	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	27:23:0030311:620-27/022/2018-4			
4	Получатель выписки		МАКАРОВ ВАЛЕРИЙ ВИКТОРОВИЧ	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

# ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Земельный участок

Объект-аналог № 1

habarovsk.cian.ru/sale/commercial/186012429/

Продается Коммерческая земля, 25 сот.

Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, Краснодарская ул. На карте

12 000 000 Р

Цена за сотку 480 000 Р

Налог УСН

Продан участок в собственности, 25 сот., в черте города. Месторасположение ул. Краснодарская, участок находится около дороги, наличие электрических сетей.

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

Объект-аналог № 2

habarovsk.cian.ru/sale/commercial/226455615/

Продается Коммерческая земля, 15,4 сот.

Хабаровский край, Хабаровск, р-н Краснофлотский, Северный микрорайон На карте

8 200 000 Р

Цена за сотку 532 468 Р

Налог УСН

Продаем земельный участок, Северный микрорайон. Центр многоэтажной застройки, 300 м от микрорайона Хабаровск. Возможность перераспределения (увеличения) земельного участка. По оплате возможны варианты.

Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#)

Объект-аналог № 3

avito.ru/nikolaevsk-na-amure/zemelnye\_uchastki/uchastok\_55\_sot\_promnaznacheniya\_4259694474

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**2 300 000 Р**  
418 182 Р за сотку

Позвонить через Авито  
8 969 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? | Торгуемстен? | Когда можно посмотреть?

Антон  
Частное лицо  
На Авито с 08 июля 2024

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 5.5 сот.

**Расположение**  
Хабаровский край, Николаевский р-н, Николаевск-на-Амуре, Ключевой пер.

Сообщения

avito.ru/nikolaevsk-na-amure/zemelnye\_uchastki/uchastok\_55\_sot\_promnaznacheniya\_4259694474

Об участке  
Площадь: 5.5 сот.

Расположение  
Хабаровский край, Николаевский р-н, Николаевск-на-Амуре, Ключевой пер.

Описание  
земельный участок под автосервис или автомойку, коммуникации: электричество (15 кв.), холодное водоснабжение, канализация, цена со скидкой только на сентябрь, торг уместен

№ 4259694474 - 31 августа в 04:57 - 119 просмотров (+2 сегодня) | Пожаловаться

Похожие объявления

Разместить объявление | Объявления | Понять | Безопасность | Реклама на сайте | О компании | Карьера | Авито Журнал | Блог | Авито Плюс | Мобильные приложения

Авито - сайт объявлений России © ООО «ЕЛ» «коммерс» 2007-2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Отличная услуга на Авито, вы принимаете оферту Авито использует рекомендательные технологии

Сообщения

**Расположение**  
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская ул., 12х2

**11 000 000 Р**  
47 660 Р за м²

**Описание**  
Код объекта: 1024442.  
Здание 230.8 м² и земельный участок под ним 760 м². Все в собственности. Находится в центре Ленинского округа, рядом остановка, магазины, спортивный комплекс, дом творчества, детские сады. Можно всю территорию огородить забором. Внутренние стены несущие. Помещение с отдельным входом, есть возможность сделать дополнительный вход. Хорошая парковка около помещения. Идеальное инвестиционное вложение в действующий бизнес. Советская улица

**О здании**  
Тип здания: другой  
Парковка: на улице

№ 3624223621 - 7 августа в 14:19 - 1111 просмотров (+5 сегодня)

**Другие объявления компании**

Риэлторская компания "РОДИНА"  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Реквизиты проверены  
Документы проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо: Шипелева Татьяна Николаевна

## Нежилое здание Объект-аналог № 1

**Продам здание, 230.8 м²**

**11 000 000 Р**  
47 660 Р за м²

**О здании**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 230.8 м²  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Отчёт о бизнес-потенциале**  
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Прокладимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у партнёра  
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Риэлторская компания "РОДИНА"  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Реквизиты проверены  
Документы проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо: Шипелева Татьяна Николаевна

