

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
АО «ДАЛЬСВЯЗЬСТРОЙ» ПО СОСТОЯНИЮ НА
31.03.2022 г.

1.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ АО "ДАЛЬСВЯЗЬСТРОЙ".

Описание объектов недвижимости АО «ДНИИМФ» составлено по данным, предоставленным Заказчиком, по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/>), интернет-ресурсов <https://yandex.ru/maps/>, <https://www.google.ru/maps/> и т.п., размещенным в открытом доступе, а так же, где это возможно, по результатам осмотра объектов. Копии документов хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены в установленных законодательством случаях.

Объекты недвижимости АО "Дальсвязьстрой" представляют собой здания производственно-складского назначения и земельные участки, расположенные в городах: Владивосток, Хабаровск и Комсомольск-на-Амуре, а именно:

Таблица 1.1

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Местоположение	Первоначальная стоимость, руб.	Начисленная амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Здания		38 235 842,66	6 719 038,09	31 516 804,57
АБК "ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ" (г.Хабаровск), БП-000002, 29.10.2020	г. Хабаровск	30 241 123,83	1 424 097,31	28 817 026,52
Здание-склад, 000001949, 25.07.2016	г. Владивосток	824 695,91	155 344,64	669 351,27
База производств. гараж-стоянка г. Комсомольск-на-Амуре, 1-003, 01.01.1989	г. Комсомольск-на-Амуре	1 509 239,00	1 001 129,20	508 109,80
Здание (Нежилое здание, Производственная база), 1-004, 01.01.1988	г. Комсомольск-на-Амуре	1 442 424,00	985 656,40	456 767,60
Склад, нежилое здание инв.№11605 литер Б, Б1-Б3, 1-012, 01.12.1964	г. Хабаровск	399 245,47	397 510,77	1 734,70
Токорный цех, нежилое помещение инв.№11612 Литер К, 1-017, 12.12.1964	г. Хабаровск	202 073,60	196 077,09	5 996,51
Цех тяжелой техники, неж.здание инв.№11614 Литер М, 1-018, 12.12.1964	г. Хабаровск	372 305,02	361 259,34	11 045,68
Цех, нежилое здание, инв.№11610 Литер3,31 этаж1, 1-019, 12.12.1964	г. Хабаровск	1 054 656,83	901 179,16	153 477,67
Проходная инв.№11604 литер А, этажность 1, 1-009, 30.10.1982	г. Хабаровск	68 569,03	68 569,03	-
Здание (Нежилое здание, Гараж №3), 1-001, 30.06.1989	г. Владивосток	208 279,00	81 854,04	126 424,96
Здание (Нежилое здание, Гараж для стоянки автомашин), 1-002, 31.12.1975	г. Владивосток	364 462,00	202 275,30	162 186,70
Здание (Нежилое здание, Гараж с ремонтными боксами), 1-003, 30.01.1966	г. Владивосток	534 946,00	360 556,27	174 389,73
Здание-контора прорабского участка Лит. А, А1, А2, 1-004, 01.01.1966	г. Владивосток	76 610,00	71 394,40	5 215,60
Здание (Нежилое здание, Котельная), 1-005, 31.12.1989	г. Владивосток	200 276,00	77 508,33	122 767,67
Здание (Нежилое здание, Материальный склад), 1-006, 31.03.1968	г. Владивосток	344 282,00	223 093,47	121 188,53
Здание (Нежилое здание, Учебный комбинат), 1-007, 31.12.1970	г. Владивосток	165 056,00	101 511,87	63 544,13
Здание (Нежилое здание, Цех ЖБИ с полигоном), 1-008, 31.12.1971	г. Владивосток	296 168,00	178 590,50	117 577,50
Земельные участки		4 506 423,16		4 506 423,16
Зем.участок Хабаровский край г.Хабаровск, ул.Сидоренко, 1 КН 27:23:0050904:302, БП-000007, 29.12.2021	г. Хабаровск	2 655 562,57		2 655 562,57
Земельный участок Приморский край, г.Владивосток, ул.Днепровская 40А КН 25:28:040012:3005, БП-000009, 25.01.2022	г. Владивосток	33 488,94		33 488,94
Земельный участок Приморский край, г.Владивосток, ул.Днепровская 40А КН 25:28:040012:3006, БП-000010, 25.01.2022	г. Владивосток	1 521 328,68		1 521 328,68
Зем.участок г.Комсомольск ул.Энгельса,19, 2-002, 23.12.2011	г. Комсомольск-на-Амуре	296 042,97		296 042,97

1.1.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Г. ВЛАДИВОСТОК.

1.1.1.1. ОБЩИЕ ЛОКАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ ПО Г. ВЛАДИВОСТОКУ.

