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

ОТЧЕТ № О-51/25

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества – Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61

Заказчик	**ООО Компания «ЩИТ»** **Юридический адрес: 694002, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61** **ИНН 6504008659 КПП 650401001** **ОГРН 1026500781999 дата внесения записи 23.10.2002 г.** **Конкурсный управляющий:** **ИНН 253801424276, СНИЛС 108-536-619 62** **МСО ПАУ - Ассоциация "Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих",**

Дата оценки: **14 июля 2025 года**

Дата составления Отчета: **17 сентября 2025 года**

г. Хабаровск 2025 г.

Конкурсного управляющего ООО компании «Щит»,
Тесленко Елене Александровне

Уважаемая Елена Александровна!

В соответствии с Договором № О-51/25 от 14.07.2025 года на выполнение работ по определению стоимости имущества, заключенного между Обществом с Ограниченной Ответственностью «ДВ-Капитал», в лице генерального директора Миловановой Евгении Анатольевны и ООО Компания «ЩИТ», в лице Конкурсного управляющего Тесленко Елены Александровны, действующей на основании Решения Арбитражного суда сахалинской области дело № А59-2837/2019 от 23.05.2025 г., нами выполнена работа по определению рыночной стоимости недвижимого имущества – Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61.

Цель оценки: консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Дата оценки: 14 июля 2025 года.

Дата составления Отчета: 17 сентября 2025

Назначение оценки: Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с целью реализации недвижимого имущества с торгов.

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

Осмотр объекта оценки проводился 14 июля 2025 года.

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

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

На основании выполненных расчетов и информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, Оценщик пришел к заключению, что по нашему мнению, **рыночная стоимость** недвижимого имущества, по состоянию на 14 июля 2025 года, округленно составляет:

Наименование недвижимого имущества	**Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС**
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), местонахождение, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61, в том числе:	**32 938 000** **(Тридцать два миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч)**
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426	**29 190 000** **(Двадцать девять миллионов сто девяносто тысяч)**
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м.	**3 748 000** **(Три миллиона семьсот сорок восемь тысяч), из них** **990 000** **(Девятьсот девяносто тысяч)**

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

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

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

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

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартам оценки: (ФСО № I - ФСО № VI), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)»; Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденному приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Федеральным стандартом оценки № 9, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 (ред. от 14.04.2022) «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО», утв. Решением Совета Партнерства «СМАО» от 15.08.2008 г., протокол № 78 от 15.08.2008 г. с изменениями и дополнениями, Международными Стандартами оценки и действующим законодательством РФ.

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

Благодарю Вас за возможность оказания услуги для Вашей организации.

Надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением, генеральный директор
ООО «ДВ-Капитал» Е.А.Милованова

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 4
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ 5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 8
ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ 9
1.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 9
1.1 Сделанные допущения и ограничивающие условия 9
1.2 Сведения о специалистах, проводивших оценку. 12
1.3 Оцениваемые права 12
1.4 Цель оценки 13
1.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки. 13
1.6 Основные понятия термины и определения. 14
2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 18
2.1 Текущая ситуация в российской экономике. Итоги июня 2025 года 18
2.2 Развитие социально–экономической ситуации Сахалинской области за 1 полугодие 2025 года 21
2.3 Информация о с. Озёрское 23
2.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 24
2.5. Рынок нежилой недвижимости периферийных районов на 01.07.2023 год 25
2.6 Характеристика рынка земельных участков 54
3. Описание объекта оценки. 58
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 66
5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 69
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 72
6.1 Обоснование применения подходов к оценке либо отказа от применения подходов к оценке объекта оценки 72
6.2 Затратный подход 74
6.3 Сравнительный подход 90
6.3.1 Метод прямого сравнительного анализа продаж 90
6.3.2 Расчет стоимости земельного участка 92
6.3.2.1 Определение стоимости участка затратным подходом 93
6.3.2.2 Определение стоимости участка доходным подходом 93
6.3.2.3 Определение стоимости участка сравнительным подходом 93
7 Согласование результатов и рыночная оценка стоимости 100
Сертификат качества оценки 101
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 102
Список приложений 103
ПРИЛОЖЕНИЯ 104

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор № О-51/25 от 14.07.2025 года с ООО Компания «ЩИТ» в лице Конкурсного управляющего Тесленко Елены Александровны, действующей на основании Решения Арбитражного суда сахалинской области дело № А59-2837/2019 от 23.05.2025 г.
Информация об организации Оценщике	**ООО «ДВ-Капитал»** Юридический, почтовый адрес, местонахождение: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1, тел. 32-81-30 ИНН 2725102405 КПП 272101001 ОГРН 1112722002755 дата внесения записи 11.04.2011 г. Банковские реквизиты: БИК: 044525104 Название банка: ООО "Банк Точка" Корр. счёт: 30101810745374525104 Расчётный счёт: 40702810820000062353 Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» № 433-509-078808/25, срок действия с 25 мая 2025 года по 24 мая 2026 года – страховая сумма 5 000 000 рублей
Трудовые договоры с Оценщиками[1]	ООО «ДВ-Капитал» осуществляет оценочную деятельность на основании трудовых договоров с Оценщиками: - Минько Оксана Александровна является членом «СМАО» с 05.05.2006 года, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г.; - Медведева Ольга Дмитриевна, является членом «СМАО» с 18.12.2015 года, свидетельство № 3825, дата включения в реестр 18.12.2015 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Требование о независимости выполнено.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Заказчик:	ООО Компания «ЩИТ» .
Информация о Заказчике	Юридический адрес: 694002, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61 ИНН 6504008659 КПП 650401001 ОГРН 1026500781999 дата внесения записи 23.10.2002 г. Конкурсный управляющий: ИНН 253801424276, СНИЛС 108-536-619 62 МСО ПАУ - Ассоциация "Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих",
Права на объект оценки	собственность:
Собственник	ООО Компания «ЩИТ» .
Информация о Собственнике	Юридический адрес: 694002, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61 ИНН 6504008659 КПП 650401001 ОГРН 1026500781999 дата внесения записи 23.10.2002 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Оцениваемые объекты	«Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61
Местонахождение объекта	Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта

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

	оценки.
Балансовая стоимость административного здания, руб.	Не предоставлена
Остаточная стоимость, руб.	Не предоставлена
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Не предоставлена
Дата оценки	14 июля 2025 года
Дата осмотра	Полный осмотр с 14.07.2025 г. – 14.07.2025 г.
Дата составления Отчета	17 сентября 2025
Срок проведения оценки	14 июля 2025 г. по 17 сентября 2025 г.
Результат при применении затратного подхода.	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 – *29 190 472 (Двадцать девять миллионов сто девяносто тысяч четыреста семьдесят два) рубля* Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м) – *Не применялся*
Результат при применении сравнительного подхода.	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 – *Не применялся* Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м) – *3 748 000 (Три миллиона семьсот сорок восемь тысяч) рублей, из них:* в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м *990 000 (Девятьсот девяносто тысяч) рублей*
Результат при применении доходного подхода.	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 – *Не применялся* Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м) – *Не применялся*
Рыночная стоимость.	**32 938 000 (Тридцать два миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч) рублей, в том числе:** ***Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 – 29 190 000 (Двадцать девять миллионов сто девяносто тысяч) рублей.*** ***Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м) – 3 748 000 (Три миллиона семьсот сорок восемь тысяч) рублей*** ***в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м 990 000 (Девятьсот девяносто тысяч) рублей***

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	«Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), местонахождение, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с предоставленными документами. Перечень документов см. в списке приложений
Имущественные права на объект оценки	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426: Собственность № 65-65/003-65/001/011/2016-837/1 от 10.03.2016 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84: Собственность № № 65:03:0000030:84-65/074/2024-4 от 07.06.2024
Собственник	ООО Компания «ЩИТ» .
Информация о Собственнике	Юридический адрес: 694002, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61 ИНН 6504008659 КПП 650401001 ОГРН 1026500781999 дата внесения записи 23.10.2002 г.
Существующие ограничения (обременения права)	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426: Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/043/2018-2 от 14.11.2018 г. Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/076/2020-16 от 25.11.2020 г. Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/074/2024-27 от 21.02.2024 г. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м): Ипотека № 65-65-04/003/2010-705 от 08.09.2011 г. Ипотека № 65-65-04/005/2010-337 от 08.09.2011 г.
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы с целью реализации недвижимого имущества с торгов, для других целей отчет не предназначен
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Степень детализации работ по осмотру:	Полный осмотр с 14.07.2025 г. – 14.07.2025 г.
Дата оценки	14 июля 2025 года
Дата составления отчета	17 сентября 2025 года
Срок проведения оценки	14 июля – 17 сентября 2025 года
Форма отчета	Простая письменная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	• Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. • Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. • Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой

	для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. • Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. • Оценка проведена в соответствии с ФЗ-135. • Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Таблица 3

ФИО Оценщика (выполнившего настоящий отчет)	Минько Оксана Александровна
Местонахождение оценщика	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68, пом. 1
Контактный телефон	8-924-221-57-41
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом «СМАО» с 05.05.2006 ода, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Оценщику выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038599-1 от 13.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», сроком действия до 13.06.2027 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Имеет высшее образование и профессиональное образование – Диплом ПП № 621751, выданный 30.05.2006 года Хабаровской Государственной Академией экономики и права
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Оценщик застрахован в ОА «СОГАЗ» страховой полис № 4224PL0012 от 01 ноября 2024 г., срок действия с 11 ноября 2024 года по 10 ноября 2025 года – страховая премия 3 000 000 рублей.
Сведения о саморегулируемой организации (членами которой являются Оценщики, работающие в штате Исполнителя)	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж), Телефон: +7 (495) 604-41-70 Факс: +7 (495) 604-41-69, Электронная почта: info@smao.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Требование о независимости выполнено.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки (В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда::

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

1.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Сделанные допущения и ограничивающие условия

Настоящие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Отчет об оценке предполагает следующие допущения:

- Оценщик исходил из достоверности предоставленных материалов, документов и другой, информации используемых для оценки объектов и не проводил ее проверки.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управлял имуществом, исходя из своих наилучших интересов, что объект оценки не отягощен залоговыми и другими обязательствами.
- Объект оценки соответствовал всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.
- В отчете использовались дополнительные источники информации из банка данных Оценщика.
- Дата оценки объекта оценки – 14.07.2025 г. – дата заключения договора, дата осмотра.
- В случае, если будут обнаружены другие документы, которые не были предоставлены Оценщику, но влияющие на итоговую стоимость, или появятся иные сведения об объекте оценки рыночная стоимость, определенная в данном отчете может не соответствовать рыночной стоимости с учетом наличия этих документов.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (ФСО III, глава I, п. 2).
- Наименование объекта оценки принято согласно Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155.
- Основные параметры объекта оценки были приняты согласно технического паспорта, выполненного Сахалинский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Корсаковское отделение, составленного по состоянию на 15.02.2010 г., а также данных ПКК - https://pkk.rosreestr.ru и данных портала Росреестра «Справочная информации в режиме онлайн» - https://rosreestr.gov.ru.
- В отчете использовались дополнительные источники информации из банка данных Оценщика.
- Согласно Договора ипотеки № ДИЮ-5/2010 от 26.10.2010 г., обеспечением обязательств являлось Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 877,1 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:173, под ним земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 1427

кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:81 (право аренды земельного участка), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61. Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 877,1 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:173, под ним земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под здание магазина, общая площадь 1427 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:81 (право аренды земельного участка), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61, на дату оценки имеют статус: Погашено, т.е. была произведена реконструкция, и старые данные о характеристиках объекта получают статус «Погашено», а новые — актуальны. В связи с этим были образованные новые объекты, а именно: Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс", общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61. Поэтому для объекта оценки здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 определяется право собственности всего объекта. А для объекта оценки земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс", общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 определяется, как стоимость всего земельного участка, так и часть занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м.

- Существующие ограничения (обременения) права:

Таблица 4

Наименование объекта	Существующие ограничения (обременения) права	Источник информации
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426	Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/043/2018-2 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/076/2020-16 от 25.11.2020 г. Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/074/2024-27 от 21.02.2024 г.	Сведения указаны согласно Справочной информации в режиме онлайн - https://rosreestr.gov.ru Так же Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м)	Ипотека № 65-65-04/003/2010-705 от 08.09.2011 г. Ипотека № 65-65-04/005/2010-337 от 08.09.2011 г.	

- Балансовая и остаточная стоимость объекта не предоставлена.
- Все расчеты произведены без учета НДС.
- К проведению оценки и подготовке отчета об оценке посторонние организации и специалисты не привлекались.

Отчет об оценке предполагает следующие ограничительные условия:

Общие условия.

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

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

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

1.2 Сведения о специалистах, проводивших оценку.

Минько Оксана Александровна, - Диплом ПП № 621751, выданный 30.05.2006 года Хабаровской Государственной Академией экономики и права. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Дальневосточным государственным университетом путей сообщения от 20.12.2007 года за № 37848, свидетельство о повышении квалификации, выданное Дальневосточным государственным университетом путей сообщения от 03.12.2010 года за № 54803., удостоверение о повышении квалификации, выданное Хабаровской Государственной Академией экономики и права от 10.10.2014 г. за № О-0005-14. Является членом «СМАО» с 05.05.06 года, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г. Стаж оценочной деятельности – более 20 лет (с 01.09.2005 г.), рудовой договор от 03.05.2011 г.

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

Юридический адрес Оценщиков:
ООО «ДВ-Капитал», г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1.

Почтовый адрес Оценщиков:
ООО «ДВ-Капитал», г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1.

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

1.3 Оцениваемые права

Таблица 5

Текущие права на объект оценки

Вид имущества	Субъект права	Вид имущественного права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426	ООО Компания «ЩИТ»	Право собственности	Сведения не предоставлены	ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м)				

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

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

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

Оценка право устанавливающих документов на земельный участок под зданием не производилась, так как оценка земельного участка не входила в задачу Оценщика.

При определении стоимости имущества оценщик исходил из следующего:

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

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

1.4 Цель оценки

Целью оценки является Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с целью реализации недвижимого имущества с торгов.

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- (ст. 3 абз. 2-7 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

❖ Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей;

❖ Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям для покупателя;

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

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

1.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки.

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

1. **Постановка задачи:** это идентификация, осмотр и подробное описание объекта оценки, его местоположение и состав имущества , определение цели оценки, вида стоимости установление оцениваемых имущественных прав, даты оценки.

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

1.6 Основные понятия термины и определения.

Понятие рыночной стоимости приведено в п. 1.4.

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

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

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

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

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

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

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

Остаточная стоимость имущества - стоимость имущества с учетом износа.

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

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

«К *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе лес, многолетние насаждения, здания, сооружения».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неустранимое функциональное устаревание обычно вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно

современных стандартов строительства. Прежде всего экономическая нецелесообразность проведения затрат на устранение этих недостатков позволяет судить о признаке именно неустранимого функционального устаревания. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных видов собственности. Главная проблема в применении этого подхода - трудность с получением необходимой информации, выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту по техническим характеристикам, функциональному назначению и местоположению.

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

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

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

Принцип замещения характеризует точку зрения информированного покупателя, который не заплатит за объект сумму большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка, и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные

анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из принципа, арендная плата, нормы прибыли, величины затрат, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке, где капитализация - превращение дохода, получаемого от владения недвижимости, в оценку стоимости.

2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

2.1 Текущая ситуация в российской экономике. Итоги июня 2025 года[2]

1. По предварительной оценке Росстата, во 2 квартале 2025 года рост ВВП составил +1,1% г/г после +1,4% в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г.

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

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

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

6. В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г).

В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года).

Платные услуги населению1 в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года).

Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

8. Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

9. На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы.

В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата

[2] Источник информации – Официальный сайт Минэкономразвития России https://economy.gov.ru

увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля.

За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г2 в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г).

Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,2	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/ 8,8/8,6[1]	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8[2]	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	94 817[2]	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3[2]	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В июне 2025 г. / июле 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.
[2] В январе – мае 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

2.2 Развитие социально–экономической ситуации Сахалинской области за 1 полугодие 2025 года[3]

Объект оценки расположен в с. Озерское Корсаковского городского округа Сахалинской области. Стоимость объекта определяется системой факторов, среди которых важнейшее значение имеет социально-экономическое развитие края.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-июне 2025 г. в действующих ценах, по оперативной оценке, составил 4868,3 млн рублей, или 102,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Растениеводство. В январе-июне 2025 г. собрано 5021,8 т овощей закрытого грунта, что на 2,1% меньше аналогичного периода предыдущего года.

По состоянию на конец июня 2025 г. картофель в хозяйствах всех категорий, по расчетам, посеян на площади 2828,6 га, овощи открытого грунта – 969,4 га. По сравнению с соответствующей датой 2024 г. засеянные площади картофеля снизились на 8,0%, овощей открытого грунта – на 5,9%.

Животноводство. На конец июня 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 28,4 тыс. голов (на 3,1% меньше по сравнению с аналогичной датой 2024 г.), в том числе коров – 12,5 тыс. голов (меньше на 3,5%). Численность свиней составила 44,1 тыс. голов (что на 3,1% меньше по сравнению с соответствующей датой 2024 г.), овец и коз – 4,8 тыс. голов (на 0,5% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 13,7% поголовья крупного рогатого скота, 4,5% свиней, 67,3% овец и коз (на конец июня 2024 г. соответственно – 14,0%, 5,1%, 69,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 4,0%, из него коров уменьшилось на 4,6%. Поголовье свиней уменьшилось на 2,4%, птицы увеличилось на 77,2%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2025 г. по сравнению с январем-

[3] https://65.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kr_06_2025(1).pdf

июнем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 14,5%, молока увеличилось на 1,1%, производство яиц увеличилось в 3,9 р.

В сельскохозяйственных организациях без субъектов малого предпринимательства в январе-июне 2025 г. на одну корову надоено в среднем 3716 кг молока, что больше уровня января-июня 2024 года на 1,3%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности « Строительство » , в июне 2025 г. составил 12,8 млрд р блей или 118,0 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе июне 2025 г. 57,5 млрд рублей, или 104,8% соответственно.

Жилищное строительство . В январе июне 2025 г. застройщиками (юридическими лицами всех форм собственности и населением) построено 1393 новые квартиры , что на 154 квартир ы меньше, чем в январе июне 202 4 г. Индивидуальными застройщиками построено 72,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 69,0 % из общего объема жилья, введенного в январе июне 202 5 г.

Оборот розничной торговли в июне 2025 г. составил 21353,4 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,2% к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-июне 2025 г. – 123524,1 млн рублей и 102,9% соответственно.

В январе-июне 2025 г. оборот розничной торговли на 97,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,4% (в январе-июне 2024 г. – соответственно 97,4%, 2,6%).

В январе-июне 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, напитков и табачных изделий составил 55,3%, непродовольственных товаров – 44,7% (в январе-июне 2024 г. – 53,8% и 46,2% соответственно).

Индекс потребительских цен в июне 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,0%, непродовольственные товары – 99,5%, услуги – 101,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2025 г. составил 100,0% (в июне 2024 г. – 100,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательской способности населения в среднем по Сахалинской области в июне 2025 г. составила 29069,06 руб. в расчете на месяц. По сравнению с прошлым месяцем стоимость фиксированного набора выросла на 0,3%.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июне 2025 г. составил 100,0% (в июне 2024 г. – 100,4%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по Сахалинской области в июне 2025 г. составила 10615,78 руб. в расчете на 1 человека. По сравнению с прошлым месяцем стоимость условного (минимального) набора выросла на 0,8%.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2025 г. составил 99,5% (в июне 2024 г. – 100,2%).

Индекс потребительских цен на услуги в июне 2025 г. составил 101,4% (в июне 2024 г. – 100,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров1) в июне 2025 г. относительно мая 2025 г. составил – 99,6%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 98,9%, обрабатывающих производств – 100,0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,9%, водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 99,6%.

Кредиторская задолженность на конец мая 2025 г. составила 501,5 млрд рублей, из неѐ просроченная – 3752,1 млн рублей, или 0,7% общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2024 г.– 0,5%).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в мае 2025 г., составила

155086 руб. и выросла по сравнению с маем 2024 г. на 15,0%.

Размер реальной заработной платы (начисленной) в мае 2025 г. вырос по сравнению с маем 2024 г. на 5,2%.

Суммарная задолженность по заработной плате. По состоянию на конец июня 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате перед работниками организаций (без субъектов малого предпринимательства) составила 5007,0 тыс. рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2025 г. составила 269,8 тыс. чел. или 59,0% общей численности населения, в их числе 265,2 тыс. чел. (98,3%) заняты в экономике и 4,6 тыс. чел. (1,7%) не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией Международной Организации Труда, классифицировались как безработные.

В мае 2025 г. численность штатных работников (без внешних совместителей) организаций, средняя численность которых превышает 15 человек (без субъектов малого предпринимательства), составила 151,0 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 7,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполняющими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в мае 2025 г. составило 158,7 тыс. человек.

БЕЗРАБОТИЦА. К концу июня 2025 г. по данным Агентства по труду и занятости населения Сахалинской области состояли на учете 1484 чел. незанятых трудовой деятельностью, из них 736 чел. или 0,3% численности рабочей силы имели статус безработного. Пособие по безработице получали 78,4% граждан, официально признанных безработными.

2.3 Информация о с. Озёрское

Озёрское — село в Корсаковском городском округе Сахалинской области России. До 2004 года посёлок городского типа Озёрский.

Айнское первопоселение на месте села носило название Чиписани/Чеписань[4], русифицированное в Чибисанский пост.

В 1905-1947 у японцев называлось Нагахама (яп. 長浜).

Переименован в Озерский 15 октября 1947 года по расположению посёлка близ нескольких озёр.

Постановлением Администрации Сахалинской области от 26.04.2004 № 50-па п.г.т. Озёрский преобразован в село Озёрское.

Находится в южной части Сахалина, в 27 км от районного центра, на самом побережье, омываемом с юга водами залива Анива. На суше окружено озёрами. С севера село ограничивает Малое Чибисанское озеро и связанное с ним Большое Чибисанское озеро, простирающееся далее на север. К востоку от села располагается Малое Вавайское озеро, соединённое рекой Проточной с Малым Чибисанским озером. Далее к востоку от Малого Вавайского озера простирается соединённое с ним Большое Вавайское озеро.

Айнское первопоселение на месте села носило название Чиписани/Чеписань.

В 1853 году Чеписань впервые упоминается участником амурской экспедиции лейтенантом Н. В. Рудановским в связи с путешествием по Тонино-Анивскому полуострову. В 1869 году основан русский Чибисанский военный пост (по другим данным — ещё в марте 1868 года как пост на месте селения Чеписань, подпоручиком В. К. Шваном), построенный для защиты от иностранного вмешательства.

Пост был станцией на переезде из поста Муравьёвского в пост Корсаковский. Наименование поста сохранилось в названиях расположенных возле современного поселения озёр — Большого и Малого Чибисанского.

В 1898 году в селении Чеписань насчитывалось всего 7 домохозяйств с общим числом строений в 19.

В 1905 году поселение завоевано войсками Японской империи вкупе со всем Южным Сахалином.

До 1945 года принадлежало японскому губернаторству Карафуто и называлось Нагахама (яп. 長浜).

Переименован в Озерский 15 октября 1947 года по расположению посёлка близ нескольких озёр. В советское время здесь была база крупнейшего на Сахалине рыболовецкого колхоза им. Кирова.

Постановлением Администрации Сахалинской области от 26.04.2004 № 50-па п.г.т. Озёрский преобразован в село Озёрское.

Численность населения по состоянию 2021 год – 1300 человек.

Полностью дорога между селом и районным центром на 2023 год не асфальтирована.

https://ru.wikipedia.org/wiki/%

2.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

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

Коммерческая недвижимость включает в себя:

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

Промышленная недвижимость включает в себя:

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

Объектом оценки является – Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61. На дату оценки объект используется, как административные помещения и гаражные, но больше преобладают по площади помещения мастерских, в связи с этим объект относится к сегменту рынка промышленной недвижимости, Оценщиком был представлен обзор рынка промышленной и коммерческой недвижимости

2.5. Рынок нежилой недвижимости периферийных районов на 01.07.2023 год [4]

Одной из основных проблем оценки недвижимости, расположенных в отдаленных районах является крайне малый объем данных о сделках (или хотя бы по ценам предложений) объектов, которые по основным ценообразующим факторам (например, местоположению) были бы адекватны оцениваемому объекту.
В некоторых случаях, особенно при оценке объектов, расположенных в небольших населенных пунктах со слабо развитым (или депрессивным) рынком недвижимости, оценщик может столкнуться с ситуацией, когда найти необходимое количество сопоставимых объектов ему не удастся. Рынок может быть развит настолько слабо, что в доступных источниках информации может не оказаться сведений ни об одной сделке или предложении к аренде сопоставимых объектов.
Как правило, в подобных случаях часто используется информация о так называемых - сопоставимых - объектах, которые могут находиться в других районах края (области) и различаться по различным существенно влияющим на стоимость факторам: функциональному назначению, площади и т. п. В условиях дефицита адекватной информации данные о ценах предложений таких объектов чаще всего становятся единственным источником информации для оценки стоимости рассматриваемого объекта недвижимости.

В рамках данного исследования специалистами ООО РСО «Кредо» осуществлен расчет подобных мультипликаторов, основанный на обработке большого (около 1 400) массива данных о ценах продаж (предложений).
Существенное расширение массива исходных данных позволяет повысить точность определения поправок за счет взаимной «перекачки» информации и в некоторой степени скомпенсировать потерю точности, обусловленную отсутствием данных о продажах объектов недвижимости, которые можно было бы считать аналогами объекта оценки.

При формировании выборки в рамках данного обзора, в нее включены данные по Хабаровскому краю, Еврейской автономной области, Приморскому краю и Амурской области, что продиктовано следующими соображениями:
- Регионы характеризуются близостью географического расположения в восточной части России и сходными климатическими условиями
- Регионы характеризуются сходным уровнем сейсмичности;
- Регионы характеризуются сходной инвестиционной привлекательностью, рассчитываемой Национальным рейтинговым агентством (НРА). НРА

Реализация сравнительного подхода на депрессивных рынках с помощью подбора сопоставимых объектов представлена в "Техническом задании на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью РФ и расположенные на территории поселений», подготовленного Росимуществом РФ".
Данный документ, в случае, когда оценщику не удается подобрать ни одного аналога в населенном пункте объекта оценки рекомендует произвести поиск данных по сопоставимым сделкам или предложениям к продаже/аренде в иных населенных пунктах той же области (края, субъекта РФ) с сопоставимым экономическим потенциалом, а именно (перечисляется в порядке значимости) с сопоставимой: численностью населения, уровнем доходов населения, сопоставимым местоположением к основным транспортным магистралям, специализацией населенного пункта.

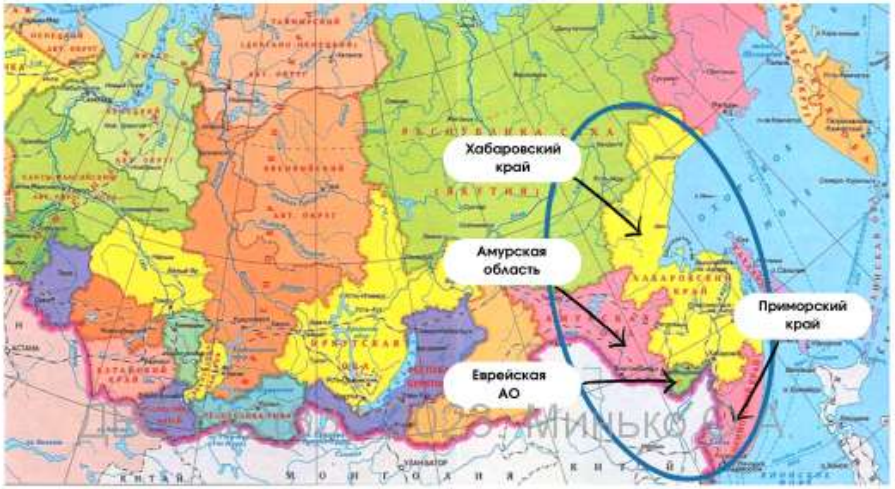
Однако крайне малое количество предложений в маленьких населенных пунктах часто вынуждает оценщика использовать сопоставимые объекты, находящиеся на значительно более развитых рынках, чем рынок объекта оценки, что вызывает дополнительные проблемы с определением мультипликаторов, отражающих разницу в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

В качестве исходной выборки для расчета поправочных коэффициентов использовались данные о ценах предложений, относящиеся к объектам коммерческой и промышленной недвижимости, выставленным на продажу в течение 2023 г. в различных районах Хабаровского края, ЕАО, Приморского края и Амурской области.
Данные, представляющие собой цены предложений, скорректированы с помощью скидки на торг.
При определении скидки на торг использовались данные Справочников оценщика недвижимости, выпускаемые Приволжским центром финансового консалтинга и оценки.

ДВО №2(83), 2023, Минько О.А.

[4] Извлечение из аналитического обзора «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока. Ежеквартальный отчет по итогам I полугодия 2023 г.», издательство - ООО РСО «КРЕДО»

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



ДВО №2(83), 2023. МИНЬКО С.А.

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

Элементы сравнения	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Зима	Малоснежная, суровая (средняя температура января от −22°С на юге и до −40 °С на севере, на побережье от −18 °С до −24 °С)	Малоснежная и холодная (средняя температура января от −21 °С на крайнем юге до −26 °С в горах))	Сухая и холодная с ясной погодой (средняя температура января от −8 °С до −18 °С на побережье, что в паре со влажностью и ветрами понижает её в 2 раза, в материковых районах - до −36 °С)	Зима - суровая. Средняя январская температура понижается до −40 °С. На юге проходят изотермы от −28 °С до −24 °С
Лето	Жаркое и влажное. Средняя температура июля на юге +20 °С, на севере около +15 °С.	Теплое и влажное	Тёплое и влажное, средняя температура июля +17°С...+26°С	Лето - тёплое. На юге - от +18 °С до +21 °С, в межгорных долинах севера - до +17 °С
Осадки	Годовая сумма осадков колеблется от 400—600 мм на севере и до 600—800 мм на равнинах и восточных склонах хребтов. На юге края до 90 % осадков выпадает с апреля по октябрь, особенно в июле и августе	В течение года на равнине выпадает 450—500 мм осадков, причем около 75 % осадков выпадает в период с мая по сентябрь	Годовая сумма осадков - 600—900 мм в год. На летние месяцы приходится максимум количества осадков, в некоторых районах до 90 % годовых осадков	Годовое количество осадков - велико: в горных районах - от 900 до 1000 мм. В районах, тяготеющих к Амуру и нижнему течению р.Зеи - до 500-600 мм. За июнь-август может выпадать до 70 % годовой нормы осадков.