**Расположение**  
Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Советская ул., 12х2 [Скрыть карту](#)

**11 000 000 Р**  $\downarrow$   
47 660 Р за м<sup>2</sup>

**Показать телефон**  
8 xxx-xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**Описание**  
Код объекта: 1024442.  
Здание 230,8 м2 и земельный участок под ним 760 м2. Все в собственности. Находится в центре Ленинского округа, рядом остановка, магазины, спортивный комплекс, дом творчества, детские сады. Можно всю территорию огородить забором. Внутренние стены несущие. Помещение с отдельным входом, есть возможность сделать дополнительный вход. Хорошая парковка около помещения.  
Идеальное инвестиционное вложение в действующий бизнес.  
Советская улица

**О здании**  
Тип здания: другой  
Парковка: на улице

№ 3624223621 - 7 августа в 14:19 - 1111 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Другие объявления компании**

Объект-аналог № 2

Недвижимость в Хабаровске - Купить - Коммерческая недвижимость - Помещение свободного назначения - Купить помещение свободного назначения, 1470,8 м<sup>2</sup>

21 августа, 2 просмотра

**1470,8 м<sup>2</sup>, помещение свободного назначения**  
**49 000 000 Р**  $\uparrow$  33 315 Р за м<sup>2</sup>

**Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx**

Татьяна Владимировна  
Агентство «ЭТАЖИ»

Хабаровск, Локомотивная улица, 6  
Жд ст. Парк Гагарина, 0,50 км

Добавить заметку

**20 фото**

**Расположение**  
Объекты рядом

**Панорама**  
Обзор вокруг

**1470,8 м<sup>2</sup>** **3 этаж** **14,7 сотки** **свободное**  
обода из 3 участок назначение

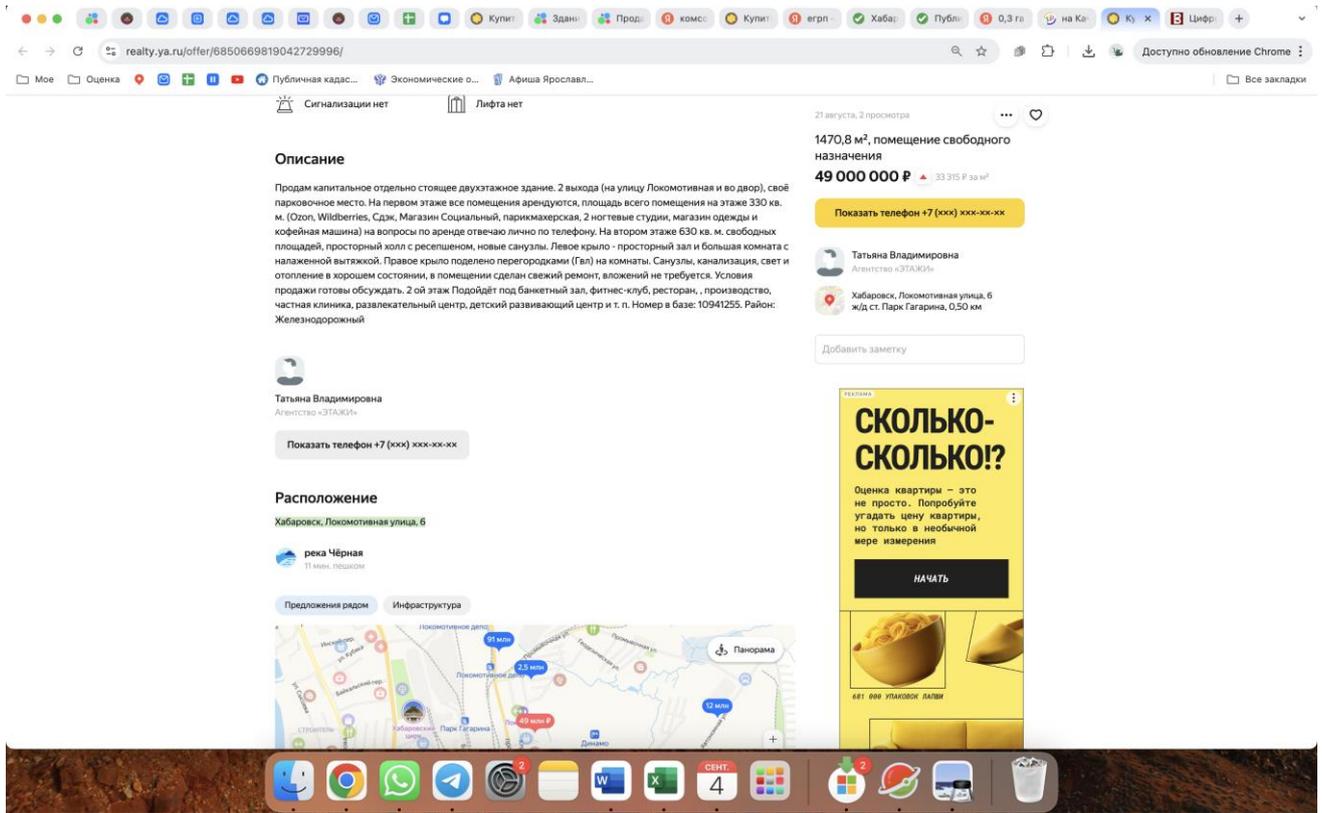
33 315 Р за м<sup>2</sup> Интернет нет Охраняемой парковки нет  
Сигнализации нет Лифта нет