Показатели сейсмической интенсивности в баллах

Показатель	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Расчётная сейсмическая интенсивность в баллах МSK-64 для средних грунтовых условий	6-8 баллов	6-8 баллов	6-8 баллов	6-8 баллов

Источник информации:
- СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах». Расчетная сейсмическая интенсивность в баллах MSK-64 для средних грунтовых условий при массовом строительстве жилых, общественных и производственных зданий (сооружений) и объектов повышенной ответственности, кроме особо ответственных объектов

Показатели инвестиционной привлекательности риска регионов

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

ДВО №2(83), 2023. МИНЬКО С.А.

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

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

Категория «регионы с высоким уровнем инвестиционной привлекательности»
- Группа IC1 — высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень
- Группа IC2 — высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень
- Группа IC3 — высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень

Категория «регионы со средним уровнем инвестиционной привлекательности»
- Группа IC4 — средняя инвестиционная привлекательность – первый уровень
- Группа IC5 — средняя инвестиционная привлекательность – второй уровень
- Группа IC6 — средняя инвестиционная привлекательность – третий уровень

Категория «регионы с умеренным уровнем инвестиционной привлекательности»
- Группа IC7 — умеренная инвестиционная привлекательность – первый уровень
- Группа IC8 — умеренная инвестиционная привлекательность – второй уровень
- Группа IC9 — умеренная инвестиционная привлекательность – третий уровень

Источник информации: сайт Национального рейтингового агентства:
- https://www.ra-national.ru/sites/default/files/analitic_article/IPR_2021_fin.pdf
- https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2022/12/region_invest_2022.pdf

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

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

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

Далее все населенные пункты были разделены на 4 группы: A, B, C, D.
При этом определены интервалы баллов для отнесения к той или иной группе. Суммируя баллы факторов, был получен некий общий балл населенного пункта, который лежит в том или ином интервале.
Основная идея создания подобной классификации заключается в том, чтобы получить инструмент «местного» значения для расчета стоимости недвижимости сравнительным подходом при крайне ограниченном объеме информации с помощью использования данных из сопоставимых населенных пунктов, относящихся к одной и той же группе.

Кроме того, возможно использование данных из соседних групп с применением мультипликаторов, при этом относительный значимый объем выборки позволяет предположить, что величина мультипликаторов позволяет достаточно точно отразить соотношения цен на региональном периферийном рынке.
При этом из числа ценообразующих факторов исключен показатель уровня доходов населения, так как, учитывая значительную протяженность Хабаровского края с севера на юг, часть входящих в него районов характеризуется принадлежностью к Крайнему Северу и приравненных к ним районам.
В связи с этим, величина районных коэффициентов, обусловленных указанным обстоятельством, существенно различается.

ПРЕЦЕДЕНТ (№3) 2023 Минько О.А.

Численность населения

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

Численность населения

Численность населения 50 000 - 100 000 чел.			
-	Биробиджан	Арсеньев	Белогорск, Свободный
Численность населения 20 000 - 50 000 чел.			
Амурск, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре	-	Спасск-Дальний, Лесозаводск, Партизанск, Большой Камень, Дальнегорск, Дальнереченск, Фокино, Лучегорск	Тында, Зея, Райчихинск, Шимановск
Численность населения 10 000 - 20 000 чел.			
Бикин, Ванино, Вяземский, Чегдомын, Солнечный, Эльбан, Хор, Переяславка, Заветы Ильича	Облучье	Трудовое, Кавалерово, Славянка, Черниговка, Чугуевка, Пограничный, Камень-Рыбалов, Хороль, Покровка	Прогресс, Завитинск, Серышево, Магдагачи, Екатериновка
Численность населения 5 000 - 10 000 чел.			
Некрасовка, Князе-Волконское, Новый Ургал, Корфовский, Октябрьский, Березовый, Троицкое, Хурба, Талакан	Николаевка, Ленинское, Амурзет, Смидович	Ярославский, Кировский, Михайловка, Сибирцево, Преображение, Новошахтинский, Дуная, Раздольное, Воздвиженка, Смоляниново, Вольно-Надеждинское, Спасское, Новый, Липовцы, Пластун, Влад-Александровское, Шкотово, Галёнки, Русский, Сергеевка, Яковлевка, Новосысоевка	Архара, Сковородина, Новобурейский, Тамбовка, Возжаевка, Поярково, Ивановка, Среднебелая, Константиновка, Ерофей Павлович, Циолковский, Бурея, Тавричанка
Численность населения 2 000 - 5 000 чел.			
Селихино, Мухен, Лермонтовка, Охотск, Монгохто, Богородское, Топалево, Таежное, Горин, Высокогорный, Де-Кастри, Восточное, Лосасина	Теплоозёрск, Приамурский, Бабстово, Бира	Горные Ключи, Анучино, Кневичи, Ольга, Монастырище, Рощино, Николаевка, Новоникольск, Волчанец, Восток, Новопокровка, Красино, Терней, Сергеевка, Барабаш, Краснореченский, Углекаменск, Чкаловское, Екатериновка, Лазо, Хрустальный, Горнореченский, Зарубино, Лазо, Посьет, Ивановка	Февральск, Новокиевский Увал, Уруша, Овсянка, Тыгда, Березовка, Талдан, Ромны, Октябрьский, Соловьевск

ДВО №2(83) 2023 Минько О.А.

КЛАССИФИКАЦИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

Кредо

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

Близость к основным транспортным магистралям

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

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

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

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

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

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

Транспортные центры	Хабаровский край	Приморский край	Амурская область	ЕАО
Автодороги	См. Постановление Правительства Хабаровского края от 17 мая 2007 г. N 100-пр «О перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения»	См. Постановление Администрации Приморского края от 26 ноября 2012 г. N 357-па «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения»	См. Постановление Правительства Амурской области от 12.05.2010 N 223 "Об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Амурской области"	См. Постановление правительства ЕАО от 27.05.2008 N 132-пп "Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения ЕАО"
Аэропорты	Советская Гавань (Мая-Гатка), Комсомольск-на-Амуре («Дземги»), Комсомольск-на-Амуре (Хурба), Охотск, Николаевск-на-Амуре	Владивосток (Кневичи)	Благовещенск	-
Аэропорты местных авиалиний, посадочные площадки	Комсомольск-на-Амуре, Аян, Николаевск-на-Амуре, Нельканг, Советская Гавань, Эльикан, Охотск, Херпучи, Богородское (4)	Кавалерово, Пластун, Терней, Амгу, Единка, Самарга, Светлая (5)	Февральск, Свободный, Экимчан, Зея, Тында, Бомнак, Береговой, Октябрьский, Серебровый, Хаойный, Горный (6)	Биробиджан
Ж/д станции	См. Приложение 2. Перечень железнодорожных станций			
Речные порты	Комсомольск-на-Амуре, Николаевск-на-Амуре	-	Благовещенск, Свободный, Поярково, Зея	Нижнеленинское, Амурзет, Пашково, Тельман
Морские порты	Ванино, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Аян, г.Охотск, Де-Кастри	Находка, Восточный, Посьет, Ольга, Зарубино, Большой Камень	-	-

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Источники информации:
4. http://avia.pro/blog/habarovskie-avialinii
5. Сайт авиакомпании «Аврора»: http://flyaurora.ru/?ELEMENT_ID=300
6. Постановление Правительства Амурской области от 25.09.2013 № 450 «Об утверждении государственной программы Амурской области «Развитие транспортной системы Амурской области на 2014 - 2025 годы»

Удаленность от регионального центра

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

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

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

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

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

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

КЛАССИФИКАЦИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА
Кредо

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
10 баллов (0 км)			
Хабаровск	-	Владивосток	Благовещенск
9 баллов (0 - 25 км)			
Некрасовка, Тополево, Восточное	Николаевка	-	Белогорье
8 баллов (25 - 50 км)			
Князе-Волконское, Корфовский	-	Артём, Трудовое, Вольно-Надеждинское	Тамбовка
7 баллов (50 - 75 км)			
-	Смидович	Раздольное, Смоляниново, Шкотово, Кневичи	-
6 баллов (75 - 100 км)			
Хор, Переяславка	Бобстово, Теплоозёрск		Ивановка, Среднебелая
5 баллов (100 - 150 км)			
Вяземский, Мухен	Ленинское, Бира	Уссурийск, Покровка, Михайловка, Новошахтинский, Дунай, Воздвиженка, Галёнки, Новоникольск, Волчанец, Барабаш, Южно-Морской	Свободный, Белогорск, Райчихинск, Екатеринославка, Возжаевка, Константиновка, п. Тавричанка
4 балла (150 - 250 км)			
Бикин, Троицкое, Лермонтовка	Биробиджан, Облучье, Амурзет	Находка, Спасск-Дальний, Партизанск, Славянка, Черниговка, Пограничный, Камень-Рыболов, Хороль, Ярославский, Сибирцево, Новый, Спасское, Липовцы, Владимиро-Александровское, Сергеевка, Новосысоевка, Анучино, Монастырище, Краскино, Сергеевка, Углекаменск, Чкаловское, Зарубино, Посьет, Ивановка, Авангард	Прогресс, Завитинск, Серышево, Архара, Новобурейский, Бурея, Новокиевский Увал, Ромны, Циолковский
3 балла (250 - 500 км)			
Комсомольск-на-Амуре, Амурск, Солнечный Эльбан, Хурба, Селихино, Таежное, Высокогорный, Талакан, Хальгасо	-	Арсеньев, Лесозаводск, Дальнереченск, Лучегорск, Кавалерово, Чугуевка, Кировский, Преображение, Яковлевка, Ольга, Новопокровка, Краснореченский, Лазо, Хрустальный, Горнореченский,	Шимановск, Поярково, Февральск, Свободный, Тыгда, Березовка,

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
2 балла (500 - 750 км).			
Советская Гавань, Ванино, Заветы Ильича, Октябрьский, Березовый, Монгохто, Богородское, Де-Кастри, Лососина	-	Дальнегорск, Пластун, Рощино, Терней, Восток	Зея, Сковородино, Талдан, Соловьевск
1 балл (750 - 1000 км).			
Николаевск-на-Амуре, Чегдомын, Новый Ургал, Горин	-	-	Тында, Ерофей Павлович, Уруша
0 баллов (более 1000 км).			
пгт Охотск	-	-	

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Специализация населенного пункта

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

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

Однако, в условиях большого дефицита данных на периферийном рынке недвижимости, вероятность того, что найдется сопоставимый населенный пункт с полностью подходящей отраслевой специализацией, невелика. В частности, отдельные поселения вообще не имеют аналогов на территории своего региона. Например, в Хабаровском крае - Чегдомын, с градообразующим предприятием ОАО «Ургалуголь», которое является единственным угледобывающим предприятием края. Или Эльбан, чья специализация – химическая промышленность определяется деятельностью ФГУП "ДВПО "Восход", производящего промышленные взрывчатые вещества.

Дальнегорск – небольшой город на северо-востоке Приморского края с населением около 50 тысяч человек, где находится горно-химический комбинат «БОР»- крупнейший в России и третий в мире производитель борсодержащей продукции.

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

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

Специализация населенного пункта

На территории рассматриваемых регионов (Хабаровского края, Приморского края, Амурской области и Еврейской автономной области) в настоящее время насчитывается 16 моногородов (9).

Социально-экономическое положение большинства моногородов, несмотря на принимаемые меры со стороны государства, ухудшается, при этом бюджетные расходы увеличиваются. В настоящее время Правительство подготовило проект госпрограммы развития моногородов на 2019–2024 годы, затраты на ее реализацию за 6 лет составят 57,3 млрд. руб.

В ноябре 2021 г. на вторичное жилье в моногородах Дальневосточного федерального округа распространили льготную программу кредитования молодых семей.

Ранее приобрести вторичное жилье под 2% годовых можно было только в сельской местности и на территории Магаданской области и Чукотского автономного округа (10).

Предполагается, что такая программа будет способствовать приобретению собственного жилья и снижению оттока жителей моногородов в другие регионы.

Источники информации:

(8) Моногорода – это города или поселки, в которых значительная или даже основная часть работающих граждан занята на одном или нескольких производственных предприятиях, в связи с чем, они определяющим образом влияют на занятость населения, воздействуют на инфраструктуру и социальные проблемы.

(9) Распоряжение Правительства РФ от 29 июля 2014 г. № 1398-р

(10) https://minvostok.gov.ru/press-center/news/33602/

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

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

Специализация населенного пункта

Исходя из вышеизложенного, в качестве определения специализации были выбраны более размытые критерии, позволяющие расставить поселения дальневосточных регионов в зависимости от данного ценообразующего фактора, при этом предполагается, что стоимость недвижимости выше в тех населенных пунктах, где деятельность населения наиболее дифференцирована по различным отраслям народного хозяйства.
Кроме того, логично в рамках полученных групп населенных пунктов учесть и степень «активности» предприятий или хозяйств, отражающих типичную специализацию поселения.
То есть, при наличии предприятий, находящихся в процедуре банкротства либо не использующих значительные объемы своих производственных площадей, в процессе присваивания баллов, целесообразно принимать меньшую величину предлагаемого диапазона.

В данном случае, это снизит общий балл населенного пункта в классификации, что не противоречит основным рыночным принципам, а именно: при повышенном предложении цена на недвижимость будет снижаться.
В свою очередь, наличие в населенном пункте рентабельных предприятий, эффективно использующих свои площади и поддерживающих их в надлежащем техническом состоянии, имеющих долгосрочные перспективы развития, будет оказывать положительное влияние на изменение стоимости недвижимости в ближайшем окружении.
Исходя из этого, в процессе присваивания баллов целесообразно ориентироваться на большую величину предлагаемого диапазона.

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

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

Статус населенного пункта

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

Перечень районных центров Дальнего Востока представлен в Приложении 3.
Таким образом, каждому населенному пункту Дальнего Востока соответствует определенный балл, полученный в зависимости от основных ценообразующих факторов, определенных в рамках данного исследования.

КЛАССИФИКАЦИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА
Кредо

Хабаровский край

Ценообразующие факторы

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

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Ценообразующие факторы

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

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Приморский край

Ценообразующие факторы

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

Амурская область

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Ценообразующие факторы

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

КЛАССИФИКАЦИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

Кредо

Еврейская автономная область

Ценообразующие факторы

Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Числен-ность	Близость к транспортным центрам	Специали-зация	Итоговый балл
г. Биробиджан	2	4	4	3	4	17
пгт Николаевка	0	9	2	2	1	14
пгт Приамурский	0	9	1	2	1	13
пгт Смидович	1	7	2	2	1	13
г. Облучье	1	4	3	2	1	11
пгт Теплоозёрск	0	6	1	2	1	10
с. Ленинское	1	5	2	1	1	10
с.Бабстово	1	5	1	2	1	10
пгт.Бира	1	5	0	2	1	9
пгт. Лондоко	0	6	0	2	1	9
пгт.Кульдур	0	5	0	2	2	9
с. Амурзет	1	4	2	1	1	9
Волочаевка	0	7	0	1	1	9
Известковый	0	5	0	1	1	7
пгт. Хинган	0	4	0	2	1	7

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

КЛАССИФИКАЦИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

Кредо

Распределение населенных пунктов периферийных районов по группам

Группы населенных пунктов	Количество баллов	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Группа A	17-22	Комсомольск-на-Амуре	Биробиджан	Находка, Уссурийск, Артем	Благовещенск
Группа B	12-16	Амурск, Бикин, Вяземский, Хор, Переяславка, Советская Гавань, Ванино, Некрасовка, Тополево, Мирный, Восточное, Бычиха, Князе-Волконское, Корфовский и т.д.	Николаевка, Смидович, Приамурский	Партизанск, Большой Камень, Спасск-Дальний, Фокино, Славянка, Пограничный, Лесозаводск, Арсеньев, Дальнереченск, Трудовое, Лучегорск, Кавалерово, Черниговка, Камень-Рыболов, Хороль, Раздольное, Смоляниново, Вольно-Надеждинское, Врангель, Михайловка, Дальнегорск, Новошахтинский, Покровка	Свободный, Белогорск, Райчихинск, Тында, Шимановск, Завитинск, Серышево, Екатеринославка
Группа C	8-11	Николаевск-на-Амуре, Солнечный, Эльбан, Чегдомын, Мухен, Сергеевка, Чёрная речка, Октябрьский, пос. Березовый, Молчаевка	Облучье, Ленинское, Теплоозерск, Амурзет, Бира, Кульдур, Лондоко, Бабстово, Волочаевка	Ярославский, Кировский, Сибирцево, Преображение, Чугуевка, Дунай, Спасское, Анучино, Ольга, Зарубино, Пластун, Горные Ключи, Владимиро-Александровское, Южно-Морской, Воздвиженка, Липовцы, Углекаменск, Авангард, Волчанец	Зея, Архара, Циолковский, Прогресс, Тамбовка, Новобурейский, Возжаевка, Февральск, Константиновка, Сковородино, Магдагачи
Группа D	7 и менее	Охотск, Заветы Ильича, Новый Ургал, Де-Кастри, Горин, Бичевая, Богородское, Хальгасо и большинство населенных пунктов Хабаровского края с численностью менее 2 000 человек	Известковый, Хинган и большинство населенных пунктов ЕАО с численностью менее 2 000 человек	Рощино, Краскино, Пушкинка, Корсаковка, Новопокровка, Бельцово и большинство населенных пунктов Приморского края с численностью менее 2 000 человек	Ерофей Павлович, Юктали и большинство населенных пунктов Амурской области с численностью менее 2 000 человек

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

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

Кредо

Основные показатели рынка недвижимости периферийных районов

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

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Основные показатели рынка недвижимости периферийных районов

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

Краткая характеристика регионов

Наименование показателя	Хабаровский край	Приморский край	Амурская область	Еврейская автономная область
Площадь территории, тыс. км.	787,6	164,7	361,9	36,3
Численность населения, тыс. человек	1298,9	1863,0	772,5	153,8
Плотность населения, человек на 1 кв. км.	1,65	11,3	2,1	4,3
Количество городов	7	12	10	2
Количество поселков городского типа	17	26	15	11

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Факторы влияния на рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока

Политические факторы

В большинстве регионов, относящихся к периферийным районам Дальнего Востока, выборы в законодательные и исполнительные органы власти осуществляются в соответствии с установленными сроками. Непосредственно на территории Дальнего Востока военные действия не осуществляются, однако в целом, в стране осложнена геополитическая ситуация в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины.

В отдельных регионах отмечается недовольство населения региональной властью, в результате чего осенью 2018 года в Хабаровском и Приморском краях выборы закончились провалом действующих губернаторов. По результатам 2020 г. наблюдалось усиление негативного отношения к федеральной власти на фоне кризиса, вызванного пандемией коронавируса и ухудшения уровня жизни. С 2022 года на фоне СВО общая мобилизация против некоего внешнего врага уводит на второй план основные внутрирегиональные проблемы.

Экономические факторы

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

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

Социально-демографические факторы

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

По информации территориальных органов статистики, по состоянию на январь 2023 г. данный показатель преимущественно находится в диапазоне от 55,9 до 64,7 тыс. руб.(1) За 2022 г. темп роста составил от 8,4 до 14,9 % по отношению к началу 2022 г.

Источник: информация по Опыт Росстата РФ
https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_earnings

ДВО №2(66), 2023. Минько О.А.

Регионы	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Динамика за 2020	Динамика за 2021	Динамика за 2022
Россия	**46 774**	**49 516**	**55 717**	**63 260**	**5,9%**	**12,5%**	**13,5%**
Приморский край	48 277	49 568	56 793	61 617	2,7%	14,6%	8,5%
Хабаровский край	49 779	52 072	59 385	64 690	4,6%	14,0%	8,9%
Амурская область	48 298	52 397	59 579	64 568	8,5%	13,7%	8,4%
ЕАО	42 007	44 097	48 657	55 930	5,0%	10,3%	14,9%

Плотность населения на 1 января 2022 г.
(https://ru.wikipedia.org/wiki/):
- в Хабаровском крае - 1,65 человек на 1 кв. км.;
- в Приморском крае – 11,3 человек на 1 кв. км.;
- в Амурской области – 2,13 человека на 1 кв. км.;
- в ЕАО – 4,24 человека на 1 кв. км.

При этом плотность населения в Российской Федерации на 01.01.2022 г., оставляет 8,5 чел./кв. км.

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

Технологические факторы

Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями. В основном, строительство возможно только в летний период, резкие перепады температуры между зимой и летом делают сложным поиск инженерных решений, которые в условиях ограниченных инфраструктурных мощностей позволяют укладываться в СНиПы и удовлетворять потребителей.

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

Кредо

Правовые факторы

Территория опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) – это территория с особым правовым режимом ведения деятельности, предлагающая ряд налоговых льгот и административных преференций для инвесторов.

В настоящее время с использованием механизмов государственной поддержки на Дальнем Востоке сейчас создано 22 территории опережающего развития, каждая из которых покрывает какую-то часть региона и имеет свою специализацию. Как отмечала ранее Счетная палата, большинство ТОР в дальневосточных регионах прошли начальный этап развития (5-6 лет) и стали вносить вклад в экономическое развитие ДФО: на 1 декабря 2021 г. объем привлеченных частных инвестиций составил 399,8 млрд руб., создано 38 300 рабочих мест.
(https://www.vedomosti.ru/economics/news/2023/06/30/98309-1-tri-territorii-razvitie-dobavyat-vsem-vsem, 30.06.2023 г.)

ДВО №2(66), 2023. Минько О.А.

Налоговые льготы:

7,6% - Общий размер страховых взносов на 10 лет
0% - Налог на прибыль в течение первых 5 лет, 12% - в последующие 5 лет
0% - Налог на землю в течение первых 3 лет
0% - Налог на имущество в течение первых 5 лет, 1,1% - в последующие 5 лет
0 дней - Ускоренная процедура возмещения НДС

Преференции для резидентов:

- Режим «Одного окна» для инвестора;
- Возможность получения земельного участка в аренду без торгов;
- Отсутствие квот на привлечение иностранной рабочей силы;
- Режим свободной таможенной зоны;
- Ускоренная процедура возмещения НДС (10 дней);
- Право управляющей компании на защиту резидентов суде;
- Льготные ставки по аренде земельных участков;
- Финансирование строительства объектов инфраструктуры за счет бюджетных средств.

23 ТОР на территории Дальнего Востока

ТОР Амуро-Хинганская	ТОР Белогорск	ТОР Большой Камень	ТОР Бурятия
ТОР Горный воздух	ТОР Забайкалье	ТОР Якутия	ТОР Камчатка
ТОР Комсомольск	ТОР Курилы	ТОР Михайловский	ТОР Надеждинская
ТОР Находка	ТОР Николаевск	ТОР Приамурская	ТОР Столица Арктики
ТОР Краснокаменск	ТОР Селенгинск	ТОР Свободный	ТОР Хабаровск
ТОР Чукотка	ТОР Южная	ТОР Южная Якутия	

Выводы о воздействии факторов влияния на рынок недвижимости:

Факторы влияния	Характеристика	Направление воздействия
Политические факторы	Непосредственно на территории Дальнего Востока военные действия не осуществляются, однако в целом, в стране осложнена геополитическая ситуация в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины	↔
Экономические факторы	Динамика инвестиций носит нестабильный характер. Отмечается сильная зависимость от рынка заемного кредитования.	↓
	По информации территориальных органов статистики, на январь 2023 г. уровень зарплаты находился в диапазоне от 55,9 до 64,7 тыс. руб., темп роста по отношению к началу году сопоставим со среднероссийским показателем	↔
Социально-демографические факторы	Отмечается ярко выраженная отрицательная миграционная динамика.	↓
	Плотность населения в рассматриваемых регионах, за исключением Приморского края, гораздо ниже среднероссийского показателя.	↓
	Продолжительность жизни населения ниже среднероссийских показателей.	↓
	Доля трудоспособного населения сопоставима со среднероссийскими показателями.	↔
	Уровень безработицы сопоставим со среднероссийским показателем	↔
Технологические факторы	Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями	↓
Правовые факторы	Разработаны инструменты региональной политики как для территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР), призванные привлечь инвестиции и обеспечить его ускоренное развитие, но на подавляющую часть периферийных районов это влияние не оказывает	↔

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

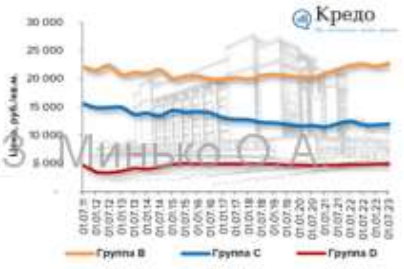
ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА В 2018 - 2023 ГГ.

Кредо

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

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

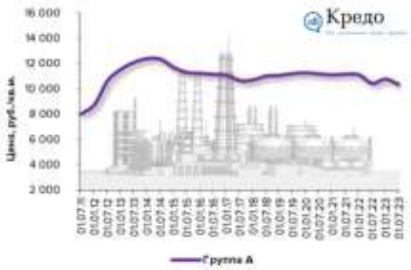
Начиная с 2014 года, периодически появляющийся рост средней цены по группам B,C и D обусловлен не столько влиянием рынка, сколько тем, что в отличие от предыдущих периодов, когда в открытом доступе можно было обнаружить только предложения государственного имущества, благодаря развитию электронных средств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

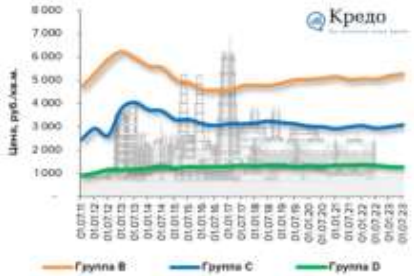


ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Средние цены на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в 2019-2023 гг.

Группа/ Дата	01.07.19	01.01.20	01.07.20	01.01.21	01.07.21	01.01.22	01.07.22	01.01.23	01.07.23	Изменение за I полугодие 2023 г.
Группа А	39 248	38 539	38 584	39 487	40 364	40 751	41 163	41 610	40 954	-1,6%
Группа В	20 510	20 289	20 240	20 906	21 662	22 351	22 619	22 202	22 755	2,5%
Группа С	11 901	11 602	11 717	11 450	12 012	12 465	11 831	11 806	11 968	1,4%
Группа D	4 751	4 697	4 674	4 698	4 749	4 802	4 843	4 898	4 929	0,6%
В среднем по всем группам	**31 054**	**30 630**	**30 595**	**31 206**	**31 013**	**32 869**	**33 262**	**30 399**	**31 787**	





ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА В 2019 - 2023ГГ.

Кредо

Средние цены на рынке купли-продажи промышленной недвижимости в 2019-2023 гг.

Группа/ Дата	01.07.19	01.01.20	01.07.20	01.01.21	01.07.21	01.01.22	01.07.22	01.01.23	01.07.23	Изменение за I полугодие 2023 г.
Группа А	11 212	11 268	11 184	11 105	11 165	11 108	10 437	10 776	10 345	-4,0%
Группа В	5 033	5 046	5 091	5 167	5 036	5 077	5 062	5 203	5 279	1,5%
Группа С	3 118	3 021	3 001	2 918	2 995	3 041	2 937	2 997	3 079	2,7%
Группа D	1 302	1 335	1 311	1 359	1 355	1 377	1 354	1 292	1 275	-1,3%
В среднем по всем группам	**8 123**	**8 062**	**8 300**	**7 618**	**6 875**	**7 478**	**6 711**	**6 384**	**6 503**	

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

Структура рынка нежилой недвижимости

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

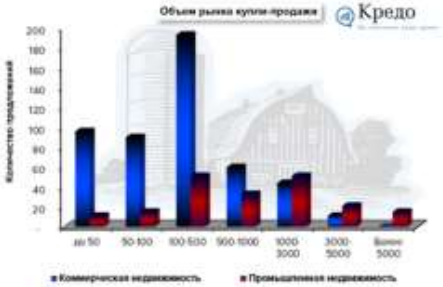
Объем рынка купли-продажи нежилой недвижимости

Сегмент рынка	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого
Нежилая недвижимость всего, в том числе:	**107**	**105**	**244**	**93**	**95**	**32**	**15**	**691**
	100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Коммерческая недвижимость	96	90	193	60	44	11	-	494
	89,72%	85,71%	79,10%	64,52%	46,32%	34,38%	0,00%	71,49%
Промышленная недвижимость	11	15	51	33	51	21	15	197
	10,28%	14,29%	20,90%	35,48%	53,68%	65,63%	100,00%	28,51%

Большинство предложений к продаже на региональном рынке – 71 % - относится к сегменту коммерческой недвижимости. В свою очередь, доля предложений к продаже промышленной недвижимости составляет 29 %.

Самым распространенным сегментом коммерческой недвижимости являются площади от 100 до 500 кв. м., доля которых составляет 39 % в общем объеме коммерческих площадей.
В минимальном количестве – 2 % - представлены предложения коммерческой недвижимости с площадью более 3 000 кв. м.

Для продаваемой промышленной недвижимости наибольшая доля предложений – по 26 % - относится к сегментам от 100 до 500 кв. м. и от 1 000 до 3 000 кв.м.



В населенных пунктах периферийных районов, за исключением группы А, значительное влияние на формирование рынка недвижимости оказывают продажи государственного имущества, как в процессе приватизации, осуществляемые с помощью торгов на аукционной основе, так и путем реализации преимущественного права выкупа арендаторами в рамках ФЗ-159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ».

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

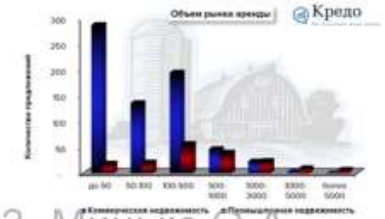
Кредо

Объем рынка аренды нежилой недвижимости

Сегмент рынка	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого
Нежилая недвижимость всего, в том числе:	**306**	**157**	**252**	**87**	**47**	**13**	**7**	**869**
	100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Коммерческая недвижимость	287	136	195	47	23	3	-	691
	93,8%	86,6%	77,4%	54,0%	48,9%	23,1%	0,0%	79,5%
Промышленная недвижимость	19	21	57	40	24	10	7	178
	6,2%	13,4%	22,6%	46,0%	51,1%	76,9%	100,0%	20,5%

На рынке аренды в сегменте коммерческой недвижимости 42 % в общем объеме предложений к аренде занимает недвижимость площадью до 50 кв. м., т.е. для коммерческой недвижимости отдаленных районов Дальнего Востока, также как и для развитых рынков недвижимости Хабаровска и Владивостока, характерно наличие дефицита предложения масштабных по площади объектов, независимо от того, продаются они или сдаются в аренду.