**Описание**  
Продам капитальное отдельно стоящее двухэтажное здание. 2 выхода (на улицу Локомотивная и во двор), своё парковочное место. На первом этаже все помещения арендуются, площадь всего помещения на этаже 330 кв. м. (См. МПЗ/план). Своб. Назначение. Свободное назначение. Звоните, чтобы узнать подробности.

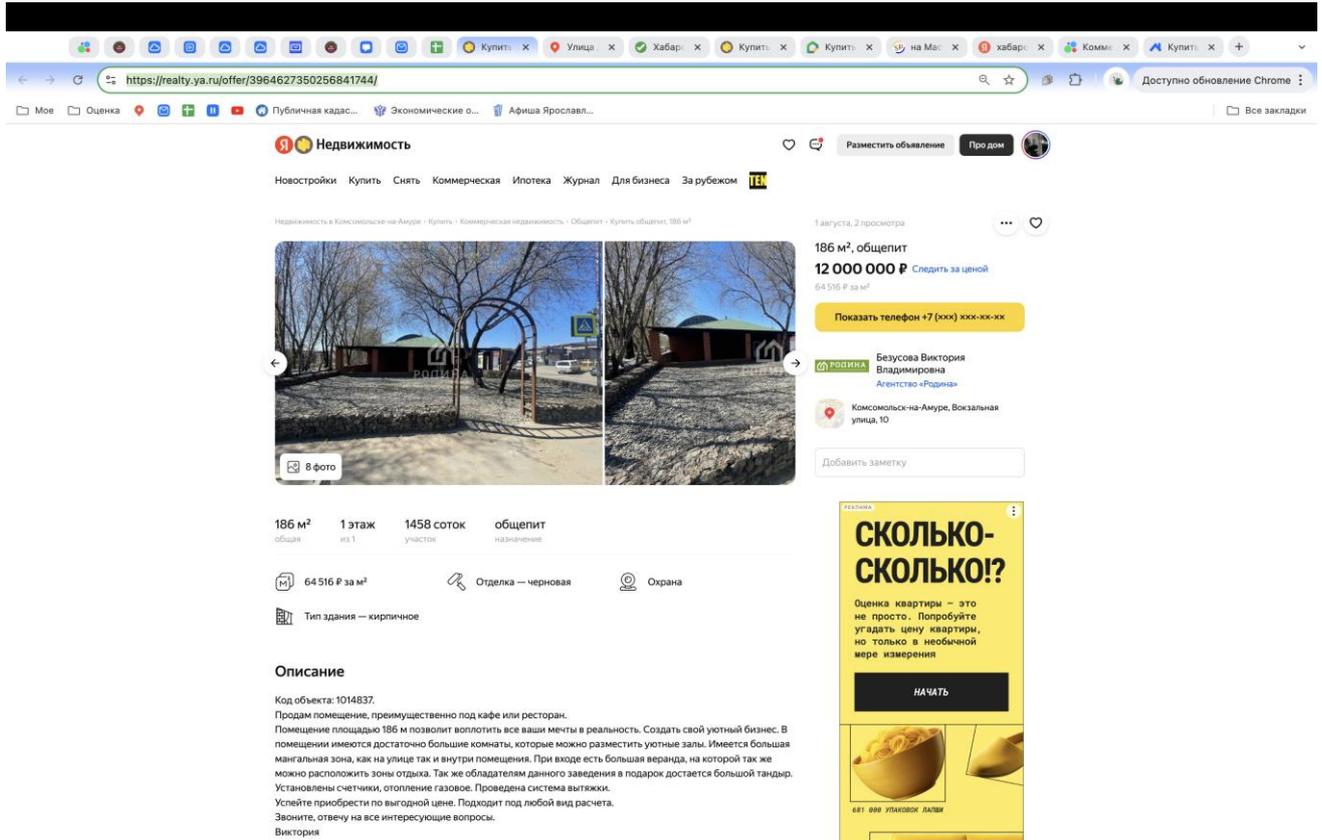
**СКОЛЬКО-СКОЛЬКО!?**  
Оценка квартиры — это не просто... Попробуйте угадать цену квартир, но только в необычной мере измерения