Для промышленной недвижимости наибольшее количество предложений представлено объектами недвижимости от 100 до 500 кв. м., что составляет 32 % от общего объема данного сегмента рынка.



ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Объем и структура рынка купли-продажи коммерческой недвижимости

Группы/ Площадь, м²	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Итого по группе
Группа А	67	62	121	34	28	6	318
Группа В	13	14	34	13	7	2	83
Группа С	7	7	17	8	3	2	44
Группа D	9	7	21	5	6	1	49
Всего:	**96**	**90**	**193**	**60**	**44**	**11**	**494**

Наибольшая часть предлагаемой к продаже коммерческой недвижимости – 64 % - находится в группе А, что логично, учитывая, что объем рынка недвижимости напрямую связан с основными ценообразующими факторами, на основании которых осуществлялась классификация населенных пунктов периферийных районов. Наибольшая часть предлагаемой к аренде коммерческой недвижимости – 81 % - так же, как и на рынке продаж, находится в группе А.

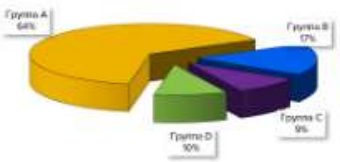
Объем и структура рынка аренды коммерческой недвижимости

Группы/ Площадь, м²	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Итого по группе
Группа А	246	103	157	37	14	3	560
Группа В	26	16	18	4	8	-	72
Группа С	8	8	12	3	3	-	34
Группа D	7	9	8	3	1	-	28
Всего:	**287**	**136**	**195**	**47**	**23**	**-**	**691**

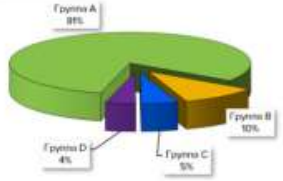
АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Кредо

Объем рынка купли-продажи



Объем рынка аренды



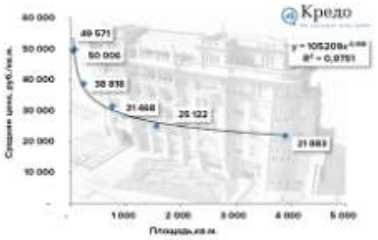
Средние цены на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости

Площадь, кв.м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе	Диапазон цен
Группа A	49 571	50 006	38 818	31 468	25 122	21 883	-	**40 954**	**26 100 – 55 800**
Группа B	30 403	32 371	23 121	12 416	9 796	12 084	-	**22 755**	**13 100 – 32 500**
Группа C	18 589	16 048	10 966	8 696	7 904	2 213	-	**11 968**	**5 300 – 18 700**
Группа D	3 160	6 261	4 805	3 241	2 607	491	-	**4 929**	**600 – 9 300**
Всего:	**40 740**	**41 279**	**29 889**	**21 641**	**19 390**	**14 580**		**31 787**	

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

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

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



Средние цены на рынке аренды коммерческой недвижимости

Площадь, кв.м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе	Диапазон цен
Группа A	646	618	546	371	360	223	-	**585**	**420 – 750**
Группа B	469	350	351	295	143	-	-	**367**	**230 – 500**
Группа C	268	205	213	214	129	-	-	**205**	**110 - 300**
Группа D	115	90	87	42	72	-	-	**90**	**60 – 120**
Всего:	**374**	**316**	**299**	**231**	**251**	**223**	-	**312**	

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

Кредо

Мультипликатор местоположения коммерческой недвижимости				
Показатели	**Группа A**	**Группа B**	**Группа C**	**Группа D**
Средняя цена объектов коммерческой недвижимости, руб./м²	40 954	22 755	11 968	4 929
Мультипликатор местоположения для населенных пунктов периферийных районов по отношению к группе А	1	0,56	0,29	0,12

Объем и структура рынка купли-продажи промышленной недвижимости

Группы/ Площадь, м²	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе
Группа A	2	6	25	9	32	11	6	**91**
Группа B	2	4	9	8	9	3	3	**38**
Группа C	4	2	5	8	5	3	2	**29**
Группа D	3	3	12	8	5	4	4	**39**
Всего:	**11**	**15**	**51**	**33**	**51**	**21**	**15**	**197**

Наибольшей долей предлагаемых к продаже объектов промышленной недвижимости характеризуется группа А, доля которой составляет 46 % в общем объеме выборки. Меньшее количество продаваемых промышленных площадей в группах В, С и D объясняется как общим низким уровнем развития рынка недвижимости, так и особенностями специализации, которая для большинства населенных пунктов данной группы выражается в преобладании частного предпринимательства и личного подсобного хозяйства.

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

Объем и структура рынка аренды промышленной недвижимости

Группы/ Площадь, м²	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе
Группа A	12	11	40	26	13	6	3	**111**
Группа B	4	3	8	7	6	3	3	**34**
Группа C	1	4	3	4	3	-	1	**16**
Группа D	2	3	6	3	2	1	-	**17**
Всего:	**19**	**21**	**57**	**40**	**24**	**10**	**7**	**178**

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

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

Кредо

Средние цены на рынке купли-продажи промышленной недвижимости

Площадь, кв.м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе	Диапазон цен
Группа А	8 229	18 202	14 895	10 764	7 966	5 016	6 072	**10 345**	**5 000 – 15 700**
Группа В	6 153	6 877	7 741	4 960	3 514	4 330	2 271	**5 279**	**2 300 – 8 200**
Группа С	3 634	6 323	3 660	2 866	3 055	1 033	1 256	**3 079**	**1 700 – 4 400**
Группа D	2 019	1 943	1 335	985	1 691	1 410	1 376	**1 275**	**500 – 2 000**
Всего:	**3 166**	**10 346**	**9 340**	**5 072**	**6 083**	**3 246**	**2 883**	**6 503**	

Средние цены на рынке аренды промышленной недвижимости

Площадь, кв.м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе	Диапазон цен
Группа А	233	214	177	174	139	76	103	**174**	**120 – 230**
Группа В	155	139	105	97	72	43	47	**96**	**60 – 120**
Группа С	74	71	63	76	38	-	5	**61**	**30 – 90**
Группа D	57	21	28	17	35	29	-	**29**	**20 – 40**
Всего:	**130**	**111**	**93**	**91**	**71**	**37**	**35**	**91**	

ДВО №2(33) 2023. Минько О.А.

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

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

Мультипликатор местоположения промышленной недвижимости

Показатели	Группа А	Группа В	Группа С	Группа D
Средняя цена объектов промышленной недвижимости, руб./м²	10 345	5 279	3 079	1 275
Мультипликатор местоположения для населенных пунктов периферийных районов по отношению к группе А	1	0,51	0,30	0,12

Мультипликатор назначения по группам

Местоположение	Коммерческая недвижимость, руб./кв. м.	Промышленная недвижимость, руб./кв. м.	Мультипликатор назначения по группам
Группа А	40 954	10 345	0,25
Группа В	22 755	5 279	0,23
Группа С	11 968	3 079	0,26
Группа D	4 929	1 275	0,26

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

Факторы, влияющие на величину спроса

Платежеспособность населения:

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в населенных пунктах периферийных районов Дальнего Востока характеризуется положительной динамикой в размере до 15 % в год.
В "пандемийный" 2020 г. прирост зарплаты был минимален. По итогам 2022 года наблюдается снижение темпов роста показателя по сравнению с 2021 годом.
По состоянию на январь 2023 г. данный показатель находится в диапазонеот 55,9 до 64,7 тыс. руб., темп роста по отношению к началу году сопоставим со среднероссийским показателем.

Динамика численности населения:

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

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

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

ДВО №2(33) 2023. Минько О.А.

Предпочтения населения:

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

Доступность и условия финансирования:

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

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

Выводы о воздействии факторов на величину спроса

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

Резкий рост ключевой ставки Центробанка до 20 %, произошедший в конце февраля, практически заморозил рынок недвижимости в стране.
После того, как на протяжении 2022 года ключевая ставка Центробанка снижалась 6 раз, на очередном заседании регулятора показатель был повышен впервые за год и по состоянию на июль 2023 г. находился на уровне 8,5 %, однако этого недостаточно для активного восстановления сделок.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Кредо

Факторы, влияющие на величину предложения

По результатам I полугодия 2023 г. объем рынка в периферийных районах Дальнего Востока как в сегменте купли-продажи, так и в сегменте аренды характеризовался разнородной динамикой.

Резерв свободных объектов недвижимости:

Однако после существенного сокращения за 2022 год количество предложений на рынке все еще меньше, чем до начала проведения специальной военной операции.

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

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

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

Выводы о воздействии факторов на величину предложения

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

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

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

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

Коммерческая недвижимость

Основным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости и при продаже, и при аренде, является местоположение, которое складывается из нескольких составляющих:
- расположение в зонах с различной плотностью человека-потока;
- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего, удаленность от остановок общественного транспорта);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно-деловая зона; промышленная зона и др.) и т.д.

В качестве второстепенных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости можно выделить следующие факторы:
Рыночные условия (дата продажи/предложения);
Конструктивные особенности объекта, в т.ч.:
- площадь объекта;
- наличие отдельного входа у объекта;
- планировка объекта;
- группа капитальности здания;

Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
Прочие факторы, в том числе:
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.:

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

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Кредо

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости наблюдаются для центральной части населенных пунктов Дальнего Востока. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка.	Для отдаленных от центра города районов, цены объектов коммерческой недвижимости в среднем, на 30-60 % ниже по отношению к его центральной части. В то же время, для локальных центров деловой активности в отдаленных от центра районах возможна разница менее 30%.
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограниченны и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения скидка на торг: - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 3,8% до 16,2%, на неактивном рынке - от 10,1% до 18,1%; - при аренде на активном рынка находится в расширенном интервале от 4,4% до 14,9%, на неактивном рынке - от 11,6% до 16,1%.
Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	В 2011-2014 гг. среднегодовое изменение цены составляло 3,5 - 7 %, в 2015 - 2021 гг. динамика, практически, отсутствовала. Рынок коммерческой недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений. Динамика отражает не столько рыночные тенденции, сколько качественное изменение имеющейся информации.
Техническое состояние	Как правило, объекты коммерческой недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений коммерческой недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения: - при продаже объекты, требующие кап. ремонта (без отделки) дешевле аналогичных объектов, требующих косметического ремонта на 11-13%, объекты с типовым ремонтом (отделка "стандарт") дешевле аналогичных объектов с комфортным ремонтом (отделка "премиум") на 16-19%.

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Кредо

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Размер площади	Стоимость 1 кв. м. коммерческой недвижимости по всем группам периферийных районов, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости.	При наличии существенной разницы в площади снижение может составить до 50 %, как на рынке аренды, так и на рынке купли-продажи.
Этажность	Как правило, наиболее высокие цены для коммерческой недвижимости отмечаются на первых этажах, что объясняется, наличием максимального людского потока. Объекты, находящиеся в подвале, продаются значительно дешевле, что обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в помещение, находящееся ниже уровня земли и т.д.	Цены коммерческой недвижимости Периферийных районов на первых этажах, в среднем, на 7 -20 % выше, чем для остальных этажей. В настоящее время, разница между остальными этажами незначительна и может составлять до 20 % по отношению к 1 этажу. Объекты коммерческой недвижимости, находящиеся в подвале, в среднем на 23-47% дешевле объектов, расположенных на первом этаже.
Наличие отдельного входа	Объекты коммерческой недвижимости, характеризующиеся наличием отдельного входа, обычно дороже аналогичных объектов, у которых отдельный вход отсутствует, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На хабаровском рынке определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие отдельного входа часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения: - при продаже объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 1-13%; - при аренде объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 0-11%.

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Кредо

Промышленная недвижимость

Основным ценообразующим фактором для промышленной недвижимости и при продаже, и при аренде, также является местоположение, которое складывается из иных составляющих:
- удалённость от основных транспортных магистралей города;
- транспортная доступность, т.е. наличие удобных подъездных путей, качество дорог (грунтовая, асфальтированная);
- близость к потребителю (центр города может быть преимуществом, но не во всех случаях, что обусловлено дефицитом места под погрузо-разгрузочные работы, наличием пробок и т.д.);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно-деловая зона; промышленная зона и др.) и т.д.

В качестве второстепенных факторов, влияющих на стоимость промышленной недвижимости можно выделить следующие факторы:
Рыночные условия (дата продажи/предложения);
Конструктивные особенности объекта, в т.ч.:
- площадь объекта;
- высота этажа;
- планировка объекта;
- материал стен;

Техническое состояние объекта;
Прочие факторы, в том числе:
- наличие отопления;
- наличие грузоподъемных механизмов;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.

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

ДВО №2(83), 2023. Минько О.А.

Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов промышленной недвижимости наблюдаются как вблизи активных транспортных магистралей города, в зонах сосредоточения производственно-складских объектов, так и в центральной части города.	Цены, как продажи, так и аренды, для объектов промышленной недвижимости в активных промышленных зонах вдоль основных магистралей и в центральной части города могут быть на 30-50 % выше по отношению к иным объектам аналогичного назначения
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограниченны и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.) Для универсальных производственно-складских объектов скидка на торг: - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 6,1% до 21,7%, на неактивном рынке - от 10,0% до 29,2%; - при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 5,2% до 19,3%, на неактивном рынке - от 9,2% до 26,5%.

Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	В 2011-2014 гг. среднегодовое изменение цены составляло 3 - 7 %. В 2015 - 2020 гг. динамика, практически, отсутствовала. Рынок промышленной недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений. Динамика отражает не столько рыночные тенденции, сколько качественное изменение имеющейся информации.
Техническое состояние	Как правило, объекты промышленной недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений промышленной недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для универсальных производственно-складских объектов: - при продаже объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 15-32%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 22-38%. - при аренде объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 15-30%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 21-37%.
Размер площади	Стоимость 1 кв. м. промышленной недвижимости, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости по всем районам города. При этом, снижение цены, как правило, выше, чем на рынке коммерческой недвижимости.	При продаже снижение цены промышленной недвижимости с увеличением площади объекта недвижимости составляет до 50 %. При аренде промышленной недвижимости при наличии разницы в площади, разница в цене, в среднем, составляет от 5 до 25 %.
Наличие отопления	В большинстве случаев, объекты промышленной недвижимости, характеризующиеся наличием отопления, стоят дороже, чем такие же объекты без отопления, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На рынке периферийных районов Дальнего Востока определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие отопления часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для универсальных производственно-складских объектов: - при продаже неотапливаемые объекты дешевле аналогичных объектов с отоплением на 16-29%; - при аренде неотапливаемые объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отоплением на 16-30%.

ДВО №2(83), 2023 Минько О.А.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Кредо

Функциональное назначение

Коммерческая недвижимость при продаже, независимо от площади, превышает по стоимости промышленную недвижимость, типичный показатель соотношения стоимости промышленной недвижимости по отношению к коммерческой – мультипликатор назначения – составляет от 0,22 до 0,31.

Наиболее типичные мультипликаторы назначения на рынке аренды нежилой недвижимости находятся в диапазоне от 0,28 до 0,39.

Мультипликаторы назначения на рынке купли-продажи нежилой недвижимости

Площадь, кв. м.	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000
Коммерческая недвижимость	41 219	29 899	21 641	19 380	14 580
Промышленная недвижимость	10 346	9 340	5 072	6 083	3 246
Мультипликатор назначения в зависимости от площади	**0,25**	**0,31**	**0,23**	**0,31**	**0,22**

Мультипликаторы назначения на рынке аренды нежилой недвижимости

Площадь, кв. м.	До 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000
Коммерческая недвижимость	374	316	299	231	251	223
Промышленная недвижимость	130	111	93	91	71	37
Мультипликатор назначения в зависимости от площади	**0,35**	**0,35**	**0,31**	**0,39**	**0,28**	**0,17**

ДВО №2(83), 2023 Минько О.А.

Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

По итогам I полугодия 2023 года изменения ценовых показателей незначительны. Объем рынка по-прежнему меньше, чем до начала проведения специальной военной операции с февраля 2022 г.
В связи с осложнившимся политическим и экономическим положением, участники рынка предпочитают занимать выжидательную позицию до тех пор, пока ситуация не стабилизируется.

Резкий рост ключевой ставки Центробанка до 20 %, произошедший в конце февраля 2022 г., практически заморозил экономическую активность в стране. После того, как на протяжении последнего года ключевая ставка Центробанка снижалась 6 раз, на очередном заседании регулятора показатель был повышен впервые за год и по состоянию на июль 2023 г. находился на уровне 8,5 %.

Однако этого пока недостаточно для активного восстановления экономики. Учитывая, что платежеспособность потенциальных покупателей значительно снижена, скорее всего, рынок недвижимости будет находиться в состоянии стагнации еще несколько лет.

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

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

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

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

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

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

- Рыночные условия (дата продажи/предложения);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:

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

- Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:

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

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

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

Коммерческая недвижимость

Основным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости и при продаже, и при аренде, является местоположение, которое складывается из нескольких составляющих:
- расположение в зонах с различной плотностью человеко-потока;
- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего, удаленность от остановок общественного транспорта);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно-деловая зона; промышленная зона и др.) и т.д.

В качестве второстепенных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости можно выделить следующие факторы:
- рыночные условия (дата продажи/предложения);
- конструктивные особенности объекта, в т.ч.:
  а) площадь объекта;
  б) наличие отдельного входа у объекта;
  в) планировка объекта;
  г) группа капитальности здания;
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- прочие факторы, в том числе:
  а) наличие парковки;
  б) наличие охраны;
  в) инфраструктура объекта;
  г) экологический фактор и др.;

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

ДВО №2 (83), 2023. Минько О.А.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости наблюдаются для центральной части Хабаровска. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка.	Для отдаленных районов г. Хабаровска, цены объектов коммерческой недвижимости в среднем, на 30-60 % ниже по отношению к его центральной части. В то же время, для локальных центров деловой активности в отдаленных районах (например, р-н Первого кольца в Южном микрорайоне) возможна разница менее 30%.
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисных объектов свободного назначения скидка на торг: - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 0,0% до 13,5 %. - при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 0,0% до 10,6%. Для торговых объектов свободного назначения скидка на торг: - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 1,6% до 10,0 %. - при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 0,0% до 14,0%.

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	На хабаровском рынке коммерческой недвижимости как положительная, так и отрицательная коррекция цен, как правило, не превышает 5 % в квартал. На активном рынке в 2004-2008 г. отмечался рост в 5-10 % квартал. В 2014-2017 гг. наблюдалась минимальная отрицательная коррекция, не превышающая 5 % в год. В 2022 году зафиксирована отрицательная динамика в среднем, 1,1 % в квартал на рынке купли-продажи, и положительная - 0,14 % в квартал - на рынке аренды
Техническое состояние	Как правило, объекты коммерческой недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений коммерческой недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения: - при продаже объекты, требующие кап. ремонта (без отделки) дешевле аналогичных объектов, требующих косметического ремонта на 11-13%, объекты с типовым ремонтом (отделка "стандарт") дешевле аналогичных объектов с комфортным ремонтом (отделка "премиум") на 16-19%.
Размер площади	Стоимость 1 кв. м. коммерческой недвижимости по всем районам города, кроме Центрального, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости. Стоимость коммерческой недвижимости Центрального района с увеличением площади, снижается незначительно.	При продаже снижение цены коммерческой недвижимости Центрального района, с увеличением площади объекта недвижимости, в большинстве случаев составляет не более 10 %. В остальных районах города при наличии существенной разницы в площади снижение может составить до 30 %. При аренде коммерческой недвижимости при наличии разницы в площади, разница в цене, в среднем, составляет от 5 до 15 %.
Этажность	Как правило, наиболее высокие цены для коммерческой недвижимости отмечаются на первых этажах, что объясняется, наличием максимального людского потока. Объекты, находящиеся в подвале, продаются значительно дешевле, что обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в помещение, находящееся ниже уровня земли и т.д.	Цены коммерческой недвижимости Периферийных районов на первых этажах, в среднем, на 15 - 25 % выше, чем для остальных этажей. В настоящее время, разница между остальными этажами незначительна и может составлять между собой 5 - 10 %. Объекты коммерческой недвижимости, находящиеся в подвале, в среднем на 14 - 21 % дешевле объектов, расположенных на первом этаже.

ДВО № 0-51/25. Мишко О.А.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Кредо

Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	В 2011-2014 гг. среднегодовое изменение цены составляло 3 - 7 %. В 2015 - 2020 гг. динамика, практически, отсутствовала. Рынок промышленной недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений. Динамика отражает не столько рыночные тенденции, сколько качественное изменение имеющейся информации.
Техническое состояние	Как правило, объекты промышленной недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений промышленной недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для универсальных производственно-складских объектов: - при продаже объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 15-32%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 22-38%, - при аренде объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 15-30%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 21-37%.
Размер площади	Стоимость 1 кв. м. промышленной недвижимости, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости по всем районам города. При этом, снижение цены, как правило, выше, чем на рынке коммерческой недвижимости.	При продаже снижение цены промышленной недвижимости с увеличением площади объекта недвижимости составляет до 50 %. При аренде промышленной недвижимости при наличии разницы в площади, разница в цене, в среднем, составляет от 5 до 25 %.
Наличие отопления	В большинстве случаев, объекты промышленной недвижимости, характеризующиеся наличием отопления, стоят дороже, чем такие же объекты без отопления, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На рынке периферийных районов Дальнего Востока определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.), составленном в результате экспертного опроса, для универсальных производственно-складских объектов: - при продаже неотапливаемые объекты дешевле аналогичных объектов с отоплением на 16-29%; - при аренде неотапливаемые объекты без отдельного входа дешевле аналогичных

ДВО № 2(83) 2023 МЕЛИОРАЦИЯ

Корректировка на уторгование

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

Величина корректировки на уторговывание рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для объектов на уторговывание представлены на рис. 1.

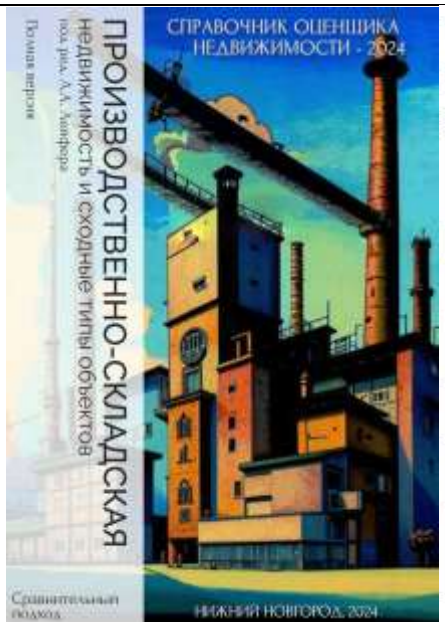


Таблица 469. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	9,7%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,8%	9,0%	10,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,1%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,1%	16,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства[34]	10,1%	9,3%	10,8%

Рисунок 1 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», стр. 478

Корректировка на местоположение.

Корректировка стоимости производится в связи с отличиями по местоположению объектов – аналогов от оцениваемого объекта.

Величина корректировки на местоположение рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для объектов на местоположение представлены на рис. 2.

Объект оценки- 5 зона (прочие населенные пункты), областной центр (1 зона), как наилучшее местоположение, коэффициент 0,49, поправка -51%

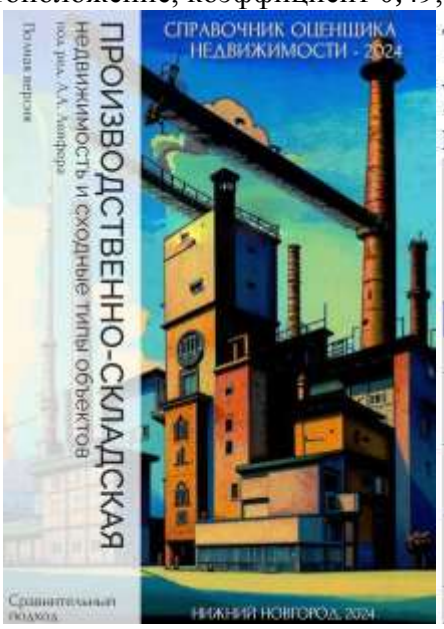


Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,45	0,53

Рисунок 2 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», стр. 99

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

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

Величина корректировки на размер площади рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты на размер площадей представлены на рис. 3

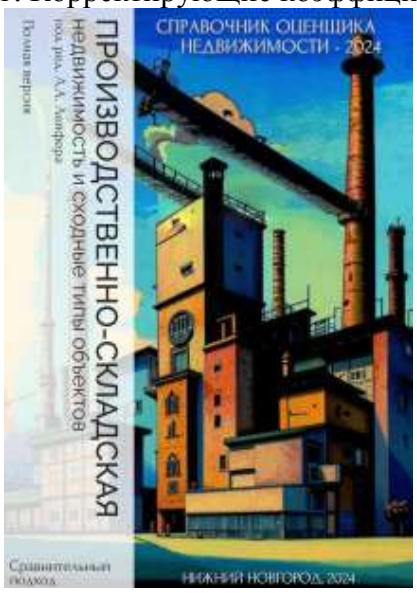


Таблица 172. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	**1,00**	1,15	1,26	1,54	1,76	1,95	
	300-500	0,87	**1,00**	1,10	1,34	1,53	1,69	1,82
	500-1000	0,79	0,91	**1,00**	1,22	1,40	1,54	1,66
	1000-5000	0,65	0,75	0,82	**1,00**	1,14	1,26	1,36
	5000-10000	0,57	0,65	0,72	0,88	**1,00**	1,11	1,19
	10000-20000	0,51	0,59	0,65	0,79	0,90	**1,00**	1,08
	>20000		0,55	0,60	0,74	0,84	0,93	**1,00**

Рисунок 3 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», стр. 232.

Корректировка на физическое состояние объекта

При определении поправки на физическое состояние используется экспертная шкала оценки, приведенная в коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. (рис. 4)

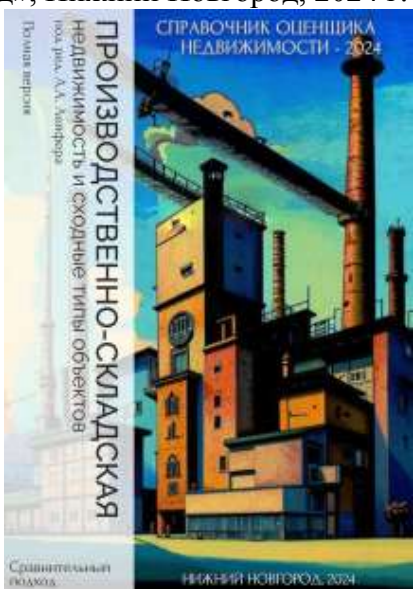


Таблица 338. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,79	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,54	0,50	0,57

Рисунок 4 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2043. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», стр. 354.

Корректировка на наличие/отсутствие отопления

Учитывает разницу в наличии или отсутствии отопления у объекта оценки по сравнению с объектами аналогами. Величина поправки определяется экспертным путем.

Величина корректировки на наличие/отсутствие отопления рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для промышленных объектов в зависимости наличия или отсутствия отопления представлены на рис. 5.

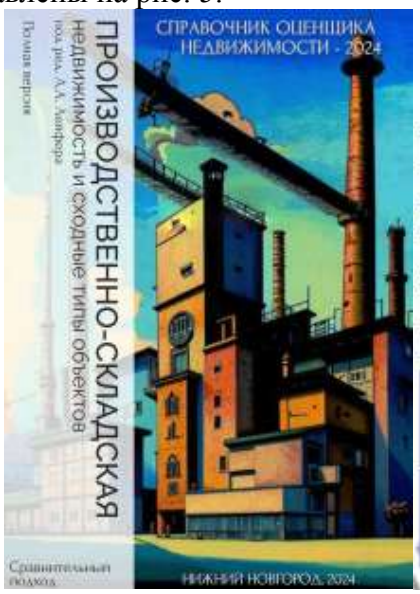


Таблица 221. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отопления», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,23
	нет	0,82	1,00

Рисунок 5 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», стр. 277

Корректировка на материал стен

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

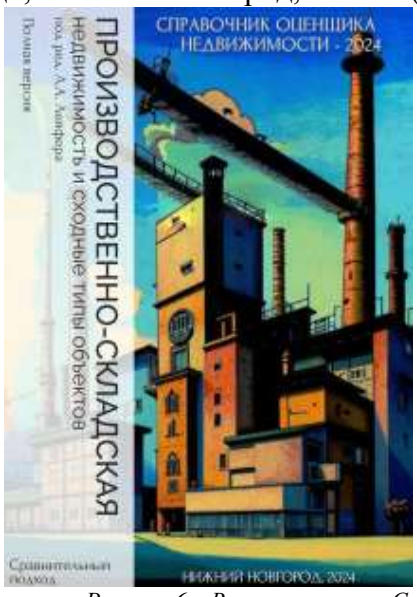


Таблица 441. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

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

Рисунок 6 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», стр. 493

Корректировка на наличие встроенное помещение/здание

При определении поправки на встроенное помещение или отдельно стоящее здание оценки используется экспертная шкала оценки, приведенная в коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Лейфера Л.А.

«Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. (рис. 7)

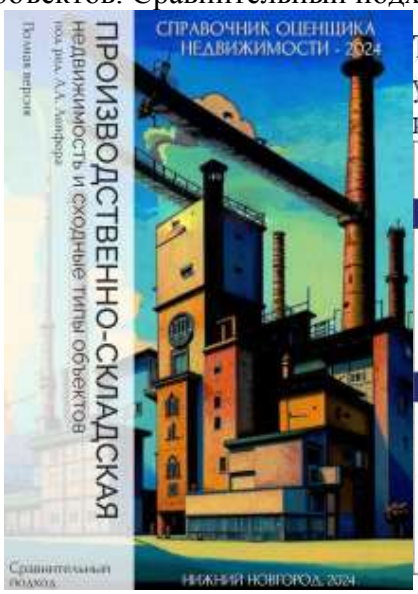


Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,93

Рисунок 7 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», стр. 257

Корректировка на состояние отделки

Учитывает разницу объекта по состоянию отделки. Рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для промышленных объектов представлены на рис. 8.