**НАЧАТЬ**

667 000 УЛЬЯСОВЫЕ БАЛКИ



Объект-аналог № 3



**Описание**

Код объекта: 1014837.  
 Продам помещение, преимущественно под кафе или ресторан.  
 Помещение площадью 186 м позволит воплотить все ваши мечты в реальность. Создать свой уютный бизнес. В помещении имеются достаточно большие комнаты, которые можно разместить уютные залы. Имеется большая мангальная зона, как на улице так и внутри помещения. При входе есть большая веранда, на которой так же можно расположить зоны отдыха. Так же обладаем данным заведением в подарок достается большой тандр. Установлены счетчики, отопление газовое. Проведена система вытяжки. Успейте приобрести по выгодной цене. Подходит под любой вид расчета. Звоните, ответу на все интересующие вопросы.  
 Виктория

**Агентство «Родина»**  
 Год основания 2019 378 объектов  
 Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

**Расположение**  
 Комсомольск-на-Амуре, Вокзальная улица, 10  
 Предложения рядом Инфраструктура  
 На Яндекс Картах

**Ранее вы смотрели**

1 августа, 2 просмотра  
**186 м², общепит**  
**12 000 000 ₪** Следить за ценой  
 64 516 ₪ за м²  
 Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

**Виктория** Безусова Виктория Владимировна  
 Агентство «Родина»  
 Комсомольск-на-Амуре, Вокзальная улица, 10  
 Добавить заметку

**РЕКЛАМА**  
**СКОЛЬКО-СКОЛЬКО?!**  
 Оценка квартиры – это не просто. Попробуйте угадать цену квартиры, но только в необычной мере измерения  
**НАЧАТЬ**  
 687 000 УПАКОВОК ПАСТЫ

# ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2448770578

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» сентября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<b>ООО «ВОНДИГА»</b> Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1 ОГРН. 1135042002677 ИНН: 5042128266 Тел. (495)724-83-27 р/с 40702810240020003802 в ПАО Сбербанк БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2023 г. по 24 часа 00 минут 30.09.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	<b>15.000.000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	<b>12.000,00 (Двенадцать тысяч) рублей</b>
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2448770578 от 08.09.2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Луценко Александр Евгеньевич
	Код 7601921

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:  
  
(подпись)  
М.П. 

Страховщик:  
  
М.П.   
По Доверенности № Д-11924/23 от 08.09.2023 г.



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14.07.2015 г.

№ 1724

**Кузьмина  
Татьяна Владимировна**

Паспорт 24 10 517143, выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во  
Фрунзенском районе г. Иваново.  
Дата выдачи 07.12.2010 г. Код подразделения 370-002

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.07.2015 г. за № 1724

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 02.07.2015 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001724

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





**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
 № 433-703-080415/24

«10» июня 2024 г.