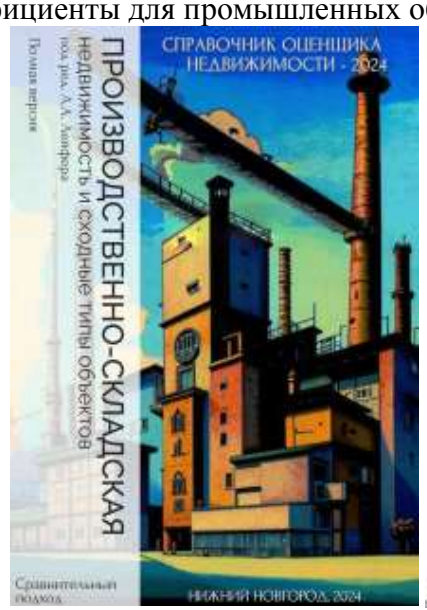


Таблица 414. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

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

Рисунок 8 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», стр. 455

Для офисной недвижимости:

Корректировка на уторгование

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

Величина корректировки на уторговывание рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для объектов на уторговывание представлены на рис. 9. Оценщик использовал в своих расчетах среднее значение – 9,0%, т. е., корректировка на условия продажи – 0,91.

Таблица 433. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,2%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	5,4%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,5%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	4,0%	10,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0%	12,1%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,3%	11,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,2%	14,1%

Рисунок 9 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», стр. 533

Корректировка на местоположение.

Местоположение в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующие подобными ценообразующими факторами.

Величина корректировки на местоположение рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024 г.

Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах города и корректирующие коэффициенты представлены на рис. 10.

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднезтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Рисунок 10 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», стр. 158

Корректировка на техническое состояние отделки

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций.

Величина корректировки на состояние отделки рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки рис 11.

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Рисунок 11 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», стр. 465.

Корректировка на этаж

При определении поправки на этаж второй и выше – первый – цокольный – подвал используется экспертная шкала оценки, приведенная в коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024 г. (рис. 12).

Таблица 242. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

Рисунок 12 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», стр. 375

Корректировка на тип недвижимости

Здание/встроенное помещение.

Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,93

Рисунок 13 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», стр. 360

Корректировка на размер площадей.

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

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

Величина корректировки на масштаб рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024 г.

Основная информация о корректирующих коэффициентах на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью представлены на рис. 14.

Таблица 204. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	**1,00**	1,12	1,20	1,32	1,47
	от 100 до 200	0,89	**1,00**	1,07	1,17	1,31
	от 200 до 400	0,83	0,93	**1,00**	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,85	0,92	**1,00**	1,12
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Рисунок 14 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», стр. 345.

2.6 Характеристика рынка земельных участков

В 1990 году в Российской Федерации началась земельная реформа. С этого времени по земельной проблематике стали издаваться самые разные правовые акты. К началу нового столетия на федеральном уровне земельные отношения регулировались 41 федеральным законом, 33 указами Президента Российской Федерации и почти сотней постановлений Правительства Российской Федерации. Немало было принято правовых актов о земле в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях. Все эти акты земельного законодательства плохо согласуются между собой. Зачастую они нередко противоречат друг другу.

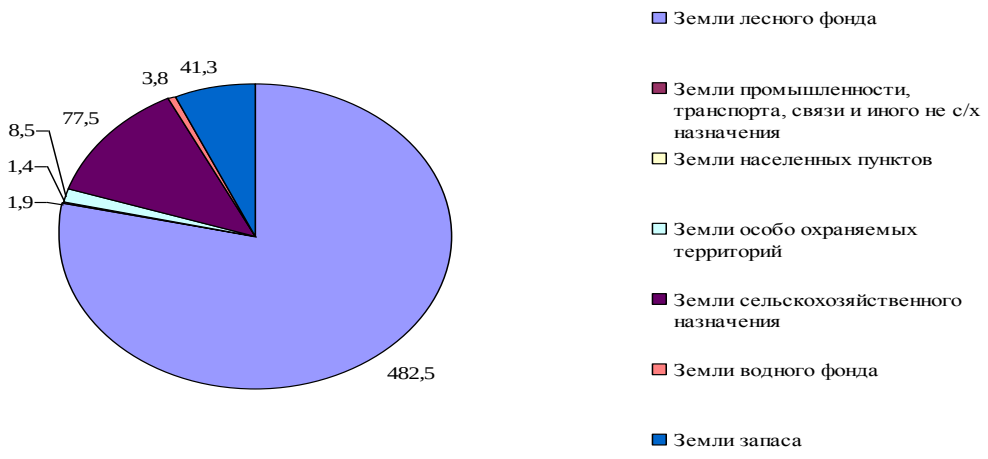
Противоречия между законами и подзаконными актами, регулирующими земельные отношения, в период 1990 – 2000 гг. не позволяли однозначно трактовать федеральное земельное законодательство. В результате в земельной сфере возникла неустойчивая правовая ситуация.

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

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

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

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



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

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

Характеристика земельного фонда РФ по формам собственности

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

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

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

13. собственности;
14. постоянного (бессрочного) пользования;
15. аренды;
16. безвозмездного срочного пользования.

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

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

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

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

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

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

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

1. Корректировка на условия продажи (торг)

Размер скидки на торг был определен с помощью издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики отражающие влияние Физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (стр. 353, таблица 275), изучив которое установлено, что среднее значение скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет 17,5% на неактивном рынке: корректировка 0,825. Данный класс объектов выбран, поскольку преобладание улучшений относится к сегменту промышленной недвижимости, так же ВРИ земельного участка: Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс".

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

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

Рисунок 15 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2»

Корректировка на местоположение

Корректировка стоимости производится в связи с отличиями по местоположению объектов – аналогов от оцениваемого объекта.

Величина корректировки на местоположение рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (стр. 101, таблица 10). Корректирующие коэффициенты для объектов на местоположение представлены на рис. 16.

Объект оценки- 5 зона (прочие населенные пункты), корректировка не понадобилась, поскольку объекты аналоги расположены либо в том же населённом пункте, что и объект оценки, либо в соседствующем.

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,45	0,53

Рисунок 16 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. Полная версия», стр. 101

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Корректировка на площадь земельного участка

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

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

Корректировку на общую площадь рассчитывали по формуле C=b*S*n. Источник информации – данные о корректировке на площадь аналитического обзора Статриелт от 01.07.2025 г.. Корректировка не применялась. Корректирующие коэффициенты на размер площадей представлены на рис. 3. Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

развитие рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценщиков | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анали

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, м

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b^{*}S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.;
S– общая площадь земельного участка, кв. м.;
b– коэффициент активности рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (К s)
более 1 млн. человек	0,782	-0,13	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,692	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
поселения до 50 тыс. человек	0,622	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,20}$

01.07.2025

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (К s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,660	-0,24	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,24}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Рисунок 17 – Выкопировка из «Статриелт от 01.07.2025 г..

3. Описание объекта оценки.

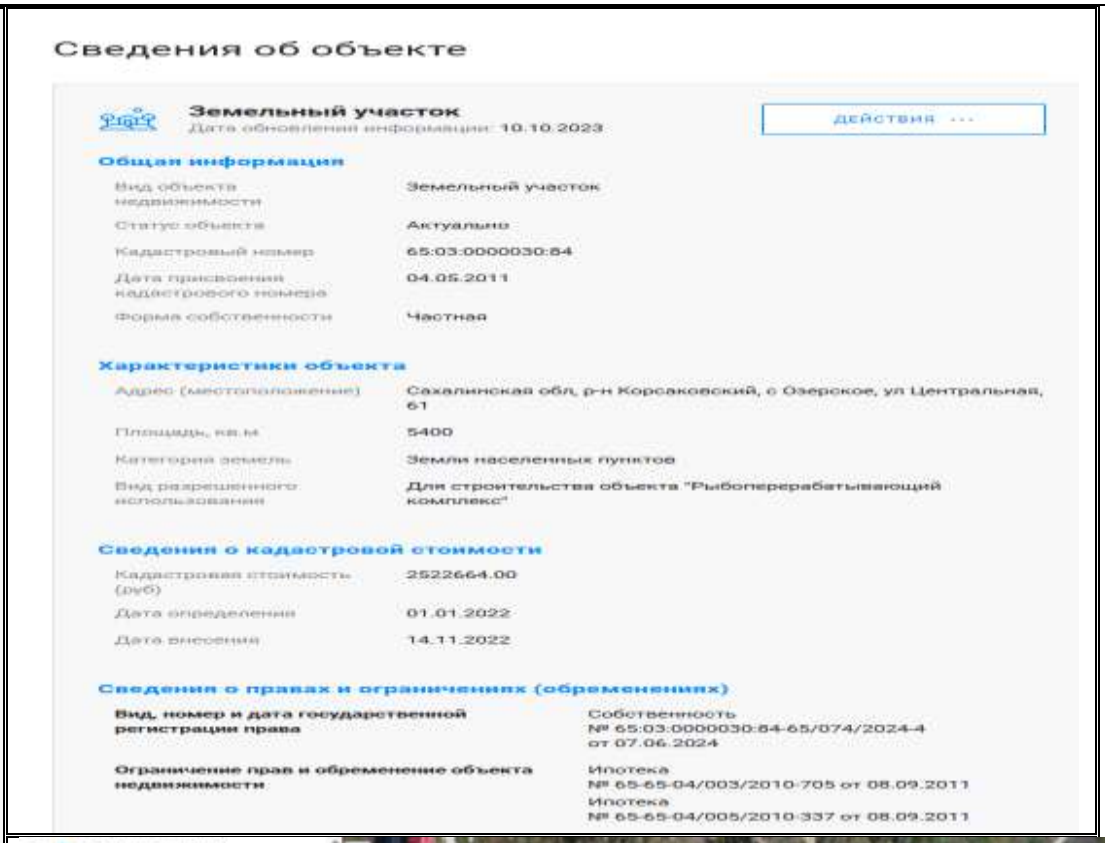
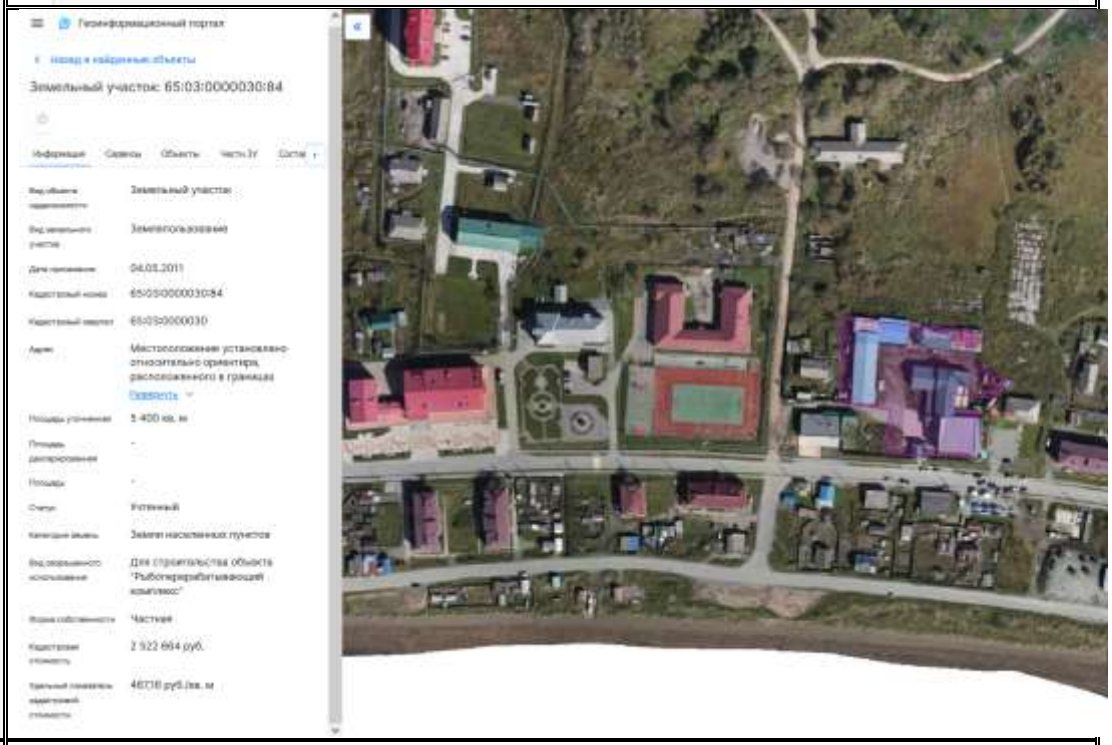
Объект оценки, а именно: недвижимое имущество – Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м) расположенный по адресу: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61[5],. Рядом расположена автобусная остановка «Озёрское», проходимость автобусов низкая, автобусный маршрут № 122,521. Рядом с объектом оценки расположены такие объекты, как пекарня Чибисан, магазин Марина, магазин Продукты, Храм Владимировской иконы, Озёрская школа, участковая больница, сельская администрация, почта, жилые дома.

Рисунок 18 – Местоположение объекта оценки на карте с. Озёрское

Таблица 6 – Описание Земельного участка, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	65:03:0000030:84
Кадастровый район	Корсаковский городской округ, с Озерское, 65:03
Площадь общая, кв.м.	5 400
Местонахождение	Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61
Форма участка	Неправильный многоугольник

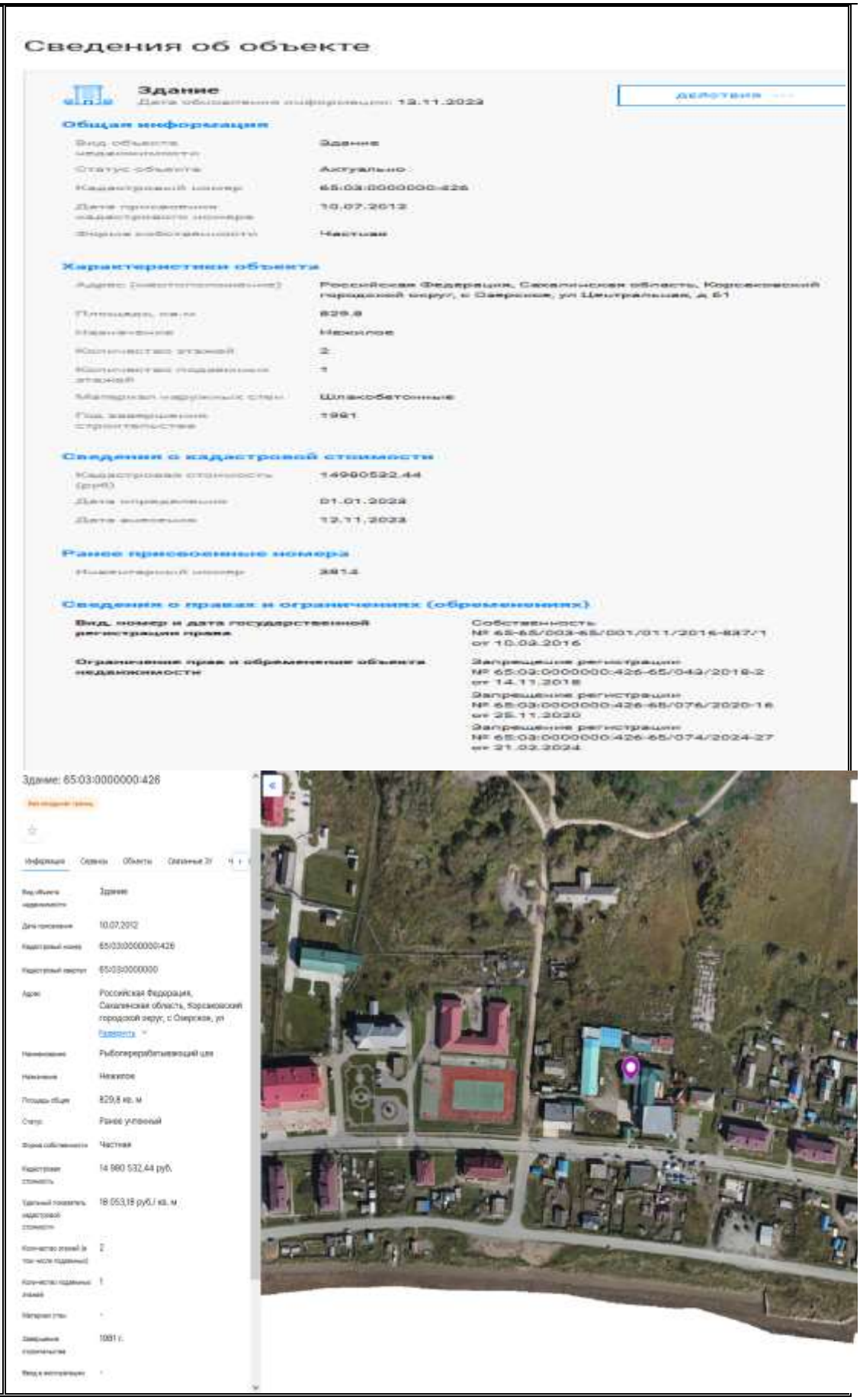
[5] Наименование объекта оценки трактуется, согласно данных росреестра (публичная кадастровая карта) https://lk.rosreestr.ru/login?redirect=/eservices.

Местоположении участка на публичной кадастровой карте	 Сведения об объекте Земельный участок Дата обновления информации: 10.10.2023 ДЕЙСТВИЯ ... Общая информация Вид объекта недвижимости: Земельный участок Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 65:03:0000030:84 Дата присвоения кадастрового номера: 04.05.2011 Форма собственности: Частная Характеристики объекта Адрес (местоположение): Сахалинская обл, р-н Корсаковский, с Озерское, ул Центральная, 61 Площадь, кв.м: 5400 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс" Сведения о кадастровой стоимости Кадастровая стоимость (руб): 2522664.00 Дата определения: 01.01.2022 Дата внесения: 14.11.2022 Сведения о правах и ограничениях (обременениях) Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 65:03:0000030:84-65/074/2024-4 от 07.06.2024 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека № 65-65-04/003/2010-705 от 08.09.2011; Ипотека № 65-65-04/005/2010-337 от 08.09.2011  Земельный участок 65:03:0000030:84
Транспортная доступность	Низкая
Подъездные пути	Заезд с трех сторон, с улиц Центральная и Озёрная
Наличие въезда на участок	Непосредственный подъезд к земельному участку имеется
Характеристика подъездных путей	Дорожное покрытие по пути проезда оцениваемому участку – асфальтовое, ровное.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с низкой развитой инфраструктурой
Наличие коммуникаций	Подведено электричество, водопровод, канализация
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	По данным Публичной кадастровой карты: По классификатору - Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс";

	По документу – Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс".
Кадастровая стоимость, руб.	2 522 664 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	467,16 руб./кв. м
Права на земельный участок	Собственность, № 65:03:0000030:84-65/074/2024-4 от 07.06.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека № 65-65-04/003/2010-705 от 08.09.2011 Ипотека№ 65-65-04/005/2010-337 от 08.09.2011
Улучшения на земельном участке	Имеются: Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, месторасположение: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61.
Текущее использование объекта оценки	Под существующие здания, строения

Таблица 7 – Описание Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61.

Кадастровый номер	65:03:0000000:426
Кадастровый район	Корсаковский городской округ, с Озерское, 65:03
Местонахождение	Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61
Площадь, кв.м.	829,8
Опасности, вызванные окружающей средой	Не выявлены
Коммерческая привлекательность	Средняя
Транспортная доступность	Личный автомобильный транспорт. Автобусная остановка «Озёрское», проходимость автобусов низкая, автобусный маршрут № 122,521
Типичное окружение	Коммерческое, административное, жилое
Основной тип застройки	Средняя
Основной тип зданий	Торговля, жилое
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район со низкой развитой инфраструктурой
Вид права:	Собственность
Выписка из ЕГРН	Собственность № 65-65/003-65/001/011/2016-837/1 от 10.03.2016
Существующие ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/043/2018-2 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/076/2020-16 от 25.11.2020 Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/074/2024-27 от 21.02.2024

Местоположении жилого дома на публичной кадастровой карте	

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 12.11.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:03:0000000:426
Дата присвоения кадастрового номера	10.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул Центральная, д 61
Площадь, кв.м	829,8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Шлакобетонные
Год завершения строительства	1981

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14980532,44
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.11.2022

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	3814

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65-65/003-65/001/011/2016-827/1 от 10.02.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/049/2018-2 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/076/2020-16 от 25.11.2020 Запрещение регистрации № 65:03:0000000:426-65/074/2024-27 от 21.02.2024

Здание: 65:03:0000000:426

Информация | Сервисы | Объекты | Связанные 2

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	10.07.2012
Кадастровый номер	65:03:0000000:426
Кадастровый квартал	65:03:0000000
Адрес	Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул
Наименование	Рыбоперерабатывающий цех
Назначение	Нежилое
Площадь общая	829,8 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	14 980 532,44 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	18 053,18 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	1
Материал стен	-
Завершение строительства	1981 г.
Ввод в эксплуатацию	-

Здание было построено – 1981 году. Нежилое здание (два этажа + подвальный) из шлакобетонна. Сведения о количественных и качественных характеристиках здания указаны на основании технического паспорта на здание, выполненного Сахалинский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Корсаковское отделение по состоянию на 15.02.2010 г.

Фототаблица

В целом можно сделать вывод, что по техническому состоянию оцениваемый объект пригоден к эксплуатации. На дату оценки состояние отделки характеризуется как удовлетворительное. Комплекс недвижимого имущества, представляет собой двухэтажное капитальное здание. Год ввода в эксплуатацию – 1981 г. Общая площадь оцениваемых помещений 829,8 кв. м. На дату оценки не используется по своему функциональному назначению.

Дата оценки - 14 июля 2025 года.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земельный участок как свободный не рассматривается, так как на земельном участке построено нежилое здание с нежилыми помещениями и целью оценки является определение рыночной стоимости помещений, находящихся в данном здании. Объект оценки "Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426" являются, промышленными помещениями.

Таблица 8

	Торговое	Административное	Развлекательное (сауна, кафе пр.)	Производственно-складское	Предоставление услуг
Физическая осуществимость	1	1	1	1	1
Законодательная разрешенность	1	1	1	1	1
Экономическая целесообразность	1	1	0	1	0
Максимально эффективный способ использования	0	0	0	1	0
Итого:	3	3	2	4	2

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

1 Физическая осуществимость подойдет для любого вида деятельности.

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

3 Экономическая целесообразность выражена в получении дохода от сдачи объекта. Объект оценки располагается в двухэтажном здании, возможно использование в любом назначении, исключение только составит в развлекательном назначении и предоставлении услуг.

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

Оцениваемый объект «Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426» из условий наилучшего использования оценивается, как в текущем назначении – рыбоперерабатывающий комплекс.

5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

5.1 Определение стоимости объекта затратным подходом

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

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных

издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

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

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

5.2 Определение стоимости объекта сравнительным подходом

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

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

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

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

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

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

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

5.3 Определение стоимости объекта доходным подходом

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

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

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки – объекты недвижимости: «Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61».

Объект оценки является объектом гражданских прав[7] и представляет собой совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия)[8].

Затратный подход

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Применительно к недвижимости обычный покупатель сравнивает ее цену с затратами на

[7] ст.128 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей редакции)
[8] ст.5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

приобретение земельного участка и строительства на нем необходимых улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

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

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

Для расчета Оценщик применяет затратный подход для таких объектов, как:

Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61.

Сравнительный подход

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

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

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

Для расчета земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61 Оценщик применяет метод сравнения продаж, который является наиболее широко применяемым методом оценки. Наличие достоверной и достаточной информации позволяет Оценщику при применении сравнительного подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, конъюнктуру и динамику рынка, специфичных для объекта оценки.

Для Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 подход не применялся, поскольку оценщик не нашел даже минимальное количество.

Доходный подход

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

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

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

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

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

Для расчета Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 данный подход актуален.

Выводы: Руководствуясь вышеизложенным, при расчете рыночной стоимости объекта оценки применяется следующий подход: затратный подход при расчёте рыночной стоимости Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61. Для объекта оценки земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61 применим сравнительный подход.

6.2 Затратный подход

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

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

Основные шаги при применении подхода:

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

Общая формула определения стоимости здания затратным подходом:

$\mathbf{C_{затр}=C_{з.у.}+C_{пвс.}-И_{о}}$, где

$C_{затр}$ стоимость здания;

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

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

$И_{о}$ общий накопленный износ.

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

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

6.2.1 Оценка стоимости восстановления объекта

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

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

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

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

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС[2], УПВС, Ко-Инвест и т.д.).

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

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

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

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

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

Формула 1

$$C_{зд} = \left[\sum_{I}^{n} V_j \bullet C_j \right] \bullet K_H$$

$C_{ЗД}$ стоимость строительства здания в целом;
V_J - объем J-го компонента;
C_J - стоимость единицы объема;
n - Количество выделенных компонентов здания;
K_H - коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_H = 1$).

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Формула 2

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

где *ПП* –прибыль застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

C_o = Ĉ $_o$/C – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n – число лет (период) строительства;

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

Период строительства (*n*) определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», Непроизводственной производство, Жилые здания. Срок строительства для Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, примерно идентичных объектов и принят равным 12 месяцам или 1 год, пристроек 4 месяца или 0,3 лет, 1 месяц или 0,08 лет.

Соотношение `Со принято равным 0,2. Иначе говоря, предполагается, что инвестор авансирует в строительство в первом квартале 20% от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи (y_a) установлена равной ставке капитализации для единого объекта недвижимости 27,12% и 27,13% (Таблица 9).

Расчет прибыли предпринимателя для объекта оценки

Таблица 9

Наименование	основное	основная пристройка	основная пристройка
Продолжительность строительства по СНиП 1.04.03-85, мес.	12,0	4,0	1,0
Продолжительность строительства по СНиП, лет	1,00	0,33	0,08
Годовая норма отдачи, %	0,2776	0,2776	0,2776
Доля авансового платежа, %	20,00	20,00	20,00
Прибыль предпринимателя, %	**18%**	**6%**	**1%**

Для определения коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости применяют следующие методики:
- метод сравнительных продаж (метод рыночной выжимки).
- метод кумулятивного построения (суммирования).
- метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
- метод инвестиционной группы.
- метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

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

Согласно методу кумулятивного построения коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

R = rб + rнедв + rликв + SFF,

Где: R – коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости;

$r_б$ – безрисковая ставка, %;

$r_{недв}$ –риск рынка недвижимости, %;

$r_{ликв}$ – риск компенсации за низкую ликвидность, %;

SFF – норма возврата капитала за период владения.

Аналитический расчет систематических и не систематических рисков, присущих аналогичному типу недвижимого имущества, представлен ниже.

Аналитический расчет систематических и не систематических рисков

Таблица 10

Вид и наименование риска	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамический					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамический	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамический						1				
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статический					1					
Неполная загрузка помещений	Динамический								1		
Неэффективный менеджмент	Динамический				1						
Криминогенные факторы	Динамический			1							
Количество наблюдений	7	1	0	1	1	2	1	0	1	0	0
Средневзвешенное значение, %		**4,57%**									

Расчет риска компенсации за низкую ликвидность представлен ниже.

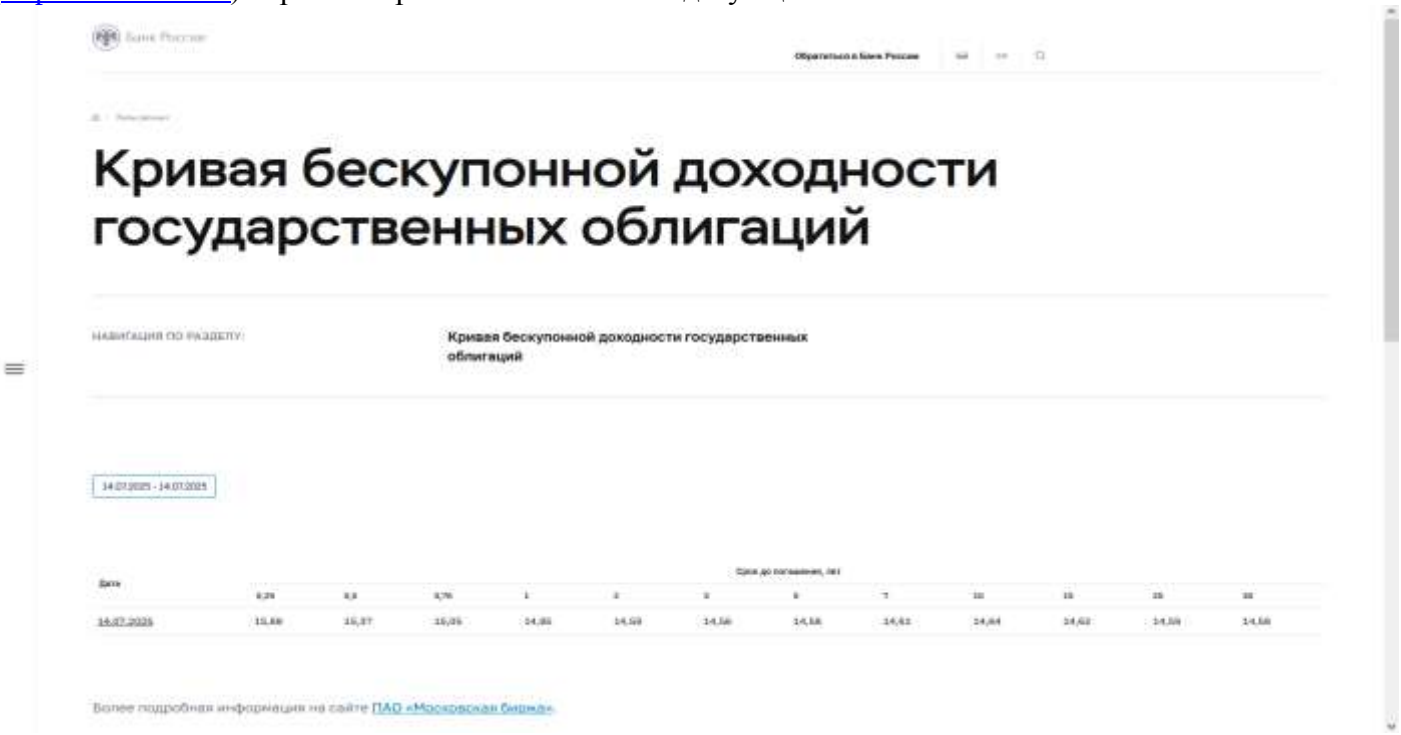
Расчет риска компенсации за низкую ликвидность

Таблица 11

№ п/п	Наименование	Значение
1	Безрисковая ставка, %	14,58%
2	Срок экспозиции, мес.	6
3	Срок экспозиции, лет.	0,5
4	Компенсация за низкую ликвидность, %	7,29%

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и

частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата». Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов являются государственные облигации РФ, в частности облигации федерального займа – ОФЗ. Среди всех аналогов они обладают максимальным объемом выпуска, наличием большого количества траншей погашения, легкостью получения информации об их доходности. Таким образом, в качестве безрисковой ставки принята доходность по государственным облигациям ГКО-ОФЗ (http://www.cbr.ru). Принята сроком погашения на дату оценки – 14.07.2025 г.