г. Мурманск

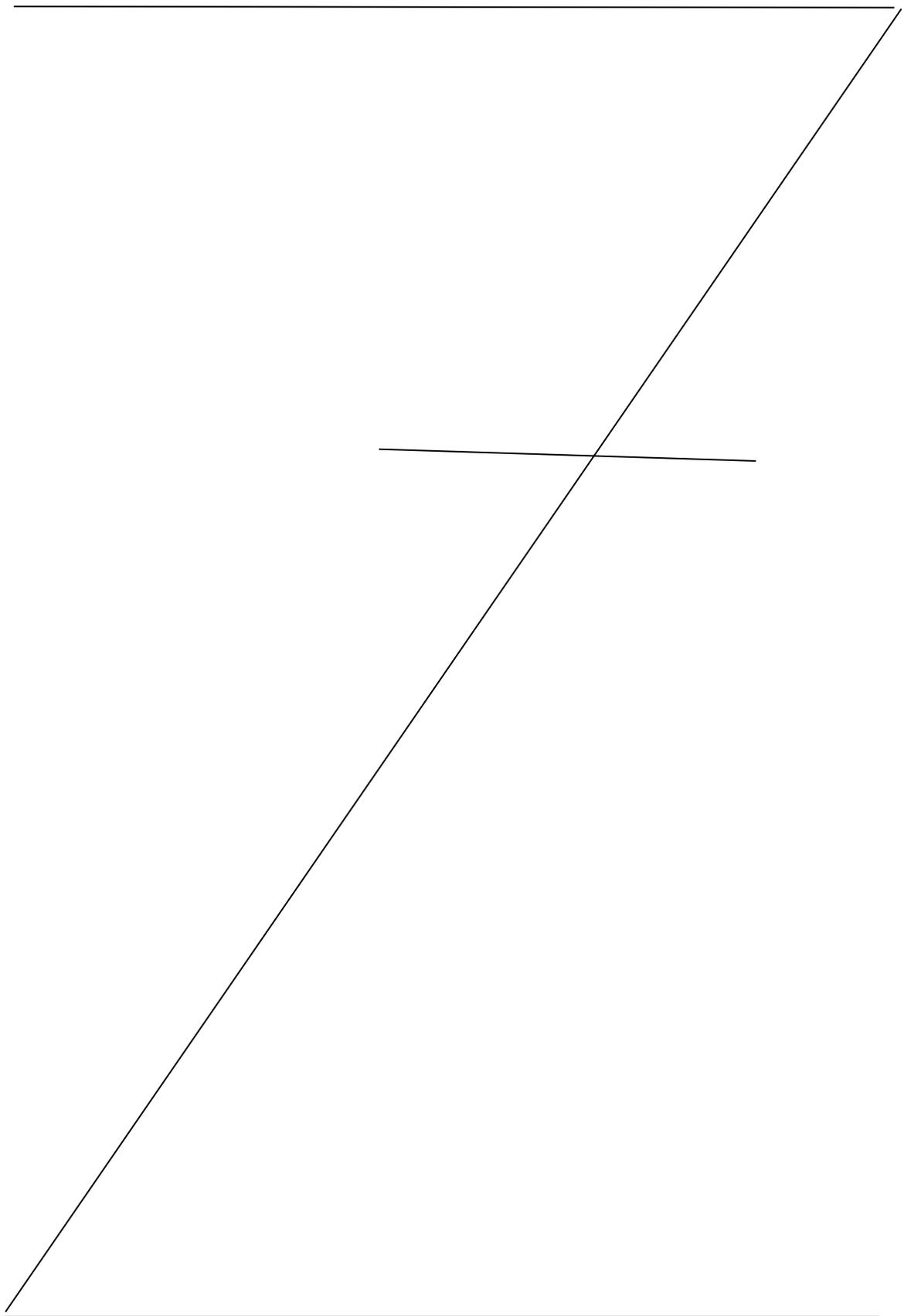
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кузьмина Татьяна Владимировна  
 Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 24 10 №517143 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново 07.12.2010 г. 07.12.2010 г.  
 Адрес регистрации: 184230 Мурманская обл., г.Поларные Зори, ул.Ломоносова, д.21, кв.14
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
 Россия, 115035, Москва, ул. Патричная, 12 стр.2.  
 ИНН: 7705042179  
 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области  
 183032 г.Мурманск, ул.Заводская, д.6
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «22» июня 2024 г. по «21» июня 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).  
 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).  
 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).  
 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 6 000,00 (шесть тысяч рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» июня 2024 г.  
 При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
 Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  
 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.  
 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info-ocenka@inbox.ru	litia@murmansk.ingos.ru
телефонная связь:	79215129041	(8152) 23-99-74, 23-34-54

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кузьмина Татьяна Владимировна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:  
Кузьмина Татьяна ВладимировнаОт Страховщика:  
Чилин Дмитрий Васильевич  
 Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области  
 Доверенность №1101728-51-24 от 15.01.2024 г.



Общество с ограниченной ответственностью

**«Вондига»**

Пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью:

68 (Шестьдесят  
восемь) листов

Егоров В.В.