Средний срок экспозиции на рынке недвижимости для аналогичных объектов составляет около 6 месяцев, т.е. 0,5 лет.

Расчет нормы возврата капитала за период владения производится исходя из нормативного срока службы, составляет 120, при условии соблюдения нормальных условий эксплуатации.

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 12

№ п/п	Наименование	основное	основная пристройка	основная пристройка
1	Величина эффективного возраста, лет.	44	44	44
2	Нормативный возраст, лет.	120	120	120
3	Остающийся срок службы, лет.	1,32%	1,32%	1,32%
4	Норма возврата капитала, %	44	44	44

Таким образом, в результате произведенных расчетов ставка капитализации для единого объекта недвижимости составляет – 27,76%.

Расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости

Таблица 13

№ п/п	Показатель	основное	основная пристройка	основная пристройка
1	Безрисковая ставка	14,58%	14,58%	14,58%
2	Риски:	11,86%	11,86%	11,86%
3	рынка недвижимости	4,57%	4,57%	4,57%
4	компенсация за низкую ликвидность	7,29%	7,29%	7,29%
5	**Коэффициент дисконтирования**	**26,44%**	**26,44%**	**26,44%**
6	Норма возврата капитала	1,32%	1,32%	1,32%
7	**Коэффициент капитализации**	**27,76%**	**27,76%**	**27,76%**

Метод сравнительной единицы.

Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м.,1 куб. м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравнимых объектах (климатические особенности, разницу во времени строительства, материалах, используемых при строительстве и т.д.).

Для определения стоимости нового строительства объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (1 кв.м.,1 куб. м). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

При расчете стоимости с помощью сборника УПВС основная формула для расчета стоимости нового строительства выглядит следующим образом:

$$\mathbf{СНС = УПВС_{69} \times И_{69\text{-}84} \times Т_{69\text{-}84} \times И_{84\text{-}91} \times Т_{84\text{-}91} \times И_{91\text{-дата оценки}} \times V \times Д \times Кндс \times К}$$

где: **СНС** - стоимость нового строительства объекта капитального строительства (здания, сооружения) на дату оценки;

$УПВС_{69}$ - стоимость строительства единицы строительного объема (площади, протяженности и т.д.) в ценах 1969 года, руб./куб.м. (кв.м., км.). Информационной основой базисных стоимостных показателей являются: технический паспорт на оцениваемый объект и сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений;

$И_{69\text{-}84}$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года. Изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1984 г. по сравнению с 01.01.1969 г., в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.;

$Т_{69\text{-}84}$ - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, на 01.01.1984 г. по сравнению с 01.01.1969 г., в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.;

$И_{84\text{-}91}$ - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г. по сравнению с 01.01.1984 г., в соответствии с Письмом Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве (вместе с приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230, приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N на-4/226);

$Т_{84\text{-}91}$ - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, на 01.01.1991 г. по сравнению с 01.01.1984 г. в соответствии с Письмом Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве (вместе с приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230, приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N на-4/226);

$И_{91\text{-дата оценки}}$ - индекс удорожания на дату оценки по сравнению с 01.01.1991 г. Информационной основой являются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 года согласно приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08, а также индексы цен производителей на строительную продукцию по данным государственного информационного ресурса Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (https://fedstat.ru - государственная статистика).

V - строительный объем (площадь, протяженность, количество) здания (сооружения), куб.м. (кв.м., км., шт.);

Д - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (прибыль предпринимателя).

$К_{ндс}$ – налог на добавленную стоимость (НДС) – 20%[9];

К – Совокупность коэффициентов, предусмотренных технической и общей частями к сборникам УПВС (поправка на климатический район, сейсмичность и т.д.)

В рамках затратного подхода Оценщик посчитал более целесообразным использование метода сравнительной единицы, поскольку отсутствует достоверная информация, необходимая для использования двух других методов (сметные расчеты строительства, поэлементная (фундамент,

[9] Источник информации - https://www.nalog.gov.ru

стены, крыша и т.д.) разбивка затрат на создание объекта недвижимости), в то время как для использования метода сравнительной единицы имеются все необходимые данные.

Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости: Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, для переоценки основных фондов: УПВС № 19.

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание Назад Печать

СБОРНИК № 13

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ТОРГОВЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утвержден Министерством торговли СССР по согласованию с Госстроем СССР 20 мая 1970 г.

Отдел 1. МАГАЗИНЫ

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ МНОГОЭТАЖНЫЕ

Характеристика зданий

Здания с подвалом. Фундаменты монолитные железобетонные и сборные бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Перегородки кирпичные и гипсобетонные. Полы плиточные, цементные и из резины. Кровля рулонная. Отделка повышенного качества. Отопление центральное. Водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение и холодильные устройства.

Группа капитальности I

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 2

Территориальные пояса	Объем зданий, куб. м до 10000 а	20000 б	25000 в	35000 г
1	24,3	18,3	18,3	17,1
2	25,5	20,3	19,2	18,0
3	27,0	21,2	20,1	18,8
4	28,4	21,8	20,7	19,3
5	31,3	24,1	22,9	21,4
6	38,1	30,6	26,6	24,2
7	41,5	47,3	44,8	42,9
8	45,1	50,2	47,6	44,5
9	48,9	54,0	51,2	47,9

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 2)

Наименование конструктивных элементов	а	б	в	г
Фундаменты	4	8	4	4
Стены и перегородки	27	11	27	15
Перекрытия	10	23	13	22
Кровля	5	6	4	8
Полы	5	8	8	9
Проемы	13	17	13	11
Отделочные работы	3	9	4	6
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	15	12	20	22
Прочие работы	9	4	7	3
Итого	100	100	100	100

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание Назад Печать

СБОРНИК № 28

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства

III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

3. ПРОЧИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Пристройки холодные одноэтажные деревянные

Группа капитальности V

Характеристика здания

Фундаменты - бутовые столбы и деревянные стулья; стены обшитые с наружной стороны по деревянному каркасу; перегородки дощатые; перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля жесткая по деревянным стропилам.

Имеется электроосвещение.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ПРИСТРОЙКИ В РУБ.

Таблица 164

Территориальные	Характеристика сооружения на бутовых столбах а	на деревянных стульях б
1	10,5	9,7
2	11,1	10,5
3	11,9	11
4	12,3	11,5
5	13,1	12,1
6	21	18,4
7	25,7	23,8
8	27,3	25,2
9	28,4	27,2
10	31,2	28,7

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 164А

№ п.п.	Конструкции	а	б
1	Фундаменты	11	8
2	Стены и перегородки	26	30
3	Перекрытия	4	3
4	Кровля	13	13
5	Полы	7	7
6	Проемы	14	15
7	Отделочные работы	18	17
8	Внутренние электроосвещения	4	4
9	Прочие работы	3	3

Индекс удорожания на дату оценки по сравнению с 01.01.1969 г.:

- **И** $_{69\text{-}84}$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года. Изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1984 г. по сравнению с 01.01.1969 г., в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. – 1,18:

Рыбная промышленность	**1,16**
морские рыбные порты и предприятия по ремонту судов рыбной промышленности	1,19
рыбоводно-мелиоративные объекты по воспроизводству рыбных запасов	1,14
рыбоперерабатывающие предприятия	1,18
объекты товарного рыбоводства	1,14

Выкопировка из Приложения №1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94

- **Т** $_{69\text{-}84}$ - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, на 01.01.1984 г. по сравнению с 01.01.1969 г. в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. для Сахалинской области составил – 0,99:

Районы Крайнего Севера и местности, приравненные к ним	**ТК**
Республика Саха (Якутия)	0,97
Республика Коми севернее Полярного круга	1
Красноярский край севернее 60 параллели	1,02
Хабаровский край севернее 55 параллели	1
Иркутская область севернее 60 параллели	1
Архангельская область севернее 60 параллели	1,02
Камчатская область	1,01
Магаданская область	0,97
Сахалинская область	0,99
Томская область севернее 60 параллели	1,01
Тюменская область севернее 60 параллели	1,03

Выкопировка из Приложения №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94

- **И** $_{84\text{-}91}$ - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г. по сравнению с 01.01.1984 г., в соответствии с Письмом Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г. (вместе с приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230, приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N НА-4/226) для – 1,59:

РЫБНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1,56
холодильники	1,55
машиностроение	1,52
предприятия по ремонту судов, выпуску	
оборудования и запасных частей, судоверфи	1,51
объекты товарного рыболовства	1,60
рыбообрабатывающие предприятия, включая	
консервные производства	1,59
объекты воспроизводства рыбных запасов	1,58

Выкопировка из Приложения к письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230

- Т $_{84\text{-}91}$ - территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, на 01.01.1991 г. по сравнению с 01.01.1984 г., в соответствии с Письмом Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г. (вместе с приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 13.09.1990 N на-4/230, приложением к Письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N НА-4/226) для Сахалинской области составил – 1,05:

Районы Крайнего Севера и местности, приравненные к ним	
Коми АССР - севернее Полярного круга	1,16
Коми АССР - местности, приравненные к районам Крайнего Севера	1,02
Якутская АССР, кроме г. Нерюнгри	0,98
Якутская АССР, г. Нерюнгри	1,00
Красноярский край	0,95
Хабаровский край <*>	1,05
Архангельская область	1,05
Иркутская область	0,99
Камчатская область <**>	0,95
Магаданская область (за исключением Ольского, Хасынского районов, г. Магадана) <**>	0,88
Магаданская область (Ольский, Хасынский р-ны, г. Магадан) <**>	1,05
Мурманская область	1,12
Сахалинская область	1,05

Выкопировка из Приложения к письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 N НА-4/226

- И $_{91\text{-дата оценки}}$ - индекс удорожания на дату оценки по сравнению с 01.01.1991 г.:

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ **на I квартал 2010 года** согласно приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 для Хабаровского края к 1991 г. составил – **66,80:**

Приложение
к письму Минрегиона России
от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на II квартал 2010 года по этой ссылке
Рекомендации по определению индексов СМР на II квартал 2010 года

NN	Наименование региона	Индекс на СМР к 1991 г. (без НДС)	Индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС)	В том числе			Индекс на СМР к ФЕР-2001 (без НДС)	В том числе		
				Материалы	Оплата труда	Эксп. маш. и мех.		Материалы	Оплата труда	Эксп. маш. и мех.

КонтурНормативы — Избранное — Вопросы экспертам — Заказ документов — Календарь бухгалтера — Навигатор — Войти

Содержание
Письмо
Приложения
Приложение 1. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, в том числе стоимости материалов, оплаты труда и...
Приложение 2. Индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ на I квартал 2010 года (без НДС)
Приложение 3. Индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат на I квартал 2010 года
Приложение 4. Индексы изменения сметной стоимости оборудования на I квартал 2010 года
Реквизиты документа
Новые статьи

Письмо Минрегиона РФ от 20.01.2010 N 1289-СК/08

Развернуть — Крупнее — Распечатать — Скачать — В избранное — Поиск в тексте

Приложение 1. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации ма...

VII	Дальневосточный федеральный округ:									
75	Республика Саха (Якутия) Якутск	50,32	4,74	4,54	5,59	2,94	9,60	7,94	16,95	5,29
	Республика Саха (Якутия) Мирный	51,12	4,24	4,60	3,85	2,68	11,97	11,14	17,11	5,45
	Республика Саха (Якутия) Нерюнгри	49,35	4,73	4,53	5,59	2,80	9,32	7,59	16,95	4,95
76	Приморский край	58,41	5,41	4,50	9,15	3,09	6,25	5,18	11,12	3,19
77	Хабаровский край (1 зона)	58,76	4,91	5,73	10,08	3,11	6,88	5,53	13,36	3,84
78	Амурская область	62,33	5,40	4,05	11,08	3,96	6,43	4,92	12,46	4,50
79	Камчатская край (1 зона)	66,87	4,27	5,09	8,61	3,48	11,32	8,23	23,63	7,36
80	Магаданская область	60,88	4,92	4,06	8,73	4,47	11,78	10,19	18,97	7,38
81	Сахалинская область (2 зона)	66,80	4,57	4,77	4,37	4,25	12,41	10,55	20,80	7,00
82	Еврейская автономная область		4,67	3,85	8,54	3,66	6,91	5,95	11,15	4,51
83	Камчатская край (14 зона КАО)		3,66	2,83	8,61	3,51	14,59	12,71	23,63	7,42
84	Чукотский	53,57	3,37				13,79	11,50	22,86	7,88

Выкопировка из Приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 года (58,76) был скорректирован на индекс цен производителей на строительную продукцию (строительно-монтажные работы) по данным государственного информационного ресурса Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (https://fedstat.ru - государственная статистика) – с 01.04.2010 г. до даты оценки:

ЕМИСС
Показатели Ведомства

Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.

Спросить эксперта
Методика расчета

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

К предыдущему месяцу

Год	Период	Хабаровский край
		Всего
2010	апрель	100.52
	май	100.22
	июнь	100.96
	июль	100.81
	август	100.04
	сентябрь	101
	октябрь	102.47
	ноябрь	100.21
	декабрь	101.73

Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.
(данные с апреля по декабрь 2010 г. - индексы к предыдущему месяцу)

ЕМИСС
Показатели Ведомства

Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.

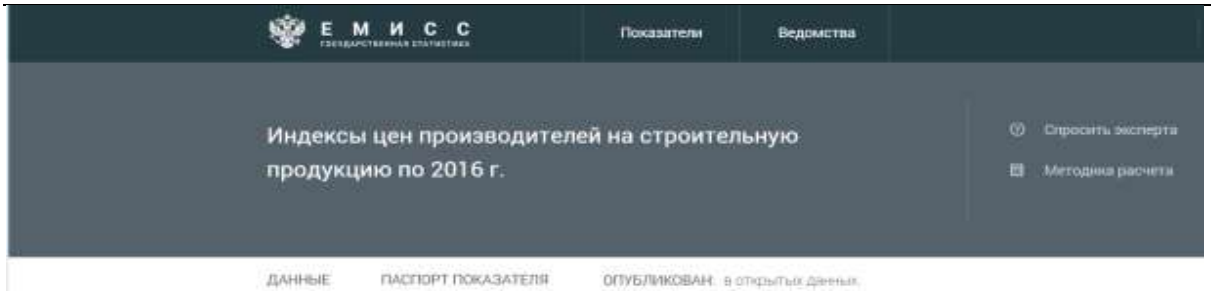
Спросить эксперта
Методика расчета

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

К декабрю предыдущего года

Год	Период	Хабаровский край
		Всего
2011	декабрь	106.16
2012	декабрь	103.45
2013	декабрь	102.02
2014	декабрь	109.61
2015	декабрь	99.07
2016	декабрь	113.41

Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.
(данные за период 2011-2016 гг. - индексы к декабрю предыдущего года)



- 2017

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	103.77

- 2018

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	105.39

- 2019

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	103.41

- 2020

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	102.69

- 2021

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	111.44

- 2022

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	106.82

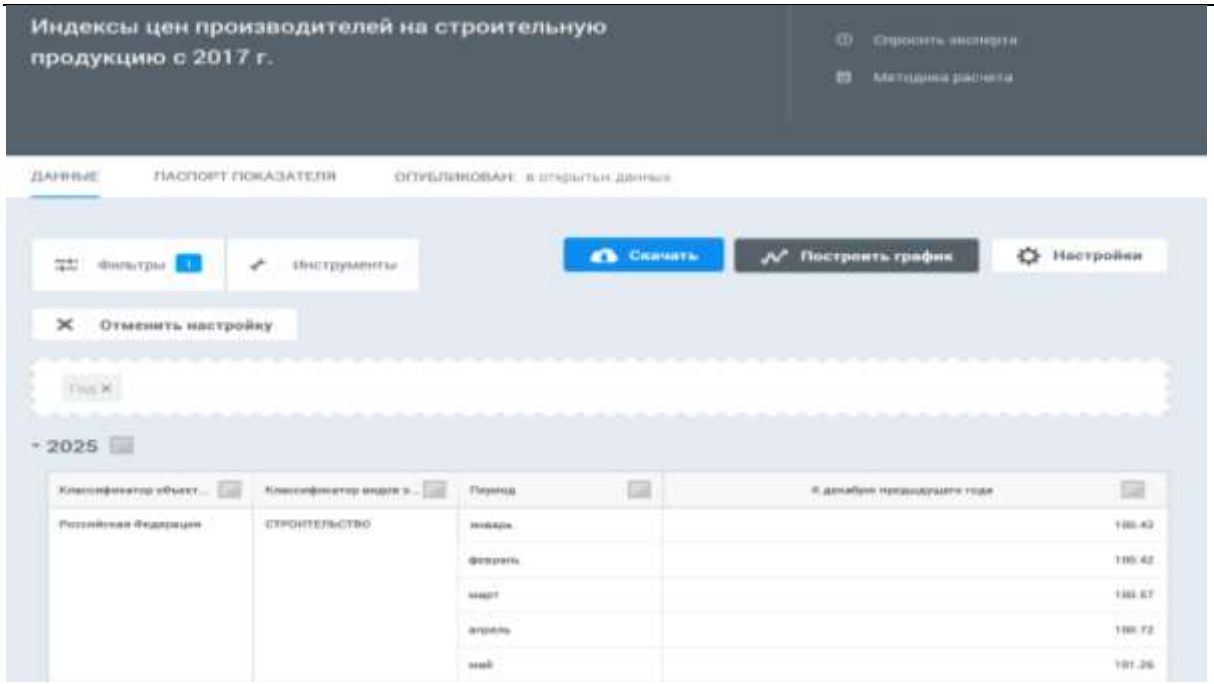
- 2023

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	104.57

- 2024

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К декабрю предыдущего года
Российская Федерация	СТРОИТЕЛЬСТВО	декабрь	104.13

Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.
(данные за период 2017-2024 гг. - индексы к декабрю предыдущего года)



Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г.
(данные за период с 01.01.2025 г. по 01.06.2025 г. - индекс к декабрю предыдущего года)

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010 года (58,41) был скорректирован на индекс цен производителей на строительную продукцию (строительно-монтажные работы) по данным государственного информационного ресурса Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (https://fedstat.ru - государственная статистика) – рис. 5.12-5.15 с 01.04.2010 г. до даты оценки:

- за период с 01.04.2010 г. по 01.01.2011 г. используются индексы к предыдущему месяцу, таким образом за данный период удорожание составило: **1,0822** (см. рисунок):

(=1,0052*1,0022*1,0096*1,0081*1,0004*1,0100*1,0247*1,0021*1,0173)

- за период 2011-2016 гг. используются индексы к декабрю предыдущего года (изменение за год), таким образом за данный период удорожание составило: **1,3798** (см. рисунок):

(=1,0616*1,0345*1,0202*1,0961*0,9907*1,1341)

- за период 2017-2025 гг. используются индексы к декабрю предыдущего года (изменение за год), таким образом за данный период удорожание составило: **1,5052** (см. рисунок):

(=1,0377*1,0539*1,0341*1,0269*1,1144*1,0682*1,0457*1,0412)

- за период с 01.01.2024 г. по 01.06.2025 г.[10] изменение составило: **1,0126** (см. рисунок):

Таким образом, $И_{91\text{-дата оценки}}$ составил 152,0349 (=66,80*1,0822*1,3798*1,5052*1,0126).

Таблица 14

Определение восстановительной стоимости объекта оценки

№	Показатель			
1	Сборник УПВС	СБОРНИК № 19 Укрупненных показателей восстановительной стоимости сооружений, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства для переоценки основных фондов		
		Сборник №33, таблица 2	Сборник №28, таблица 164	Сборник №28, таблица 164
2	Объём, кв.м.	3612,00	379,00	15,00
3	Стоимость единицы, руб. в ценах 1969г. $С_{1куб.м}$ (кв.м.)	65,10	27,30	27,30
4	Коэффициент перевода в цены 1984г. (Кклим.*Ктерр.=1,16*1,03) $К_{84}$	1,17	1,19	1,19
5	Коэффициент перевода в цены 1991г.(Кклим.*Ктерр.=1,55*0,95) $К_{91}$	1,67	1,67	1,67
6	Коэффициент изменения цен на дату оценки $К_{24}$	152,03	152,03	152,03

[10] Последние отчетные данные по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) (https://fedstat.ru - государственная статистика) на дату составления отчета

7	Коэффициент на удельный вес	1,00	1,00	1,00
-	Коэффициент на отличия в капитальности здания $К_{кап}$	1,00	1,37	1,37
-	Климатический переход (по сборнику УПВС) $К_{кл}$	1,14	1,05	1,05
-	на сейсмичность	1,04	1,03	1,03
-	коэффициент на подвал	1	1	1
-	Затраты на строительство, руб.	82 815 694	4 631 864	183 319
8	Прибыль предпринимателя, % $К_{пр}$	18%	6%	1%
9	Прибыль предпринимателя, руб.	14 975 544	264 016	2 561
10	Затраты на строительство с прибылью предпринимателя, руб.	97 791 238	4 895 879	185 880
11	Налог на добавленную стоимость, % $К_{НДС}$	0%	0%	0%
12	Налог на добавленную стоимость, руб.	-	-	-
13	Стоимость строительства, $С_о$ руб.	**97 791 238**	**4 895 879**	**185 880**
	ИТОГО	**102 872 997,82**		

Стоимость затрат на замещение объекта Для Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, на дату оценки – 14.07.2025г. – составляет 102 872 998 рублей, без учета НДС.

6.2.2 Расчет износа

Накопленный (фактический) износ (устаревание) – это совокупность всех видов износа (устаревания), присущих данному объекту. Данный износ (устаревание) содержит в себе следующие виды износа (устаревания): физический, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание. В зависимости от объекта и ближайшего окружения некоторые виды износа могут отсутствовать.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Функциональное устаревание (моральное) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – влиянием на доходность объекта и его стоимость ближайшего окружения, изменением законодательных условий и т.п. Внешнее устаревание всегда неустранимое.

Физический износ определяется следующими методами:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- метод хронологического возраста.

Техническая экспертиза зданий в рамках данной работы не производилась.

Нормативный метод

Величина общего физического износа оцениваемого объекта в связи с отсутствием правил определения физического износа нежилых зданий, определяется на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) Госгражданстрой (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОе СССР, Москва, 1990).

Общий физический износ зданий рассчитывался по формуле:

$$Фз = \Sigma (Фкi * 1i),$$

Где Фз – физический износ здания (%);

Фкi – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы (%);

1i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здания.

Определение величины физического износа оцениваемых объектов представлено в таблице 15.

Таблица 15

Расчет физического износа основной части Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426

№	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, %	Поправка по удельному весу. %	Удельный вес с поправкой, %	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Физический износ в %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	4,00	1,00	4,00	бетонный ленточный	Трещины в цоколе, осадка фундамента	30	1,20
2	Стены/перегородки	27,00	1,00	27,00	шлакоблочные с штукатуркой, шлакоблок и пеноблок железобетон	Раслоение	40	10,80
3	Перекрытия	19,00	1,00	19,00			30	5,70
4	Крыша	5,00	1,00	5,00	рулонная совмещенная с перекрытиями	Осмотру не доступна	50	2,50
5	Полы	5,00	1,00	5,00	бетонные, дощатые	Выколы, стертости	40	2,00
6	окна	13,00	1,00	13,00	ПВХ	Отсутствие креплений	50	6,50
7	двери				деревянные, металлические ворота			
8	Внутренняя отделка	3,00	1,00	3,00	обшивка, пенополиуретановыми панелями, плитка, окраска	затемнение окрасочного слоя, потеки, отслоение	50	1,50
9	Элетро и сантехустройства	15,00	1,00	15,00	отопление, ВВ, ВК - центральные, ЭЭ - дизельгенератор, вентиляция	Нарушение изоляции	50	7,50
10	прочие	9,00	1,00	9,00	прочие	Трещины	50	4,50
11	**Итого:**	**100,00**		**100,0**				**42,2**

Физический износ составил ≈ 42,2%

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям рынка основных конструктивных и эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия труда и жизнедеятельности людей, функционирования производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг. По мнению Оценщика функциональное устаревание у оцениваемого объекта отсутствует.

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

Экономическое устаревание – уменьшении стоимости имущества вследствие изменения внешнего окружения объекта оценки. К факторам, вызывающим появление экономического износа обычно относят:

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

Местоположение для объектов коммерческой недвижимости является ценообразующим фактором. Следовательно, необходимо определить внешнее устаревание, вызванное местоположением объекта экспертизы.

Довольно часто данный расчет выполняется по методу соотношения стоимости недвижимости в регионе с максимально активным рынком и стоимости недвижимости в месте расположения объекта экспертизы.

Величина корректировки на местоположение рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», Нижний Новгород, 2024 г. Корректирующие коэффициенты для объектов на местоположение представлены на рис. 2.

Объект оценки- 5 зона (прочие населенные пункты), областной центр (1 зона), как наилучшее местоположение, коэффициент 0,49, поправка -51%

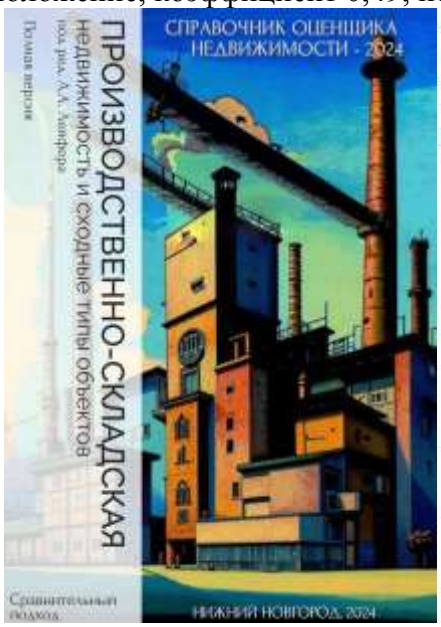


Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,45	0,53

Наилучшее местоположение в г. Южно-Сахалинск 1,0, объект оценки расположен в с. Озёрское – балл 0,49

Тогда величина экономического устаревания для местоположения объекта оценки, определенная данным методом, будет:

Иэк = (1-(0,49/1)) *100 = 51%.

Таким образом, экономическое устаревание, вызванное месторасположением объекта оценки, составляет 51%.

Величина внешнего устаревания рассчитывается по формуле:

$$И_{внруб.} = (С_{пвс} – И_{физ} – И_{функ}) * К_{вн\%}$$

Стоимость улучшений с учетом износа производится по формуле:

Формула 13

$$С_{ул}= С_{пвс} –И_{физ} – И_{функ} – И_{вн},$$

где $С_{ул}$ стоимость улучшений, определенная затратным подходом;

$С_{пвс}$ стоимость затрат на строительство объекта;

$И_{физ}$ физический износ;

$И_{функ}$ функциональное устаревание;

$И_{вн}$ внешнее устаревание.

Расчет стоимости объекта недвижимости затратным подходом приведён в таблице 16.

Сводная таблица по расчету улучшений

Таблица 16

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат на строительство, руб.	Итого физический износ, руб.	Физический износ, %	Фун-ое устаревание, руб.	Экономическое устаревание, %	Экономическое устаревание, руб.	Всего износ и устаревания, руб.	Стоимость улучшений, руб.
1	основное	97 791 238	41 267 903	42,2	0	51	28826901	70 094 804	27 696 434
2	основная пристройка	4 895 879	1 958 352	40,0	0	51	1498139	3 456 491	1 439 388
3	основная пристройка	185 880	74 352	40,0	0	51	56879	131 231	54 649
Итого		102 872 998							29 190 472

Стоимость улучшений Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426 составляет 29 190 472 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка, расположенного под объектом оценки рассчитана на следующем этапе:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 составляет 3 748 000 рублей.

Таким образом, стоимость, определенная в рамках затратного подхода составляет: Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м) расположенный по адресу: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61 32 975 472 рубля, в том числе:

- земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м) расположенный по адресу: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61 3 748 000 рублей.

6.3 Сравнительный подход

6.3.1 Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

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

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

Этот метод является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки V_0 не превышает минимальной цены V_{ai} объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами):

Формула 3

$$\max V_o \le \min_i \{V_{ai}\}_{i=1}^{k}.$$

здесь *k* – общее количество объектов аналогов.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

Формула 4

$$C_0 = \sum_{i=1}^{k} W_i x C_{oi},$$

где C_0 — оценка рыночной стоимости объекта оценки;

k — количество аналогов;

C_{oi} — оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога;

W_i ,— вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

Формула 5

$$\sum_{i-1}^{k} Wi = 1$$

.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

Формула 6

$$C_{ш} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} \Delta ц_{ij}$$

,

где $Ц_i$ – цена i-го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

Δцij – значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т. п.).

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства. Например, вклад камина в стоимость квартиры может быть больше, меньше или равен затратам на его создание.

Из формул следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены аналогов, т. е. при корректировке Оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т. е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, метод рыночных сравнений позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, земельных участков. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. При ограниченном количестве данных метод позволяет получить диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Для оценки сравнительным подходом необходимо найти как минимум три аналога оцениваемого объекта, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Главными критериями отбора аналогов для сравнения являются: возможное использование, физические характеристики и месторасположение. Для сравнения используется стоимость предложения на рынке квадратного метра аналогичных объектов на момент оценки.

6.3.2 Расчет стоимости земельного участка

При оценке земельного участка для удовлетворения потребностей рынка рассчитываются следующие стоимости:

- рыночная,
- кадастровая.
- инвестиционная

Рыночная стоимость объекта оценки (земельного участка) определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается "наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства".

По рыночной стоимости в Российской Федерации осуществляются следующие сделки с земельными участками:

- в садоводческих и дачных кооперативах (любые гражданские сделки, без изменения целевого назначения и разрешенного использования земельного участка);
- при ведении личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства (где кроме перечисленного выше возникает необходимость соблюдения градостроительных норм);
- при продаже земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий; при выделении земельных участков под объекты недвижимости в сельской местности, при организации аукционов.

Инвестиционная стоимость – это стоимость, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

В отличие от рыночной стоимости инвестиционная стоимость рассчитывается для конкретного инвестора.

Кадастровая стоимость – это стоимость конкретного участка с учетом его кадастровых характеристик.

Кадастровая стоимость является учетным показателем земельного кадастра и рассчитывается для определения базы налогообложения земельного участка.

Источники информации для ее определения - площадь, конфигурация, адрес, местоположение, целевое назначение, прочее.

Методы кадастровой оценки существенно отличаются от рыночных методов. Они являются массовыми методами оценки.

Как правило, при оценке земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной арендной платы, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Доходный подход:

- метод капитализации земельной арендной платы,
- метод остатка для земли,
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Затратный подход (в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка):

- метод остатка земли,
- метод выделения.

6.3.2.1 Определение стоимости участка затратным подходом

Затратный подход основан на определении затрат на создание объекта, эквивалентного оцениваемому.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения стоимости, которая приходится на долю земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Считается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

В отношении самой земли затратный подход не применим, т.к. содержит в себе противоречие. Чем лучше земля, тем меньше она требует затрат на подготовку и использование. Получается, что плодородный участок будет стоить дешевле, чем аналогичный, расположенный на каменистой или болотистой почве. А если взять участок в городе, то получится, что чем дороже работы на проведение к участку коммуникаций, тем ценней участок, хотя обыкновенный житейский опыт подсказывает, что большей стоимостью будет обладать участок, на котором проведение таких работ вовсе не понадобиться или сведено к минимуму.

На основании вышеизложенного затратный подход при определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком не применяется.

6.3.2.2 Определение стоимости участка доходным подходом

Метод капитализации земельной арендной платы.

Рынок аренды земельных участков под личные подсобные хозяйства недостаточно развит, поэтому рыночная ставка аренды отсутствует. Применить метод капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Метод остатка для земли

Оценивают чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости из рыночных показателей арендной платы и чистых эксплуатационных расходов на дату оценки. Далее оценщик рассчитывает, какой объем дохода приходится на здание (дом), и вычитает эту сумму из общего чистого операционного дохода. Разница составляет величину остаточного дохода земли, которая капитализируется по рыночной ставке капитализации, и образует оценочное значение стоимости земли.

Учитывая, что сдача в аренду жилых домов и помещений остается теневым бизнесом, фактов сдачи в аренду целых жилых домов очень мало, применить метод остатка для земли не представляется возможным.

Метод расчета предполагаемого использования может использоваться для определения стоимости земли, когда данный о продажах по схожим участкам незастроенной земли недостаточно. Данный метод применяется в том случае, если: 1)стоимость здания известна или может быть определена; 2) чистый операционный доход объекта недвижимости известен или может быть определен и 3) ставки капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

Далее метод основан на методе остатка для земли. Отказ от данного метода описан выше.

На основании вышеизложенного доходный подход при определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком не применяется.

Для расчета стоимости земельного участка используем сравнительный подход метод сравнения продаж.

6.3.2.3 Определение стоимости участка сравнительным подходом

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков при условии наличия информации о ценах сделок или предложений с аналогичными участками.

В общем виде модель расчета стоимости оцениваемого земельного участка принимает следующую формулу:

Формула 1

$$C_p = Ц_i \pm K_i$$

Где Ср – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;
Ці – цена продажи і-го сравнимого земельного участка;
Кі – величина корректировок цены продажи і-го сравнимого земельного участка.

Алгоритм действий таков:

1.Выявление продаж (предложений) сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

На первом этапе изучается земельный рынок и проводится его сегментирование. Сегментирование ранка – процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов.

К характеристикам земельного участка, типичного для данного сегмента рынка, относятся:
целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
передаваемые юридические права собственности, ограничения и сервитуты;
месторасположение;
плодородие при оценке сельскохозяйственных или лесных земель.

2.Проверка информации о сделках с земельным участком.

На втором этапе необходимо провести отбор информации с целью повышения ее достоверности.

Источниками данных о сделках с земельными участками могут быть:

регистрационные палаты и городские, районные и поселковые комитеты, где осуществляется регистрация сделок с земельными участками;

периодическая печать. Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки – это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. Рекомендуется вносить в цены и предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки;

цены земельных аукционов и конкурсов;

риэлтерские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью, оценочные фирмы, ипотечные кредитные организации и другие источники.

При отсутствии или недостатке данных о ценах на сделках с недвижимостью в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участком, проданным на рынке (предложенным к продаже, аренде), и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести корректировки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан (сдан в аренду), если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок.

Корректировки делаются с учетом того, как эти различия будут оценены типичным покупателем на рынке.

Способ элементов сравнения

Элементами сравнения называются характеристики земельных участков и условий сделок, которые влияют на величину цены продажи:

1.Состав передаваемых прав. Право собственности, право аренды, и прочее

2.Условия продажи. Корректировка на данный элемент отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые).

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и.т.п.

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

г) скидка на торг.

3.Время продажи.

4.Местоположение и окружение. Корректировка на месторасположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на месторасположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка.

5.Экономические характеристики. К ним относятся доступные коммунальные услуги – наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры.

6.Физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф, ландшафт). Осуществляются методом корреляционно-регрессионного анализа.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка. Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к земельному участку.

В ходе анализа рынка Оценщиком было выявлено 3 предложения к продаже земельных участков.

В ходе проведенного анализа рынка оценщиком были выявлены 3 объекта-аналога соответствующих оцениваемому по таким характеристикам как назначение земельного участка, дата предложения к продаже земельных участков – 14.07.2025 г. Расчет стоимости представлен в таблице 17.

Таблица 17

Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Параметры сравнения	**Объект экспертизы**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
1	**2**	**3**	**4**	**5**
Источник информации		Сайт бесплатных объявлений Домик65 - www.domik65.ru.ru.Объявление № 777636 от 14.07.2025, тел. +7-984-180-05-18	Сайт бесплатных объявлений Домик65 - www.domik65.ru.ru.Объявление № 777386 от 14.07.2025, тел. +7-984-180-05-19	Сайт бесплатных объявлений Домик65 - www.domik65.ru.ru.Объявление № 807799 от 14.07.2025, тел. +7-914-755-44-76
Цена продажи/предложения, руб.		6 300 000	7 000 000	2 999 000
Площадь объекта, кв.м.	5 400,00	8626	8525,0	9958,0
Цена продажи/предложения, руб./кв.м.		730	821	301
Корректировка на уторговывание		0,825	0,825	0,825
Скорректированная цена, руб./кв.м.		602	677	248
Дата продажи (оценки)	14.07.2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		602	677	248
Выставлявшееся право на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		602	677	248
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		602	677	248
Месторасположение	Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озёрское, ул. Центральная, д. 61	Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озёрское, район бывшего поселения Утёсного, земельный участок № 466	Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озёрское, район бывшего поселения Утёсного, земельный участок № 458	Сахалинская область, Корсаковский район, с. Муравьёво, побережье залива Анива, земельный участок № 563
Территориальное расположение	0,49	0,49	0,49	0,49
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		602	677	248
Площадь объекта, кв.м.	5 400,0	8 626,0	8 525,0	9 958,0
Корректировка		1,12	1,12	1,16
Скорректированная цена, руб./кв.м.		674	756	288
Коммуникации	П,Э,В,К,Т	П	П	П
Корректировка		1,39	1,39	1,39
Скорректированная цена, руб./кв.м.		938	1052	400
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	**2**	**3**	**4**	**5**
Скорректированная цена, руб./кв.м.		938	1052	400
Разрешенное использование	Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс"	Природно-познавательный туризм	Природно-познавательный туризм	Природно-познавательный туризм
Корректировка		1,03	1,03	1,03
Скорректированная цена, руб./кв.м.		966	1 084	412
Чистая коррекция без учета корректировки на торг, %		*32%*	*32%*	*37%*
Общая валовая коррекция[11]		364	407	164
в % от цены продажи/предложения	*240%*	*50%*	*50%*	*55%*
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции[12]	16,835	4,804	4,840	4,395
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно - пропорциональной общей валовой коррекции)	1,00	0,285	0,287	0,261
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		275	311	108
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	**694**			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	**3 748 000**			

[11]Общая валовая коррекция Общая валовая коррекция - это сумма абсолютных величин корректировок, рассчитывается как сумма всех внесённых корректировок в стоимость объекта.
[12]Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции служит для расчёта весового коэффициента каждого аналога в зависимости от суммарной корректировки по модулю с помощью электронной таблицы Excel, функция ABS - возвращает модуль (абсолютную величину) числа: при наибольшей величине внесённых корректировок удельный вес аналога будет наименьшим и наоборот.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Описание корректировок

1. *Корректировка на условия продажи.* Данная корректировка учитывает разницу между ценой предложения и ценой продажи объекта в условиях открытого рынка. Влияние данного фактора описано в Разделе 2.6.

Размер скидки на торг был определен с помощью с помощью издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики отражающие влияние Физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (рисунок 15).

Учитывая местоположение, назначение и площадь объекта оценки, Оценщик применяет значение скидки на торг 17,5%. Таким образом, корректировка на условия продажи для всех аналогов составила 0,825.

2. Корректировка на дату продажи (предложения).

Данная корректировка учитывает разницу в рыночных ценах на дату продажи аналога по истечению времени. Корректировка на дату продажи (предложения) не производилась, так как дата оценки 14.07.2025 г., а объекты аналоги выставлялись на продажу в пределах срока экспозиции (июль 2025 г.).

3. *Корректировка на вид права.* В данном отчете рассчитывается право собственности на объект оценки, ввиду чего, земельные участки, предлагаемые к продаже на праве аренды (долгосрочной или краткосрочной) необходимо скорректировать.

Различий по данному параметру не имеют, корректировка составила 1,00.

4. *Корректировка на условия финансирования.* Данная корректировка рассчитывается исходя из условий финансирования объекта оценки и объектов-аналогов. Данная корректировка не применяется, так как объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по указанному параметру. Условия финансирования – рыночные.

5. *Корректировка на местоположение.* Величина корректировки на местоположение определена с помощью «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.». (рисунок 16).

Для объекта оценки количество баллов составило 0,49, поскольку населенный пункт с. Озёрское относится к прочим населенным пунктам.

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Объекты аналоги под № 1,2 так же расположены в с. Озёрское, корректировка не потребовалась. Объект аналог под № 3 расположен в соседнем селе Корсаковского района, с. Муравьёво балл такой же как и у объекта оценки.

6. *Корректировка на площадь.*

Корректировка рассчитана на основании рисунка 17 Раздела 2.6., применялась ко всем объектам аналогам. Корректировка, рассчитанная для производственных земель.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

7. *Корректировка на категорию земель.* Данная корректировка рассчитывается исходя из категории земель объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по указанному параметру.

8. *Корректировка на разрешенное использование земельного участка.*

Все подобранные аналоги представлены для земель под объекты рекреации, объект оценки под индустриальную застройку, требуется введение корректировки, которая составит 1,03. Согласно, представленной выписки из ЕГРН от 09.06.2025 г, ВРИ земельного участка – Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс".

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

	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
объект оценки	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	[illegible]	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

Рисунок 18 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2, стр. 304»

9. *Корректировка на коммуникации.*

У объекта аналога имеются электричество, канализация, водоснабжение, отопление. У всех объектов аналогов отсутствует водоснабжение и канализация, стоит применить двойную корректировку, которая составит 1,42 (=1,19*1,19) .

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	**1,00**	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	**1,00**

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	**1,00**	1,18
	не обеспечен канализацией	0,85	**1,00**

Рисунок 19 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2, стр. 252,276»

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84», определенная в рамках сравнительного подхода, округленно, составила: 3 748 000 рублей.

7 Согласование результатов и рыночная оценка стоимости

Один традиционный подход, использованный для расчета стоимости объекта оценки – Земельный участок, дал следующий результат:

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ……НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД……. 3 748 000 РУБЛЕЙ
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД……. НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ

Согласование не потребовалось.

Один традиционный подход, использованный для расчета стоимости объекта оценки – Здание 2-х этажное, дал следующий результат:

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ……. 19 108 918 РУБЛЕЙ
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД……. НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД……. НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью согласования результатов является получение итоговой величины рыночной и стоимости объекта оценки, полученной в результате применения различных подходов, с учетом преимуществ и недостатков каждого из них.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Для определения итоговой стоимости результаты оценки применяется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, в данном случае не потребовалась, поскольку при определении стоимости объектов оценки применялся один из подходов.

Исходя из приведенных в Отчете данных, на 14 июля 2025 года, объект оценки имеет рыночную стоимость, округленно, без учета НДС:

Наименование недвижимого имущества	**Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС**
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), местонахождение, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61, в том числе:	**32 938 000** **(Тридцать два миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч)**
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426	**29 190 000** **(Двадцать девять миллионов сто девяносто тысяч)**
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м.	**3 748 000** **(Три миллиона семьсот сорок восемь тысяч), из них** **990 000** **(Девятьсот девяносто тысяч)**

Оценщик I категории
Член СМАО Минько О.А.

Сертификат качества оценки

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и, на его взгляд, соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнением и выводом;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика не связано с выводами о стоимости оцениваемых объектов.
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;

ВЫВОД: Исходя из приведенных в Отчете данных, на 14 июля 2025 года, объект оценки, имеет рыночную стоимость, без учета НДС, округленно:

Наименование недвижимого имущества	Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 (в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м), местонахождение, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61, в том числе:	**32 938 000** **(Тридцать два миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч)**
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных 1, общая площадь 829,8 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:426	**29 190 000** **(Двадцать девять миллионов сто девяносто тысяч)**
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Для строительства объекта «Рыбоперерабатывающий комплекс», общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:84 в части занимаемой нежилым помещением 1427 кв. м.	**3 748 000** **(Три миллиона семьсот сорок восемь тысяч), из них** **990 000** **(Девятьсот девяносто тысяч)**

Оценщик I категории
Член СМАО Минько О.А.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
10. Федеральный стандарт оценки №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «01» июня 2015г. № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»
11. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, утв. Решением Совета Партнерства СМАО от 15.08.2008 г., протокол № 78 от 15.08.2008 г., изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства СМАО от 19.10.2010 г., протокол № 234 от 19.10.2010 г., протокол № 237 от 16.11.2010 г., протокол № 197 от 18.02.2011 г.
12. Правила деловой профессиональной этики СМАО, утв. Решением Совета Партнерства СМАО от 15 мая 2008 года. Протокол № 74 от 18 июля 2008 года, изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства СМАО от 19.10.2010 г., протокол № 234 от 19.10.2010 г.
13. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.:Финансы и статистика, 2000.
14. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. – М.: Инфра-М,1997.
15. Микерин Г.И. Международные стандарты оценки: книга1, книга2 – М.: ОАО «Типография Новости», 2000
16. Тарасевич И.Е. Методы оценки недвижимости. – СПб, 1997.
17. www.appraiser.ru
18. http://khabarovsk.farpost.ru
19. http://www.avito.ru
20. ФедотоваМ.А., Грязнова А.Г.. Оценка недвижимости, «Финансы и статистика», Москва, 2004 год.
21. СТО ТПП 61-15-03, Оценка стоимости недвижимого имущества, методические рекомендации, Москва, 2004 год
22. www.ocenchik.ru
23. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
24. http://www.economy.gov.ru/
25. http://dvarenda.ru/?page_id=14&id=121260
26. Аналитический обзор «Рынок периферийных районов ДВ на 01.07.2023 г.»
27. http://dvarenda.ru/?page_id=14&id=121260
28. «Фарпост» - сайт объявлений: www.farpost.ru
29. «Авито» - сайт объявлений: www.avito.ru
30. Федотова М.А., Грязнова А. Г. Оценка недвижимости, «Финансы и статистика», Москва, 2004 год.
31. www.ocenchik.ru

Список приложений

Таблица 18

№	Наименование документов	Количество, шт.
1	Копия Определения об утверждении конкурсного управляющего № А59-2837/2019 от 23.05.2025 г.	1 (4 страницы)
2	Копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155	1 (4 страницы)
3	Копия Договора ипотеки № ДИЮ-5/2010 от 26.10.2010 г.	1 (6 страниц)
4	Копия технического паспорта от 15.02.2010 г.	1 (13 страницы)
5	Материалы, используемые оценщиком	(8 страниц)
6	Документы оценщика	10 (11 страниц)

ПРИЛОЖЕНИЯ

1111111112_1914605

АРБИТРАЖНЫЙ СУД САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ
693000, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 28
тел./факс. (4242) 460-903,460-952, сайт http://sakhalin.arbitr.ru
электронная почта info@sakhalin.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об утверждении конкурсного управляющего

г. Южно-Сахалинск Дело № А59-2837/2019
23 мая 25 года

Арбитражный суд Сахалинской области в составе судьи Караман Ю.А., при ведении протокола помощником судьи Галицыной Е.Г.., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве в рамках д в деле о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659), **вопрос об утверждении конкурсного управляющего**,

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛ:

30.04.2019 Витязева Е.С. обратилась в Арбитражный суд Сахалинской области с заявлением, в котором с учетом уточнений просит: признать общество с ограниченной ответственностью Компания «Щит», несостоятельным (банкротом), ввести процедуру банкротства – конкурсное производство; включить в реестр требований кредиторов третьей очереди, требование Витязевой Елены Санмайевны суммы основного долга в размере 4 572 689.41 (четырех миллионов пятисот семидесяти двух тысяч шестисот восьмидесяти девяти рублей сорока одной копейки); включить в реестр требований проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 4 014 630 (четыре миллиона четырнадцать тысяч шестьсот тридцать) рублей; утвердить арбитражного управляющего из числа членов Саморегулируемой организации арбитражных управляющих НПС СОПАУ «Альянс Управляющих», ОГРН 1032307154285, ИНН 2312102570,адрес: 350015, г. Краснодар, ул. Северная 309; назначить арбитражному управляющему ежемесячное вознаграждение в размере 30 000 (тридцати тысяч) рублей за счет имущества должника.

Определением суда от 13.05.2019 заявление Витязевой Елены Санмайевны оставлено без движения до 31.05.2019.

13.05.2019 в суд поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Производственный комплекс Самойлов» в котором просит:

- признать ООО Компания «Щит » несостоятельным (банкротом);

- признать обоснованными требования ООО Производственный комплекс Самойлов» к ООО Компания «Щит» в размере: 8906178 (Восемь миллионов девятьсот шесть тысяч сто семьдесят восемь) рублей 74 копейки: долг по договору 8663598 (Восемь миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи пятьсот девяносто восемь), неустойка 242580 (Двести сорок две тысячи пятьсот восемьдесят) рублей 74 копейки;

- ввести процедуру наблюдения в отношении ООО Компания «ЩИТ» сроком на 3 месяца;

- утвердить временным управляющим Терского Александра Александровича, члена СРО НП «ОАУ «Авангард» 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр.1А, пом. I, комн. 8,9,10.

Определением суда от 20.05.2019 заявление ООО «Производственный комплекс Самойлов» о признании ООО Компания «Щит» несостоятельным (банкротом) принято в качестве заявления о вступлении в дело о банкротстве № А59-2837/2019, и назначено к рассмотрению после проверки обоснованности заявления Витязевой Е.С., обратившейся в арбитражный суд ранее.

Определением суда от 04.06.2019 заявление Витязевой Елены Санмайевны о признании ООО Компания «Щит» несостоятельным (банкротом), поступившее в суд 30.04.2019, возвращено.

Определением суда 07.06.2019 рассмотрение обоснованности заявления ООО «Производственный комплекс Самойлов» о признании ООО Компания «Щит» несостоятельным (банкротом) назначено в судебном заседании 01.07.2019.

Определением суда 08.07.2019 (резолютивная часть от 01.07.2019) заявление ООО «Производственный комплекс Самойлов» признано обоснованным, в отношении ООО Компания «Щит» введена процедура наблюдения.

В третью очередь реестра требований кредиторов ООО Компания «Щит» включены требования ООО «Производственный комплекс Самойлов» в общей сумме 8 906 178 рублей 74 копеек, из которых 8 663 598 рублей - основной долг, 242 580 рублей 74 копейки - неустойка.

Временным управляющим утвержден Терский Александр Александрович, член саморегулируемой организации союз арбитражных управляющих «Авангард».

Сведения о введении в отношении должника процедуры – наблюдение опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 77033056113 от 13.07.2019.

Определением от 23.11.2019 (резолютивная часть от 18.11.2019) Терский А.А. отстранен от исполнения обязанностей временного управляющего ООО «Компания Щит». Определением от 04.12.2019 временным управляющим ООО Компания «Щит» утвержден Циолковский Константин Владимирович (член Саморегулируемой организации союз арбитражных управляющих «Авангард»).

Определением суда от 24.07.2020 Циолковский К.В. отстранен от исполнения обязанностей временного управляющего в деле о банкротстве ООО Компания «Щит», временным управляющим ООО «Компания «Щит» утверждена Павлюченко Т.В.

Решением суда 17.11.2020 (резолютивная часть решения от 10.11.2020) общество с ограниченной ответственностью компания «Щит» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на шесть месяца-до 10 мая 2021 года.

Конкурсным управляющим утверждена Павлюченко Татьяна Владимировна. Рассмотрение отчета назначено 05.05.2022.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 21.11.2020 № 214(6935).

12.07.2022 от конкурсного управляющего Павлюченко Т.В.. в арбитражный суд поступило ходатайство об освобождении ее от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением Арбитражного суда Сахалинской области от 05 августа 2022 года (резолютивная часть от 02.08.2022) Павлюченко Т.В. освобождена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника ООО Компания «Щит», конкурсным управляющим ООО Компания «Щит» утвержден Евсеев Денис Васильевич.

Впоследствии срок конкурсного производства и полномочия конкурсного управляющего неоднократно продлевались.

Определением суда от 10.12.2024 срок конкурсного производства и полномочия конкурсного управляющего продлены на 6 месяцев - до 10 июня 2025 года.

04.03.2025 от Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» в суд поступило ходатайство об освобождении Евсеева Дениса Васильевича от исполнения обязанностей конкурсного в деле о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659), в обоснование требований ссылается на решение принятое на заседании совета Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» (выписка из протокола № 39 от 28.02.2025). Определением суда от 10.03.2025 заявление принято к производству Определением суда от 21.03.2025 (резолютивная часть) Евсеев Денис Васильевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659).

Вопрос об утверждении нового конкурсного управляющего назначен к рассмотрению в судебном заседании на 09 часов 00 минут 18 апреля 2025 года.

К судебному заседанию от кредитора ООО «Морепродукт Трейд» поступило ходатайство об отложении судебного заседание, мотивированное необходимостью проведения собрания кредиторов назначенное на 23.04.2025 в том числе по вопросу об утверждении нового конкурсного управляющего.

Определением суда от 18.04.2025 отложено судебное заседание на 23.05.2025.

К судебному заседанию поступил протокол собрания кредиторов должника проведенный 23.04.2025, согласно которому по первому вопросу повестки дня единогласно принято решение об утверждении конкурсным управляющим должника из числа членов Ассоциации Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих.

13.05.2025 от Ассоциации Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих поступили сведения о кандидатуре Тесленко Елены Александровны.

Информация о принятии заявления к производству, движении дела, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Сахалинской области в сети Интернет по адресу: http://sakhalin.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

В судебное заседание 23.05.2025 лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения заявления, в том числе публично путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на официальных сайтах Арбитражного суда Сахалинской области и Верховного Суда Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», явку своих представителей не обеспечили, в связи с чем, заявление рассматривается в их отсутствие, в порядке, предусмотренном главой 19 АПК РФ.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 32 Закона о банкротстве, части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

4 1111111112_1914605

В силу пункта 1 статьи 145 Закона о банкротстве при отстранении конкурсного управляющего суд одновременно утверждает нового конкурсного управляющего в порядке, установленном пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 2 статьи 144 Закона о банкротстве в случае освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей арбитражный суд утверждает нового конкурсного управляющего в порядке, установленном пунктом 1 статьи 127 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 6 статьи 45 Закона о банкротстве если арбитражный управляющий освобожден или отстранен арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих не представлено собранием кредиторов в арбитражный суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд в порядке, установленном настоящей статьей, кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

В соответствии с абзацем 9 пункта 2 статьи 15 Закона о банкротстве решение о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, принимается собранием кредиторов большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

На собрании кредиторов должника проведенном 23.04.2025 единогласно принято решение об утверждении конкурсным управляющим должника из числа членов Ассоциации Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих, от которой в адрес суда поступили сведения о кандидатуре Тесленко Елены Александровны.

Принимая во внимание, что представленная кандидатура арбитражного управляющего соответствует требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, возражений против данной кандидатуры не заявлено, суд утверждает Тесленко Е.А. конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659).

Руководствуясь статьями 32, 45, 144 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, статьями 184-187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659) Тесленко Елену Александровну, члена Ассоциации Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих, ИНН 253801424276, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих № 337 , адрес для направления корреспонденции: 690014, г. Владивосток, а/я 109.

Определение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в Пятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня вынесения через Арбитражный суд Сахалинской области.

Судья Ю.А. Караман

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 22.05.2024 0:55:28
Кому выдана Караман Юлия Александровна

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю
полное наименование органа регистрации прав

09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155

На основании запроса от 07.06.2025, поступившего на рассмотрение 07.06.2025, сообщаем, что правообладателю Общества с ограниченной ответственностью Компания "ЦИТ"; ИНН: 6504008659; ОГРН: 1026500781999., в период с 01.01.2019 по 08.06.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		65:03:0000000:426
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул Центральная, д 61
		Площадь:		829.8
	1.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		10.03.2016
		номер государственной регистрации:		65-65/003-65/001/011/2016-837/1
		основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 2141, выдан 21.06.2011 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU5305000-218, выдан 01.08.2013, Администрация Корсаковского городского округа
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000000:426-65/074/2024-27
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000000:426-65/043/2018-2
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000000:426-65/001/2017-1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A02A0664997 1E257981F1B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		65:03:0000000:611
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Сахалинская область, р-н. Корсаковский, с. Озерское, ул. Центральная, д. 59б
		Площадь:		193.6
	2.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		26.02.2013
		номер государственной регистрации:		65-65-02/006/2013-143
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 04.02.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000000:611-65/074/2024-27
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000000:611-65/043/2018-1
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-689/3
		2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65-65-02/002/2014-350
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		65:03:0000030:173
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Сахалинская область, р-н. Корсаковский, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61
		Площадь:		877.1
	3.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		19.03.2009
		номер государственной регистрации:		65-65-04/003/2009-102

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 19.02.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000030:173-65/074/2024-26
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000030:173-65/001/2017-1
		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-689/1
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65-65/002-65/002/001/2015-45/1
		3.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	65-65-04/003/2010-705
4	4.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		65:03:0000030:72
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Под существующим административным зданием
		Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Корсаковский, с Озерское, ул Центральная, 59-б.
		Площадь:		351 +/- 7
	4.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		24.03.2015
		номер государственной регистрации:		65-65/001-65/001/076/2015-154/1
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, № 496, выдан 03.10.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000030:72-65/074/2024-28
		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000030:72-65/043/2018-2

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F08DC181A023B645977F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 4

		4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000030:72-65/001/2017-1
		4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-689/2
5	5.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		65:03:0000030:84
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс"
		Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Корсаковский, с Озерское, ул Центральная, 61.
		Площадь:		5400 +/- 51
	5.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		07.06.2024
		номер государственной регистрации:		65:03:0000030:84-65/074/2024-4
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, № 824, выдан 18.08.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	5.3	Отраничение права и обременение объекта недвижимости:		
6	Получатель выписки			Тесленко Елена Александровна

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B6A9F7F1E257F8BFFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

вх. № 77 ОТ 18.11.2010 г. ФЕМЕНКО Л.Н.

ДОГОВОР ИПОТЕКИ
№ ДИЮ-5/2010

город Корсаков Сахалинской области, двадцать шестого октября две тысячи десятого года

«Тихоокеанский коммерческий региональный банк Внешней торговли» открытое акционерное общество, зарегистрированное Центральным Банком РФ 20 февраля 1991 года, регистрационный номер 1378, лицензия на осуществление банковских операций № 1378, идентификационный номер налогоплательщика 6501024719, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 65 №00396222, выданного Управлением МНС России по Сахалинской области 13 августа 2002 года, за основным государственным регистрационным номером 1026500000031, в лице и.о.управляющего Операционным офисом "Корсаковский" Давыдовой Ольги Анатольевны, действующего на основании доверенности № 111 от 24.09.2010 г., именуемое в дальнейшем **«Залогодержатель»**, с одной стороны, и **Общество с Ограниченной Ответственностью Компания «Щит»,** зарегистрированное, за основным государственным регистрационным номером 1026500781999, что подтверждается свидетельством серии 65 №000280787, идентификационный номер налогоплательщика 6504008659 в лице директора Мищенко Александра Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Залогодатель»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. С целью обеспечения обязательств по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии юридическому лицу № Ю-5/2010 от 26 октября 2010 года (далее – Кредитный договор), заключенного в городе Корсакове на сумму **12 500 000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек с возможностью увеличения до 20 000 000 рублей по мере погашения действующих обязательств, с максимальной суммой единовременной ссудной задолженности по действующим кредитным договорам, а также по вновь выдаваемому кредиту не более 20 000 000 рублей сроком до 23(двадцать третье) октября 2015 года**, Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащее ему по праву собственности следующее недвижимое имущество:

Объект права: Магазин
назначение: нежилое;
1 – этажный (подземных этажей-1);
общая площадь 877,1 (Восемьсот семьдесят семь целых одна десятая) кв. м,
инв. № 64:216:001:003646570;
лит. 3;
адрес (местоположение): Сахалинская область, Корсаковский район, с.Озерское, ул.Центральная д. 61;
кадастровый (или условный) номер 0000:64:216:001:003646570:0002:20000.

Указанный объект принадлежит Залогодателю на основании договора купли-продажи б/н от 19 февраля 2009 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк серии 65АВ № 024486, выданного Управлением федеральной регистрационной службы по Сахалинской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 марта 2009 года сделана запись регистрации № 65-65-04/003/2009-102.

Одновременно Залогодатель передает в залог Залогодержателю право аренды на следующее недвижимое имущество:

- Земельный участок,
категория земель: земли населенных пунктов;
разрешенное использование: под зданием магазина – лит. 3;
площадь объекта: 1427 (одна тысяча четыреста двадцать семь) кв. м;
адрес (местоположение): Сахалинская область, Корсаковский район, с.Озерское, ул.Центральная д.61;
кадастровый (или условный) номер: 65:03:0000030:81.
Срок аренды: с 01.04.2010г. по 01.04.2059г.

Право аренды земельного участка предоставлено Залогодателю на основании договора аренды земельного участка № 1926 от 11 марта 2009 года, зарегистрированного Управлением Федеральной

Залогодержатель _____ *Залогодатель* _____

регистрационной службой по Сахалинской области 19 апреля 2010 года номер регистрации 65-65 04/005/2010-306 .

1.2. На момент подписания настоящего договора Стороны установили залоговую стоимость вышеуказанного закладываемого имущества в **сумме 16 252 414 (Шестнадцать миллионов двести пятьдесят две тысячи четыреста четырнадцать) рублей 00 копеек, из них:**

- залоговая стоимость права аренды земельного участка составляет **52 414 (Пятьдесят две тысячи четыреста четырнадцать) рублей 00 копеек**
- залоговая стоимость здания магазина, лит. З, составляет **16 200 000 (Шестнадцать миллионов двести тысяч)рублей 00 копеек;**

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога частично обеспечивается исполнение обязательств ***Общества с ограниченной ответственностью Компания «Щит»*** (далее – Заемщик), возникших на основании Кредитного договора, заключенного между Заемщиком (он же Залогодатель) и Кредитором (он же Залогодержатель), а именно: возврат основного долга, начисленной суммы процентов, неустойки, издержки Кредитора в случае нарушения исполнения обязательств.

2.2. Залогодателю известны все условия Кредитного договора с юридическим лицом **№ Ю-5/2010 от 26 октября 2010 года , в том числе:**

а) Кредитор предоставляет Заемщику кредит путем открытия невозобновляемой кредитной линии;

б) кредит имеет целевой характер и предоставляется на приобретение основных фондов и пополнение оборотных средств;

в) сумма кредита составляет **12 500 000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** с возможностью увеличения до 20 000 000 рублей по мере погашения действующих обязательств, с максимальной суммой единовременной ссудной задолженности по действующим кредитным договорам, а также по вновь выдаваемому кредиту не более 20 000 000 рублей

г) выдача кредита производится в форме перечисления Заемщику средств на его расчетный счет **№40702810000010000048**, открытый в ОАО «Тихоокеанский Внешторгбанк» на основании его заявлений. Перечисление сумм кредита производится при отсутствии просроченной задолженности по процентам и другим платежам предусмотренным Кредитным договором.

Выдача любой суммы кредита производится в пределах свободного остатка лимита кредитной линии, установленного п. 2.1. Кредитного договора.

Датой выдачи кредита является дата зачисления средств на расчетный счет Заемщика. Датой погашения задолженности по кредиту, уплаты процентов, неустойки является дата списания средств с расчетного счета Заемщика;

д) **возврата кредита возврат кредита производится в следующие сроки** :

1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2011 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 30 ноября 2011 года;
1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2012 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 30 ноября 2012 года;
1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2013 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 30 ноября 2013 года;
1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2014 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 30 ноября 2014 года;
1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2015 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 23 октября 2015 года;

е) ставка процентов за пользования кредитом – **15,5 (Пятнадцать целых пять десятых) процентов годовых,** начисляемых на остаток задолженности по основному долгу, а в случае несвоевременного возврата кредита также на сумму просроченного основного долга. Начисление процентов за пользование кредитом производится Кредитором ежемесячно за период с 01 по 30 (31) число и на дату погашения кредита. Уплата процентов за пользование кредитными ресурсами производится ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня месяца;

Залогодержатель _____ *Залогодатель* _____

ё) в случае несвоевременного возврата кредита (частей кредита) устанавливается неустойка в размере **0,05 (Ноль целых пять сотых) процента** с просроченных сумм основного долга за каждый день просрочки.

Начисление неустойки начинается с даты, следующей за днем, когда должны были производиться соответствующие расчеты.

Прекращение обязательств по настоящему договору не освобождает Заемщика от уплаты суммы начисленной неустойки.

Кроме того, Заемщик обязан единовременно до даты выдачи первого транша уплатить Кредитору комиссию за выдачу кредита в размере **0,8 (ноль целых восемь десятых) процента** от суммы указанной в п. 2.1. Кредитного договора, что составляет **100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек.**

ж) в случае изменения условий формирования кредитных ресурсов, связанных с изменением действующего законодательства, указаниями Центрального банка России (изменением учетных ставок, условий резервирования средств в ЦБ России, обязательных экономических нормативов) Кредитор может изменить процентную ставку по Кредитному договору, с уведомлением Заемщика не менее чем за 10 (Десять) дней без оформления этого уведомления дополнительным соглашением;

з) Кредитор имеет право в случае возникновения просроченной задолженности по кредиту и другим платежам, предусмотренным настоящим договором, по мере поступления средств на расчетный счет Заемщика открытый у Кредитора (включая счета открытые в других банках), в безакцептном порядке производить их списание в пределах сумм просроченных платежей и неустойки.

и) Заемщик обязан начиная **с 26 октября 2010 г.** в течение всего срока действия Кредитного Договора обеспечивать среднемесячные поступления на свой расчетный счет в ОАО «Тихоокеанский Внешторгбанк» **№ 40702810000010000048** в размере не менее **80% (Восемьдесят процентов)** от размера совокупных оборотов по счетам в коммерческих банках. Достаточность оборотов определяется на ежеквартальной основе. Заемщик обязан в течение срока действия Кредитного Договора ежеквартально, не позднее последнего рабочего дня месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять Кредитору справку о реестре банковских счетов, выдаваемую налоговым органом, и соответствующие справки из обслуживающих Заемщика банков о движении денежных средств по счетам.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 6.8. Кредитного Договора, увеличивается размер процентной ставки по Кредиту относительно указанной в п. 4.1. Кредитного Договора на **2 (два) процента**. Увеличенная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.6.8. Кредитного Договора, по квартал в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств, включительно.

к) Кредитор имеет право, приостановить выдачу кредита или в одностороннем порядке досрочно расторгнуть договор, в том числе путем обращения взыскания на обеспечение, в случае если:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком его обязательств по настоящему договору по погашению кредита, уплате комиссии и/или уплате процентов;
- Заемщиком допущено не целевое использование полученных кредитных ресурсов;
- образования необеспеченной задолженности;
- несвоевременного предоставления Кредитору отчетности, сведений и других необходимых, предусмотренных банковскими правилами, а так же при выявлении случаем недостоверности отчетности о финансово-хозяйственной деятельности и доходах;
- принятия решения о реорганизации, ликвидации или уменьшения уставного капитала Заемщика;
- возбуждения процедуры принудительной ликвидации Заемщика;
- несоблюдения Заемщиком иных условий настоящего договора.
- кредитор вправе отказаться от обязанности выдавать кредит полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма долга не будет возвращена Заемщиком в установленные сроки.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. На дату подписания настоящего договора передаваемое в залог имущество имеет следующее ограничение(обременение):

Залогодержатель _____ *Залогодатель* _____

Магазин – ипотека, регистрация № 65-04/005/2010-337 от 21 апреля 2010г.., срок: с 21.04.2010 по 31.03.2011г. Залогодержатель: Открытое акционерное общество «Тихоокеанский коммерческий региональный банк Внешней торговли»

Земельный участок – аренда, регистрация № 65-65-04/005/2010-306 от 19 апреля 2010г., срок с 21.04.2010 по 31.03.2011г. Залогодержатель: Открытое акционерное общество «Тихоокеанский коммерческий региональный банк внешней торговли»

3.2. Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, остается у Залогодателя на весь срок действия настоящего договора.

3.4. В случае частичного исполнения Залогодателем обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения им обеспеченного обязательства.

3.5. В течение всего срока действия настоящего договора заложенное имущество не может быть использовано Залогодателем в качестве предмета залога в его договорах с третьими лицами, передано в собственность, аренду, временное безвозмездное пользование другим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодержатель имеет право:

4.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия содержания имущества, являющегося предметом залога.

4.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности предмета залога.

4.1.3. Требовать от любого лица прекращение посягательств на предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.

4.1.4. Без дополнительного согласования приобретает право обратить взыскание на предмет залога, если в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено или Заемщиком будет нарушены условия Кредитного договора, в том числе ст.5 Кредитного договора, либо в случаях, предусмотренных законом.

4.1.5. В случае неисполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, Залогодержатель обращает взыскание на заложенное имущество для удовлетворения своих требований в том объеме задолженности, какой он имеет к моменту удовлетворения, в частности, пеня (неустойка), проценты, основной долг, а также возмещение расходов по взысканию.

4.2. Залогодержатель обязан:

4.2.1. После исполнения Залогодателем основного обязательства по Кредитному договору письменно уведомить об этом органы обязательной государственной регистрации для прекращения залога.

4.3. Залогодатель имеет право:

4.3.1. Владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением.

4.3.2. Требовать досрочного прекращения действия настоящего договора при досрочном прекращении основного обязательства по договору кредитования с соблюдением всех условий.

4.3.3. Прекратить обращение взыскания на заложенное имущество в любое время на момент реализации предмета залога посредством исполнения основного обязательства по договору кредитования.

4.4. Залогодатель обязан:

4.4.1. Обеспечить сохранность имущества, являющегося предметом залога, включая текущий и капитальный ремонт, необходимые для сохранения рыночной стоимости предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт, необходимые для сохранения рыночной стоимости предмета залога, исключающие его порчу или уничтожение.

4.4.2. Немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога.

4.4.3. Осуществлять все платежи, относящиеся к предмету залога.

4.4.4. Истребовать предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Залогодержатель _____ *Залогодатель* _____

3

5.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства.

5.2. Предусмотренный настоящим договором предмет залога может быть заменен другим имуществом по соглашению сторон. Соглашение сторон о замене заложенного имущества составляется в письменной форме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и является неотъемлемой частью настоящего договора.

5.3. Риски случайной гибели имущества, являющегося предметом настоящего договора несет Залогодатель. В случае гибели заложенного имущества, Залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения из страхового возмещения.

5.4. Взаимоотношения сторон, прямо не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством. Ответственность сторон по настоящему договору наступает в случаях и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Порядок реализации предмета залога определяется действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога в случае, нарушения Заемщиком п.2.1. статьи 2, а Залогодателем п 4.4. статьи 4 условий настоящего договора. При этом Залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества перед другими кредиторами.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Условия настоящего договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Взаимоотношения сторон, неурегулированные в договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры по договору рассматриваются в суде, находящемся по месту нахождения Залогодержателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Соглашение об изменении или расторжении договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для договора.

7.5. Если одна из сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического изменения местонахождения.

7.6. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом с уведомлением о вручении или телефаксом по адресу, указанному в договоре и за подписью уполномоченного лица.

7.7. Настоящий договор является неотъемлемой частью Кредитного договора.

7.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – у Залогодержателя, один – у Залогодателя, один – в Корсаковском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Сахалинской области.

8.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Залогодержатель»: «Тихоокеанский коммерческий региональный банк Внешней торговли» открытое акционерное общество

Залогодержатель _____ *Залогодатель* _____

6

Адрес места нахождения: 693020, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект,76
КПП 650101001, БИК 046401728
Кор/счет 30101810600000000728 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Сахалинской области

Операционный офис " Корсаковский " ОАО "Тихоокеанский Внешторгбанк"
Адрес места нахождения : 694020 г. Корсаков Сахалинской области
Ул. Советская д.11 Тел.факс: 8 (42435) 4-23-41

«Залогодатель»:
Общество с Ограниченной Ответственностью Компания «Щит»
Юридический и почтовый адрес: 694002 Сахалинская обл., Корсаковский р-н,
С.Озерское, ул. Центральная, 61
ИНН 6504008659, ОГРН 1026500781999.
р/с № 40702810000010000048 в ОАО «Тихоокеанский Внешторгбанк».

От «Залогодержателя»:

И.о.управляющего опер. офисом
" Корсаковский "
О.А. Давыдова

Кредитный эксперт
Л.И. Фещенко

М.П.

От «Залогодателя»:

Директор
А.Ф.Мищенко

Главный бухгалтер
Е.А. Борец

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области
Номер регистрационного округа - 65
Проведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор (подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области
Номер регистрационного округа - 65
Проведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор (подпись) (Ф.И.О.)

Залогодержатель _____ *Залогодатель* _____

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"
Сахалинский филиал ФГУП "Ростехинвентаризации - Федеральное БТИ"
Корсаковское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на *здание*
(вид объекта учета)

рыбоперерабатывающий цех
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	*Сахалинская область*	
Район	*Корсаковский*	
Муниципальное образование	тип	*городской округ*
	наименование	*Корсаковский район*
Населенный пункт	тип	*село*
	наименование	*Озерское*
Улица (проспект, переулок и т.д.	тип	*улица*
	наименование	*Центральная*
Номер дома	*61/1*	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*А*	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	3814
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

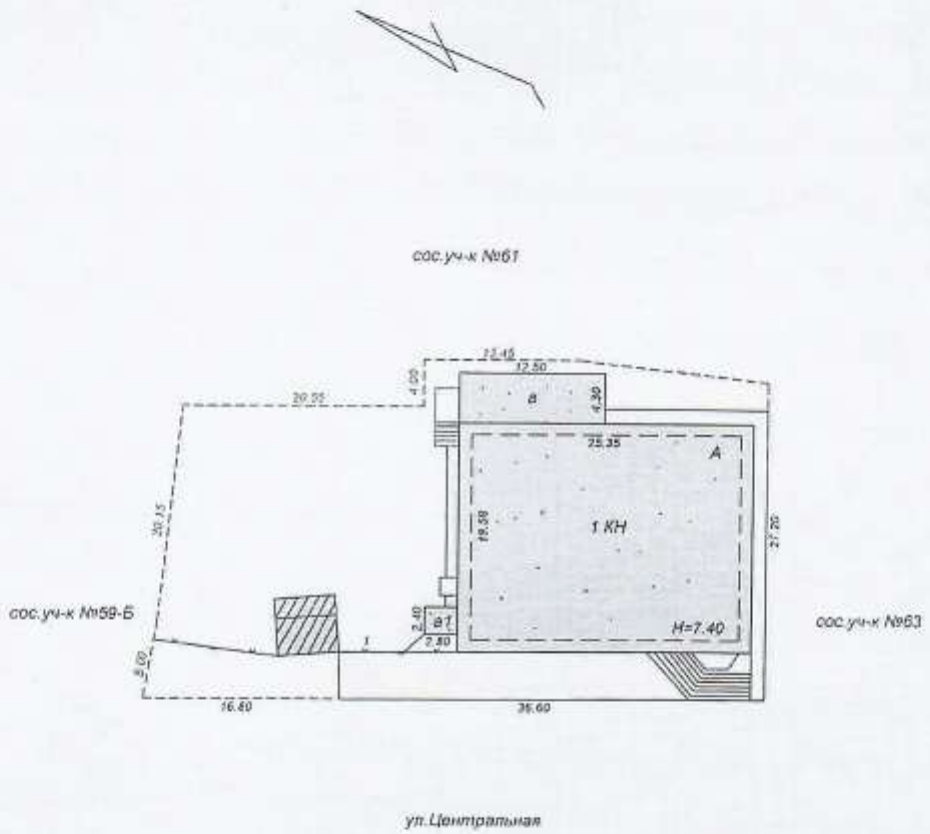
Паспорт составлен по состоянию на *15 февраля 2010г.*

ИО начальника _____ *Коваленко Е.Б.*
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

1

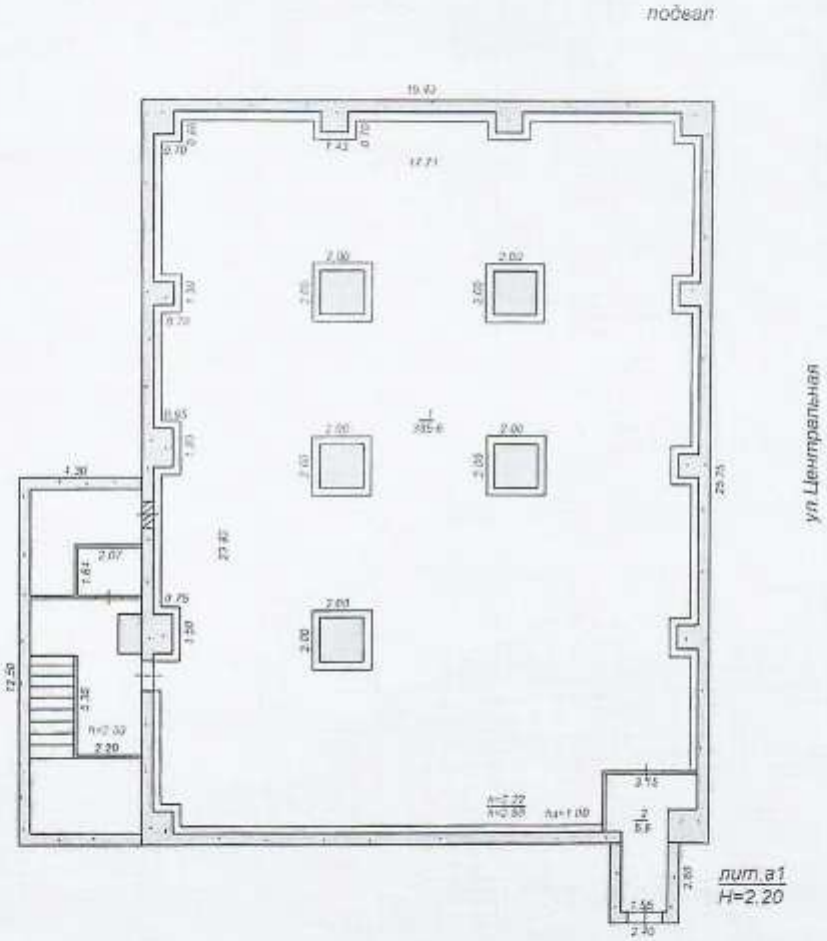
Ситуационный план



Сахалинский филиал ФГУП " Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ"				
Ситуационный план объекта				
И.о.начальника Коваленко Е.Б. подпись	Исполнитель техник Чижевская О.В.	Дата 15.02.2010г. подпись	Адрес объекта Корсаковский район с.Озерское ул.Центральная № 51/1	Лист_____ Листов_____ Масштаб 1:500

2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ Сахалинский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Корсаковское отделение				
Поэтажный план объекта,литер А				
ИО начальника: Коваленко Е.Б.	Ф.И.О. исполнителя	Дата 15.02.2010г.	Адрес объекта:	лист 1
		Подпись	Корсаковский район	листов 2
	Чижевская О.В.		с.Озерское,ул.Центральная №61/1	Масштаб 1:200

3

Для нежилых строений и жилых, имеющих встроенные помещения

4

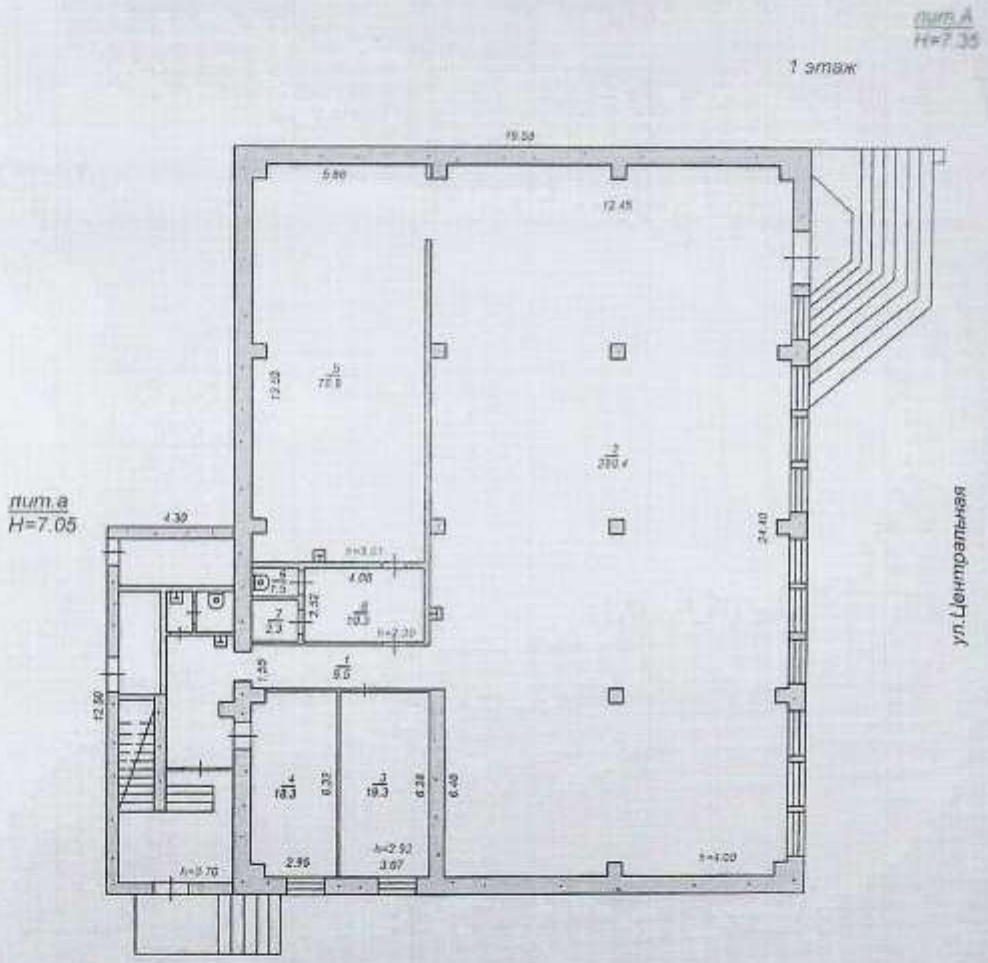
ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ (ПОСЕЛКЕ) *с.Озерское* ул *Центральная №61/1*

Дата	Литер по плану	Этажность	№ помещения	№ комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру			производственная						ИТОГО	высота помещения	примечания
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		17
15.02.2010	*А*	*подвал*		*1*	*холодильник*	*23,82*17,71-2,10*3,18-2,00*2,00*3-0,70*0,80*3-1,45*0,70*2-0,70*1,30*3-0,65*1,83-0,75*1,30*			*385,6*						*385,6*	*2,27*	
				2	*коридор*	*3,15*2,02-0,70-0,80*				*5,8*					*5,8*	*2,80*	
						Итого по подвалу :			***385,6***	***5,8***					***391,4***		

ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-51/25 от 17.09.2025 года

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ Сахалинский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Корсаковское отделение				
Поэтажный план объекта,литер А				
ИО начальника: Коваленко Е.Б.	Ф.И.О. исполнителя	Дата 15.02.2010г.	Адрес объекта:	лист 2
		Подпись	Корсаковский район	листов 2
	Чижевская О.В.		с.Озерское,ул.Центральная №61/1	Масштаб 1:200

5

ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-51/25 от 17.09.2025 года

Для нежилых строений и жилых, имеющих встроенные помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ (ПОСЕЛКЕ) с.Озерское ул Центральная №61/1

Дата	Литер по плану	Этажность	№ помещения	№ комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру			производственная						Итого	Высота помещения	Примечание
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		17
15.02.2010	А	1		1	коридор	1,55*6,12				9,5					9,5	4,00	
				2	цех разделки	12,45*24,30-0,38*6,40-0,48*0,48*13			295,4						295,4	4,00	
				3	раздевалка	6,28*3,07				19,3					19,3	2,92	
				4	раздевалка	2,95*6,32-0,48*0,60				18,3					18,3	2,92	
				5	цех заморозки	5,88*13,52-0,48*0,48*3			78,8						78,8	3,61	
				6	тамбур	1,58*0,96				1,5					1,5	2,30	
				7	туалетная	1,43*1,58				2,3					2,3	2,30	
				8	раздевалка	2,52*4,08				10,3					10,3	2,90	
						Итого по 1 этажу:			377,2	61,2					438,4		
						Всего по зданию:			762,8	67,0					829,8		

9

I. Регистрация права собственности.

(реестровый № - Фонд *не жилой, частный*

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и под каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
15.02.2010	*ООО Компания "Щит"*	*Договор купли-продажи от 19.02.2009г. Свидетельство о ГРП от 19.03.2009г. 65-АВ 024446*	*1*	

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документу	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
1427,0	*582,3*				*844,7*

III. Благоустройство здания

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты/эскал.				Литер
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	от бойлера		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованный	баллонный газ		пассажирские	грузовые			
829,8			*829,8*										*829,8*					*А*

7

IV. Общие сведения

Назначение *магазин*

Использование *рыбоперерабатывающий цех*

Количество

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
А	*рыбоперерабатывающий цех*	*25,35*19,43*	*492,6*	*3,10*	*1527*
		*25,35*19,58*	*496,4*	*4,20*	*2085*
					3612
а	*пристройка*	*12,50*3,30*	*53,8*	*7,05*	*379*
а1	*пристройка*	*2,80*2,40*	*6,7*	*2,20*	*15*

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер по плану: А | Год постройки: 1981г. | Число этажей: 1

Группа капитальности: I | Вид внутренней отделки: повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.д.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнильи и т.д.)	Удельн вес констр элем	Поправка к удельн весу в процентах	Удельн вес констр элем с поправкой	Износ в проц	Произв проц износа на уд вес констр элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонные ленточные	хорошее	4	1	4	15	60
2	а) Стены и их наружная отделка	шлакобетонные, штукатурка	хорошее	27	1	27	15	405
	б) Перегородки	шлакобетонные, оштукатуренные и проч.						
3	Перекрытие: чердачные	железобетонные		19	1	19	10	190
	Перекрытие: междуэтажные		хорошее					
	Перекрытие: надподвальные	железобетонные						
4	Крыша	рулонная, состоящая с перекрытием	хорошее	5	1	5	20	100
5	Полы	бетонные, дощатые	хорошее	5	1	5	20	100
6	Проемы: оконные	ПВХ		13	1	13	20	260
	Проемы: дверные	филенчатые, металлические	хорошее					
7	Внутренняя отделка	обои, масляная окраска, штукатурка, мел-ка, окраска	хорошее	3	1	3	20	60
8	Санитарно- и электротехнические работы: отопление	центральное		15	1	15	35	525
	водопровод	центральный						
	канализация	центральная						
	г. водоснабжение							
	ванны							
	электроосвещение	скрытая, электропроводка						
	радио		удовлетворительное					
	телефон	есть						
	вентиляция	приточно-вытяжная						
	лифты							
	изоляционн.работы							
9	Прочие работы	прочие	удовлетворительное	9	1	9	40	360
			Итого:	100		100,0		2060

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Процент износа (гр.9) x 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{2060 \times 100}{100,0} = 21\%$

9

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристройка литер	а	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	пристройка литер	а1	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	литер		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
Фундаменты	бутобетонный ленточный		11	1	11	бутобетонный ленточный		11	1	11					
Стены и перегородки	шлакоблочные		26	1	26	шлакоблочные		26	1	26					
Перекрытия	железобетонные		4	1	4	железобетонные		4	1	4					
Крыша	стропильная, совмещенная с перекрытиями		13	1	13	стропильная, совмещенная с перекрытиями		13	1	13					
Полы	цементные		7	1	7	цементные		7	1	7					
Проемы	филенчатые		14	1	14	филенчатые		14	1	14					
Отделочные работы	штукатурка		18	1	18	штукатурка		18	1	18					
Эл-во	эл-во		4	1	4	эл-во		4	1	4					
Прочие работы	прочие		3	1	3	прочие		3	1	3					
ИТОГО:			100		100			100		100					
процент износа	20%					20%									

Наименование конструктивных элементов	литер		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	литер		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	литер		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Эл-во															
Прочие работы															
ИТОГО:															
процент износа															

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: Удельн. вес	группа капит.	климат. р-н	террит. пояс	сейсм. пояс	полы		Стоимость измерителя с поправ.	Объем - м³ Площадь - м²	Восстановит. стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость в рублях
А	лаборатория-бальнеарий нск	33	2	м³	65,10	100,0		1,14		1,04			77,16	3612	278774	21%	220231
а	пристройка	28	164	м3	27,30	100,0	1,37	1,05		1,03			40,43	379	15331	20%	12265
а1	пристройка	28	164	м3	27,30	100,0	1,37	1,05		1,03			40,43	15	607	20%	486
															294712		232982
			в ценах 2000г. к.ф.1,2; к.ф. 9,85												3483496		2753847

10

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера ..... Н=	удельн. вес по таблице	поправки	удельный вес с поправк.	литера ..... Н=	удельн. вес по таблице	поправки	удельный вес с поправк.	литера ..... Н=	удельн. вес по таблице	поправки	удельный вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	литера ..... Н=	удельн. вес по таблице	поправки	удельный вес с поправк.	литера ..... Н=	удельн. вес по таблице	поправки	удельный вес с поправк.	литера ..... Н=	удельн. вес по таблице	поправки	удельный вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: узел. вес	клим. район				Стоимость измерителя с поправ.	Кол-во объем—куб. м, площадь—кв. м	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях

11

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений на участке	Материал конструкции	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Процент износа	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость в рублях
			длина, м	высота, ширина, м									

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2009г	294 712	232 982					294 712	232 982
итого	1000000 (один миллион) руб.							

15 февраля 2010г.

Исполнил: _____ Чижевская О.В.

"____" _____ _____г.

Проверил: _____

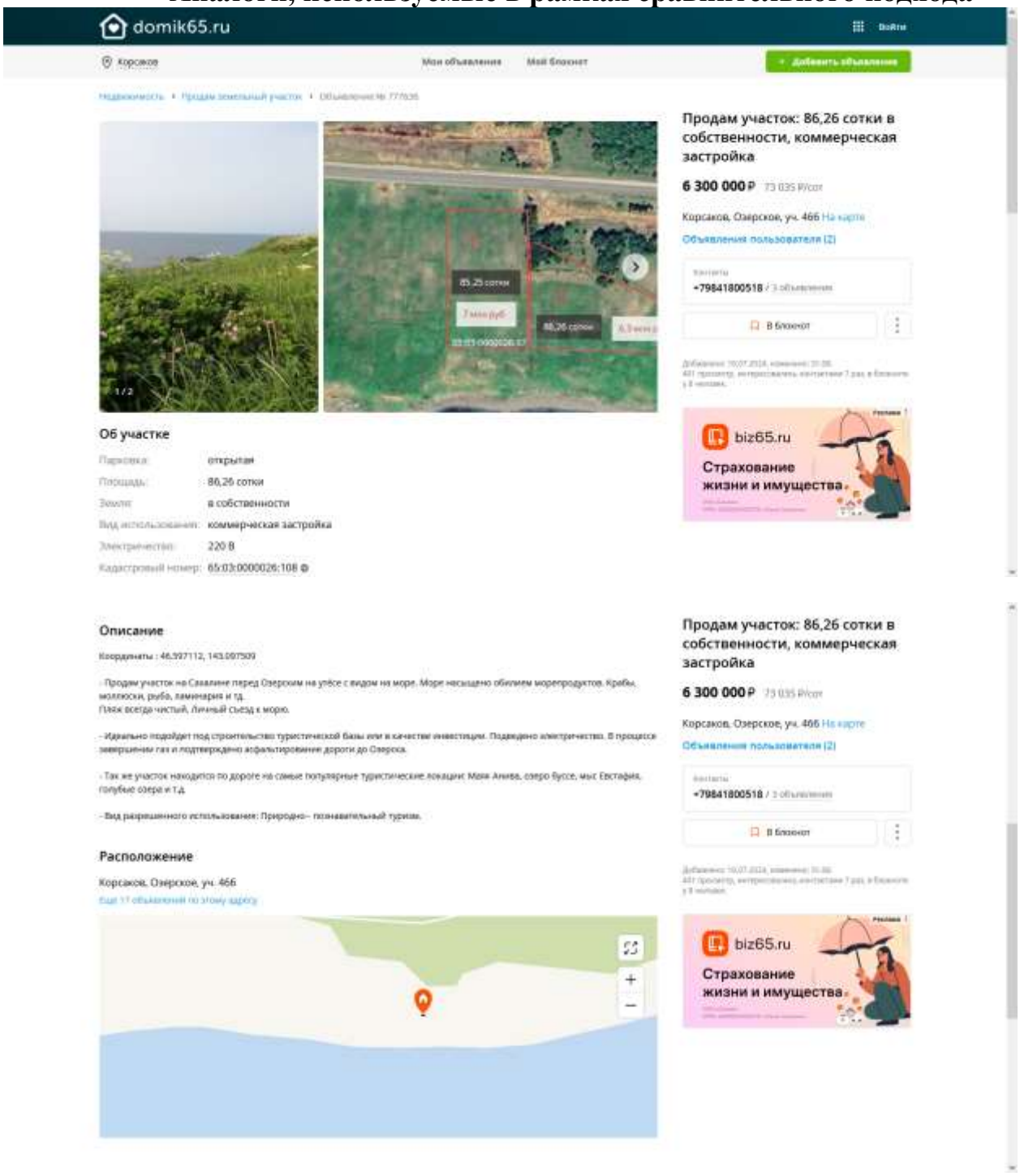
"____" _____ _____г.

Ио начальника: _____ Коваленко Е.Б.

XIII. Отметка о последующих обследованиях.

Дата обследования	"____" _____ _____г.	"____" _____ _____г.	"____" _____ _____г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода



https://domik65.ru/land/sell/777636?search_query=bc7de7e3fe27a2ee8679a8adf3ce88ff

Земельный участок

Дата обновления информации: 02.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:03:0000026:108
Дата присвоения кадастрового номера	06.04.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, район с. Озёрского, район бывшего поселения Утёсного, земельный участок № 466
Площадь, кв.м	8626
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Природно-познавательный туризм

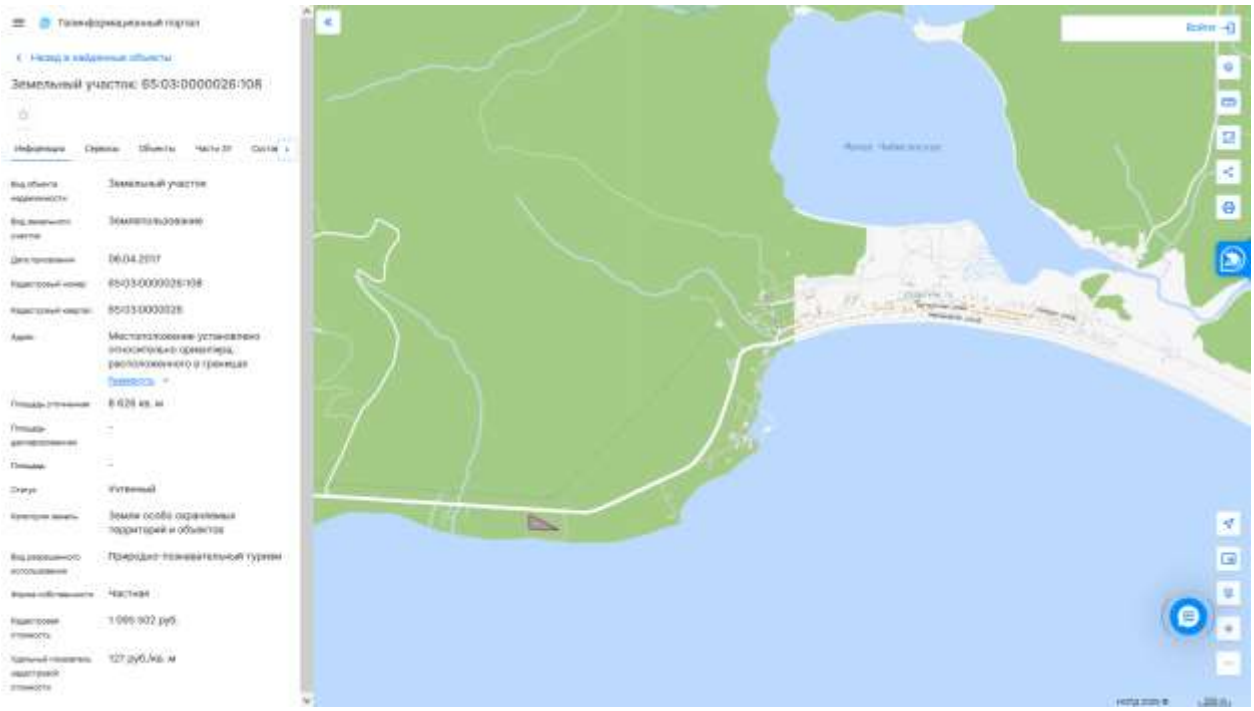
Сведения о кадастровой стоимости

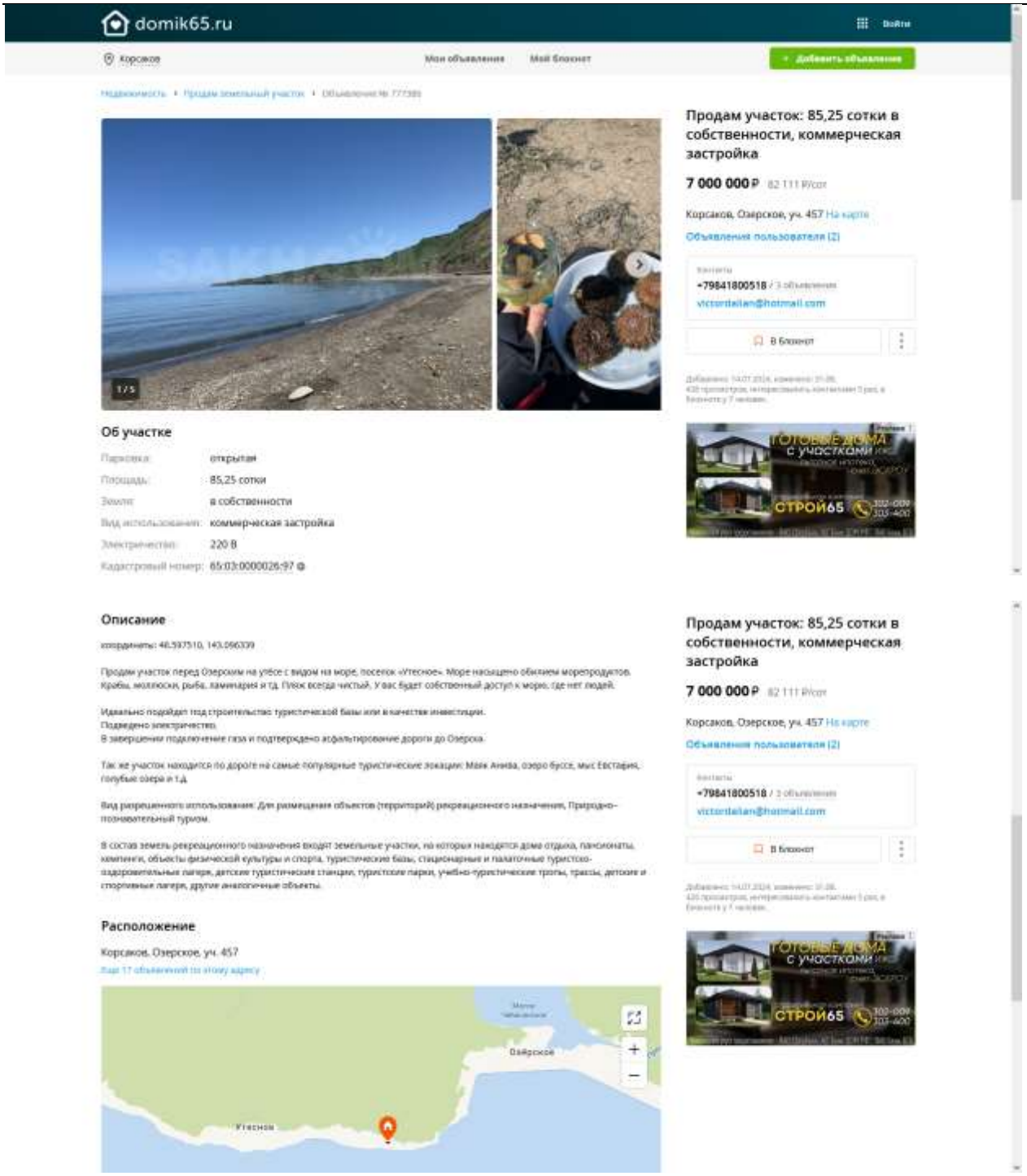
Кадастровая стоимость (руб)	1095502.00
Дата определения	24.04.2023
Дата внесения	10.05.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65:03:0000026:108-65/076/2022-7 от 04.04.2022

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online





https://domik65.ru/land/sell/777386?search_query=aa31f2a0f7f6bb5283e0c03797201efc

Земельный участок
Дата обновления информации: 02.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:03:0000026:97
Дата присвоения кадастрового номера	14.02.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, район с. Озёрского, район бывшего поселения Утёсного, земельный участок № 457
Площадь, кв.м	8525
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Природно-познавательный туризм (код 5.2)

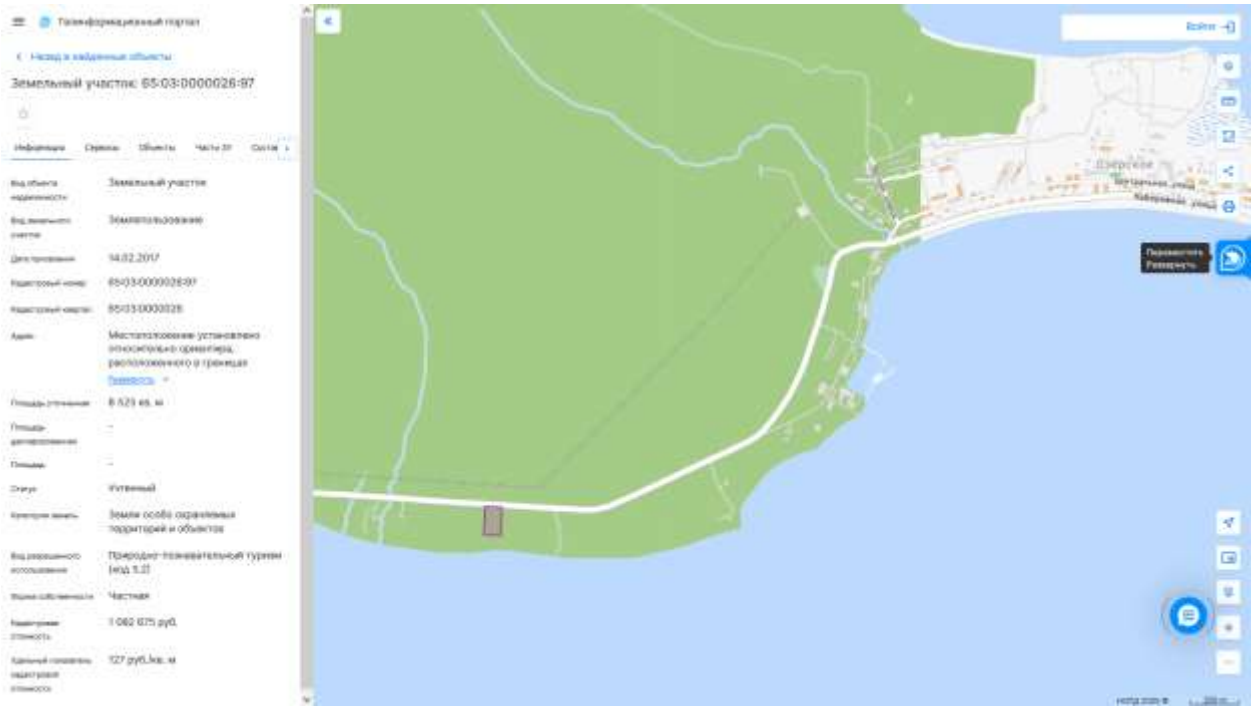
Сведения о кадастровой стоимости

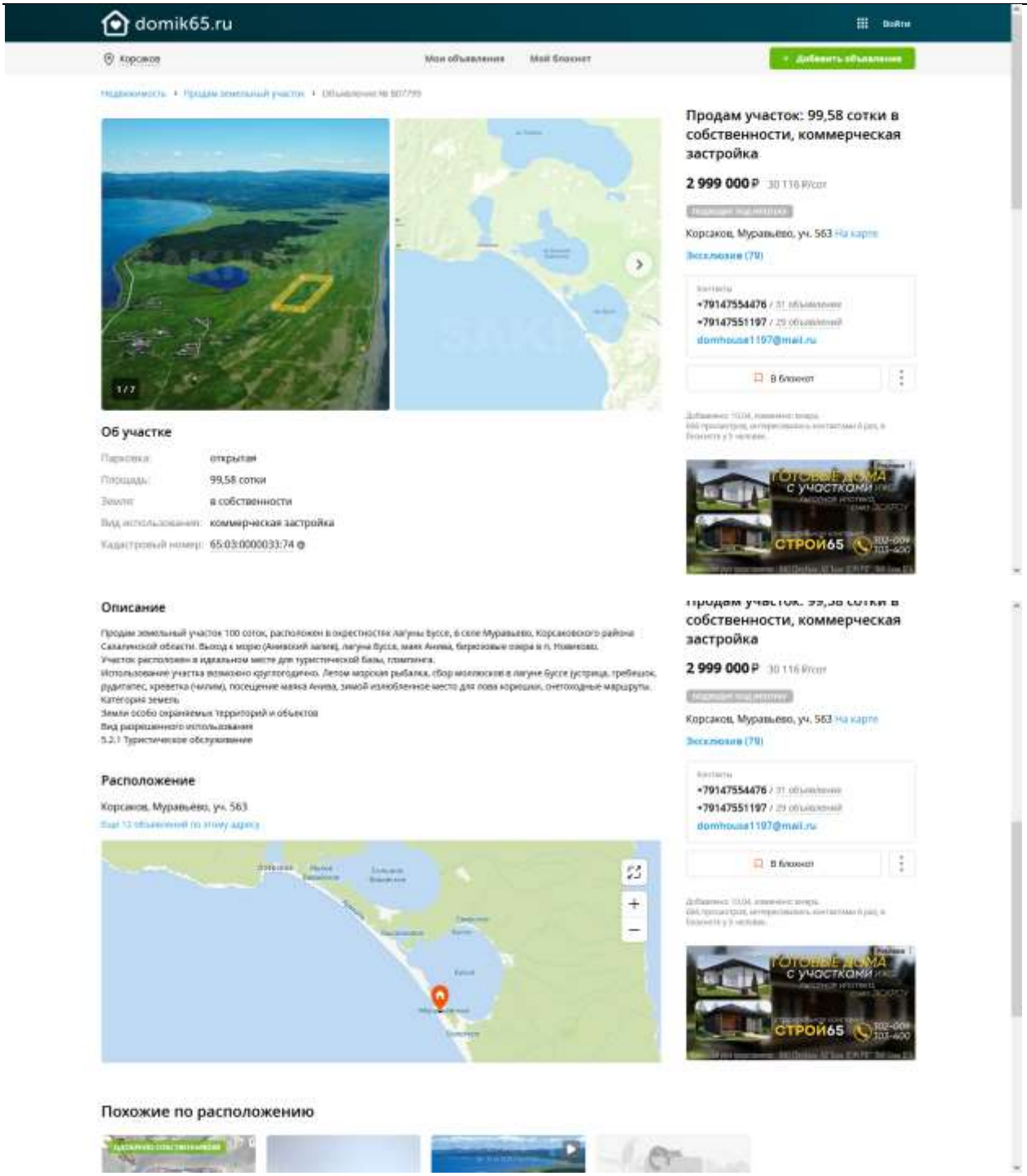
Кадастровая стоимость (руб)	1082675.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	04.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65:03:0000026:97-65/027/2022-7 от 15.03.2022

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online





https://domik65.ru/land/sell/807799?search_query=34fd0dfdfb78a97632358a928283d82e

Земельный участок

Дата обновления информации: 23.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:03:0000033:74
Дата присвоения кадастрового номера	22.02.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

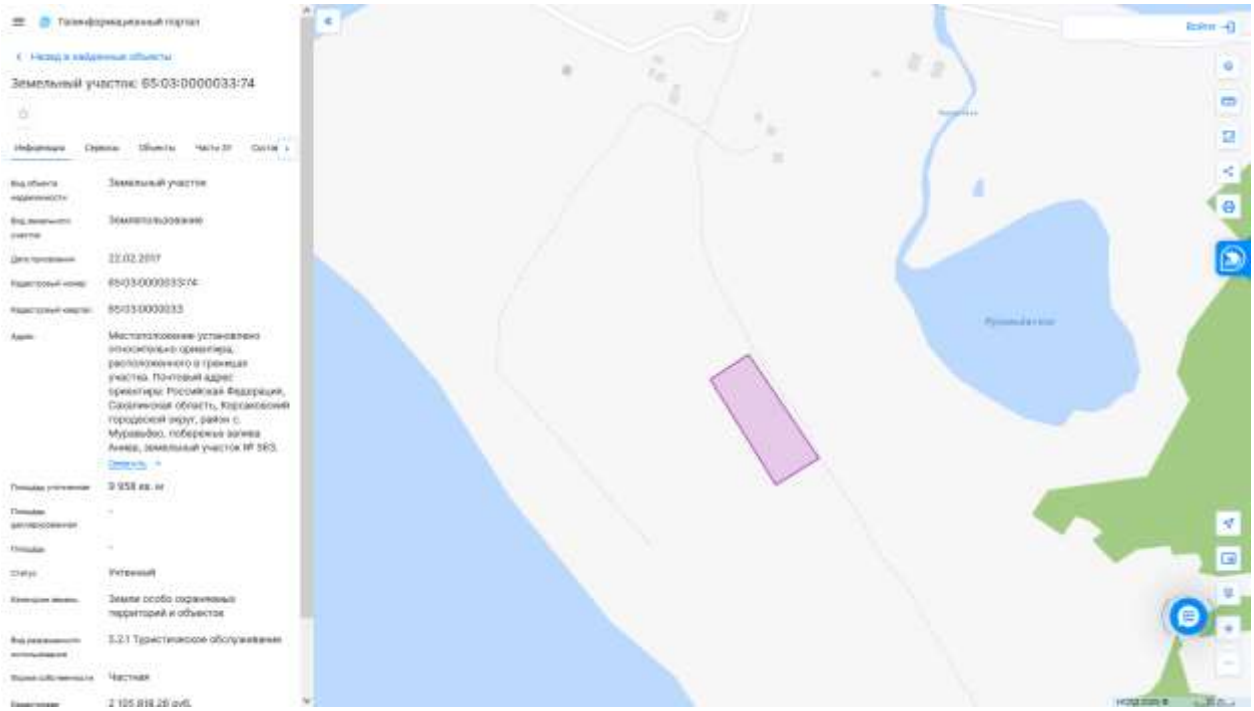
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, район с. Муравьёво, побережье залива Анива, земельный участок № 563
Площадь, кв.м	9958
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	5.2.1 Туристическое обслуживание

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2105818.26
Дата определения	12.03.2023
Дата внесения	23.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65:03:0000033:74-65/076/2023-7 от 26.03.2023



Документы Оценщика

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038599-1 « 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Минько Оксане Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 13 » июня 20 27 г.

023875 - КА1

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новых вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 119 БП

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 621751

Настоящий диплом выдан Минько Оксане Александровне

в том, что он(а) с 10 июня 2005 г. по 30 мая 2006 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО „Хабаровская государственная академия экономики и права" по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 мая 2006 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Минько Оксане Александровны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии Семенцово

Подпись (подписи) лица(лиц), выдавшего(ших) диплом

Город Хабаровск 2006

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 37848

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Минько Оксане Александровне

в том, что он(а) с 7 декабря 2007 г. по 20 декабря 2007 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Институте повышения квалификации Дальневосточного государственного университета путем обучения по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты в экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговая комплексная экзамен.		отлично

Прошел(а) стажировку нет

выполнил(а) итоговую работу нет

Руководитель (подпись)

Подпись (подписи) лица(лиц), выдавшего(ших) диплом

Город Хабаровск (на) 2007

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 54803

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Минько Оксане Александровне

в том, что он(а) с 22 ноября 2010 г. по 03 декабря 2010 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Институте дополнительного образования Государственного университета путей сообщения

по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговая комплексная экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку нет

выполнил(а) проектную работу по теме нет

Ректор (директор)

Город Хабаровск год 2010

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации
государственным образовательным
учреждением

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано **Минько Оксане Александровне**

в том, что он(а) с **29 сентября 2014** г. по **10 октября 2014** г. прошел(а) обучение в (на) Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Хабаровская государственная академия экономики и права»

по программе дополнительного профессионального образования **«Оценочная деятельность»**

в объеме **104 часов**

М.П.

Ректор (директор)

Секретарь

Регистрационный номер **О-0008-14**

Город **Хабаровск** год **2014**

046745

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
«Хабаровский государственный университет
экономики и права»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

272404957153

Документ о квалификации

Регистрационный номер

О-0046-17

Город

Хабаровск

Дата выдачи

11.11.2017 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Минько Оксана Александровна

с 07 ноября 2017 г. по 11 ноября 2017 г.

прошел (а) обучение в

Федеральном государственном бюджетном
образовательном учреждении
высшего образования
«Хабаровский государственный университет
экономики и права»

по программе повышения
квалификации специалистов

«Теория и практика оценки стоимости собственности»

в объеме 72 часа

Руководитель

Секретарь

СМАО
саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

№ 3404 от 25.06.2025

Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «ДВ – Капитал»** о том, что **Минько Оксана Александровна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 27.08.2007 за регистрационным № 684.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
047704-3	30.05.2025	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	30.05.2025-30.05.2028		
038599-1	13.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	13.06.2024-13.06.2027		
020728-2	04.06.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.06.2021-04.06.2024		
020727-1	04.06.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.06.2021-04.06.2024		
013839-2	06.07.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	06.07.2018-06.07.2021		
013838-3	06.07.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	06.07.2018-06.07.2021		
004669-1	13.03.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	13.03.2018-13.03.2021		срок действия продлен до 13.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «25» июня 2025.

Дата составления выписки «25» июня 2025.

Генеральный директор СМАО С. Васильева

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

27 августа 2007 года
дата включения в реестр

684
№ согласно реестра

Минько
Оксана Александровна

паспорт 0801 208529, выдан ОВД г. Советская Гавань 04.07.2005 г.,
код подразделения 272-011,
зарегистрирована: Хабаровский край, г. Советская Гавань,
ул. 15-ти Погибших Партизан, д. 63-а, кв. 102

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

ДОГОВОР № 4224 PL 0012
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Хабаровск "01" ноября 2024 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице директора Хабаровского филиала АО «СОГАЗ» Богуновой Евгении Анатольевны, действующей на основании Доверенности № Ф-444/23 от 16.11.2023 г., с одной стороны, и Минько Оксана Александровна, именуемое в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование ответственности Страхователя за ущерб, причиненный третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1 к настоящему Договору), а также письменным Заявлением Страхователя от "01" ноября 2024 г. (далее – Заявление, Приложение 2 к настоящему Договору)

1.2. В соответствии с настоящим Договором Страховщик обязуется при наступлении страховых случаев (Раздел 2 настоящего Договора) произвести страховую выплату в пределах страховой суммы (Раздел 3 настоящего Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Страхователь обязуется уплатить страховую премию в размере и в порядке, установленном Разделом 4 настоящего Договора.

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

Страхователь является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

1.4. Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.

1.5. Права и обязанности сторон по Договору предусмотрены разделом 10 Правил.

1.6. Действия сторон при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, предусмотрены разделом 11 Правил.

1.7. Перечень документов, необходимых при обращении за страховой выплатой, а также порядок расчета страховых выплат предусмотрены разделом 12 Правил.

2. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ. СЛУЧАИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СТРАХОВЫМИ. ОСВОБОЖДЕНИЕ СТРАХОВЩИКА ОТ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ. ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ

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

2.2. По настоящему Договору подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

2.3. Кроме того, при наступлении страхового случая возмещаются:

2.3.1. расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика.

2.5. Перечень страховых случаев не подлежит расширительному толкованию.

2.6. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.

3. СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

3.1. Страховая сумма 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).

3.2. Лимиты ответственности: не установлены.

4. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4.1. Общий размер страховой премии составляет: 3 000,00 (Три тысячи рублей 00 копеек).

4.2 Страховая премия уплачивается Страхователем:

- единовременно в сумме, указанной 4.1. настоящего Договора, в срок до «11» ноября 2024 г.

4.3. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика (при уплате путем безналичного расчета), получение Страховщиком или его представителем страховой премии (взноса) (при уплате наличными денежными средствами).

4.4. Если к установленному сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то Договор считается не вступившим в силу.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

5.1. Срок действия настоящего Договора начинается **с 00 часов 00 минут «11» ноября 2024 г. и заканчивается в 23 часа 59 минут «10» ноября 2025 г.**

5.2. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие в течение срока действия настоящего Договора, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты всей суммы страховой премии, указанной в п. 4.2. настоящего Договора (или ее первого страхового взноса при уплате в рассрочку).

6. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Договор страхования прекращается:

6.1.1. по истечении его срока действия;

6.1.2. после исполнения Страховщиком обязательств по страховым выплатам в полном объеме;

6.1.3. если возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай, в частности, в случае прекращения оценщиком оценочной деятельности, а также в случае прекращения действия документов, подтверждающих право оценщика на осуществление оценочной деятельности.

В этом случае Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование;

6.1.4. при отказе Страхователя от настоящего Договора. Страхователь вправе отказаться от настоящего Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. При отказе Страхователя от настоящего Договора уплаченная страховая премия в соответствии со ст. 958 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит возврату;

6.1.5. по соглашению сторон;

6.1.6. в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Правилами.

6.2. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

6.2.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 6.2.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 6.2.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

6.2.2. Если в установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 6.2.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 6.2.3 «б» – «в».

6.2.3. Если в установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 6.2.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 6.2.3 «б» – «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

6.2.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 6.2.1 / п. 6.2.3 Договор продолжает действовать.

6.2.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/filials/).

7.2. Документы, предоставленные в соответствии с разделом 12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 7.3 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (согласно раздела 12 Правил) сообщить Страхователю о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

7.3. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом

оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

– принять их, при этом срок, указанный в п. 7.4. Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

– уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

7.4. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов и сведений (п. 12.1 Правил) Страховщик рассматривает их в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения последнего из необходимых документов. В течение указанного срока Страховщик:

7.4.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

7.4.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

7.5. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем страховой выплаты.

7.6. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

7.7. Условия настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и иная информация, полученная Страховщиком в соответствии с настоящим Договором, конфиденциальна и разглашению не подлежит.

7.8. Отношения сторон, не предусмотренные настоящим Договором, определяются в соответствии с Правилами и действующим законодательством Российской Федерации.

При решении спорных вопросов положения настоящего Договора имеют преимущественную силу по отношению к положениям Правил.

7.9. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.10. В случае если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование, он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

Споры, относящиеся к категории, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), разрешаются в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

7.11. Неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору влечёт за собой ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.12. По соглашению сторон в настоящий Договор могут быть внесены иные условия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации. Внесение изменений и дополнений оформляется дополнительным соглашением и после его подписания сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.13. Если одна из сторон настоящего Договора не согласна на внесение изменений в настоящий Договор, стороны в 10-дневный срок решают вопрос о действии настоящего Договора на прежних условиях или об его прекращении в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.14. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: minkov@mail.ru.

7.15. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.16. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Экземпляр Правил вручен Страхователю.

Приложение 2. Заявление на страхование от "01" ноября 2024 г.
Приложение 3 Памятка получателю страховых услуг по Договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») Адрес места нахождения: 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.10 ИНН 7736035485, КПП 997950001 Р/с 40701810999010420001 в Центральном Филиале АБ "Россия" г. Москва БИК 044525220, К/с 30101810145250000220, ОГРН 1027739820921, ОКПО 17660963. **Хабаровский филиал АО «СОГАЗ»** Адрес: 680013, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 28В Тел/факс (4212) 90-48-10	**Минько Оксана Александровна** Адрес места нахождения: г. Хабаровск, ул. Ким-Ю-Чена, д. 79, кв.133 Дата рождения: 15.12.1980 г. Паспорт: 0801 208529, выдан ОВД г. Советская Гавань Хабаровского края, дата выдачи 04.07.2001г., код подразделения 272-011

Директор Хабаровского филиала АО «СОГАЗ» / **Е.А. Богунова** /
М.П.

/ **О.А. Минько**/

Исполнитель: Главный менеджер ОКП Левина С.В.
Тел.: 7 (4212) 90-48-10 доб. 126

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-509-078808/25 от 30.04.2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования №433-509-078808/25 от 30.04.2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:**
Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68, оф. 1
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования	Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**	**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:**
с «25» мая 2025 года по «24» мая 2026 года	12 месяцев	«25» мая 2023 года

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	**ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**	**ФРАНШИЗА:**
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	5 000 000 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000 рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 5 100 000 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
2. Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
3. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк Кор. сч. 30101810845250000148 БИК 044525148 КПП 770501001 Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru	От Страховщика: **Зайцев И.А.** **Директор** **Филиала СПАО «Ингосстрах» в Хабаровском крае** **Доверенность** 2416238-51/25 от 20.01.25

Передан через Диадок 14.05.2025 05:38 GMT+03:00
7bc0c873-fada-4b86-98d-952d6b239b29

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СЛ № 0928, СЛ ПА Страница 1 из 2
ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2015