Природно-географические сведения. Владивосток находится на юге Приморья на побережье Японского моря и занимает полуостров Муравьева-Амурского, острова Русский, Попова и Рейнеке, полуостров Песчаный. Площадь города - 561,5 км², координаты - 43°7' северной широты, 131°54' восточной долготы. Город расположен на холмах, городская застройка занимает юг полуострова вокруг б. Золотой Рог, курортная зона занимает северо-западную часть вдоль побережья Амурского залива. Большая часть территории - леса 1 категории (36100 га). Защищенная от ветров б. Золотой Рог не замерзает зимой, наличие больших глубин позволяет заходить в неё большегрузным океанским судам. Протяженность границ города 132 км (из них морских - 115 км). Природные границы (море с 3-х сторон, леса с севера) сужают возможности застройки - в центре города ощущается дефицит участков для строительства. Климат муссонный, средняя температура января -18°C, средняя температура августа - +20°C, среднее годовое количество осадков - 718 мм, средняя скорость ветра 25 км/ч, влажность изменяется от 50-60 % зимой до 80-96 % летом (данные Weather Post by Washington Post – source: International Station Meteorological Climate Summary). В соответствии с климатическим районированием по УПВС Владивосток попадает в 5 пояс, район I.

Историческая справка. Владивосток основан 2 июля 1860 г. как военный пост. С 1862 г. он стал называться портом, в 1880 г. получил статус города, а с 1888 г. - административного центра Приморья. Владивосток создавался как военно-морская крепость и база военного флота на Тихом океане, до 1992 г. он был закрыт для иностранцев, а доступ граждан СССР был ограничен (ныне все ограничения сняты). Но роль Владивостока для России была много шире. Занимая выгодное географическое положение, город к концу XIX в. стал крупнейшим торговым портом, промышленным, административным и культурным центром востока страны. С открытием железнодорожного сообщения с европейской Россией он приобрел международное значение. Накануне I мировой войны здесь находились консульства и представительства 12 государств. По числу жителей к 1926 г. город занял 27 место в СССР и 3 место в зоне Сибири и Дальнего Востока.

Общие сведения.

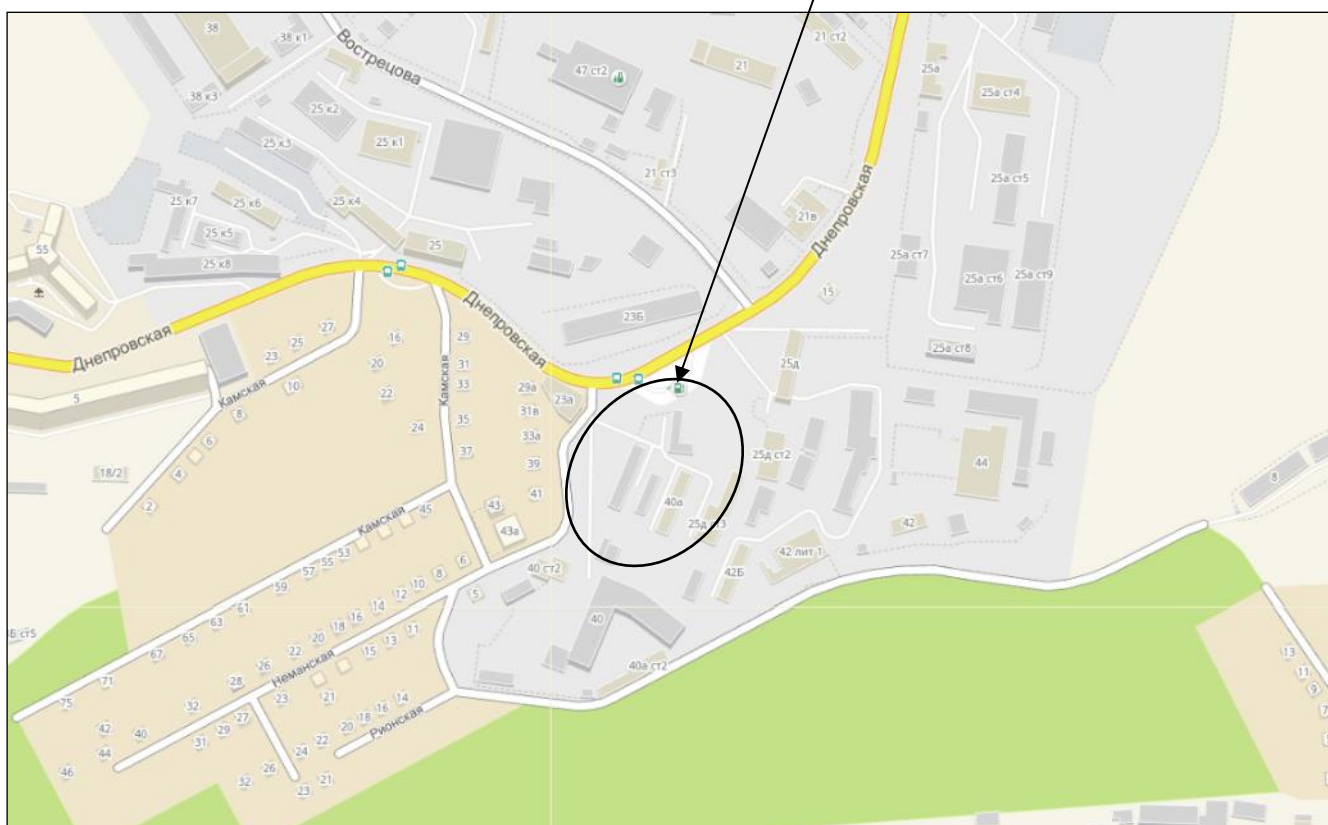
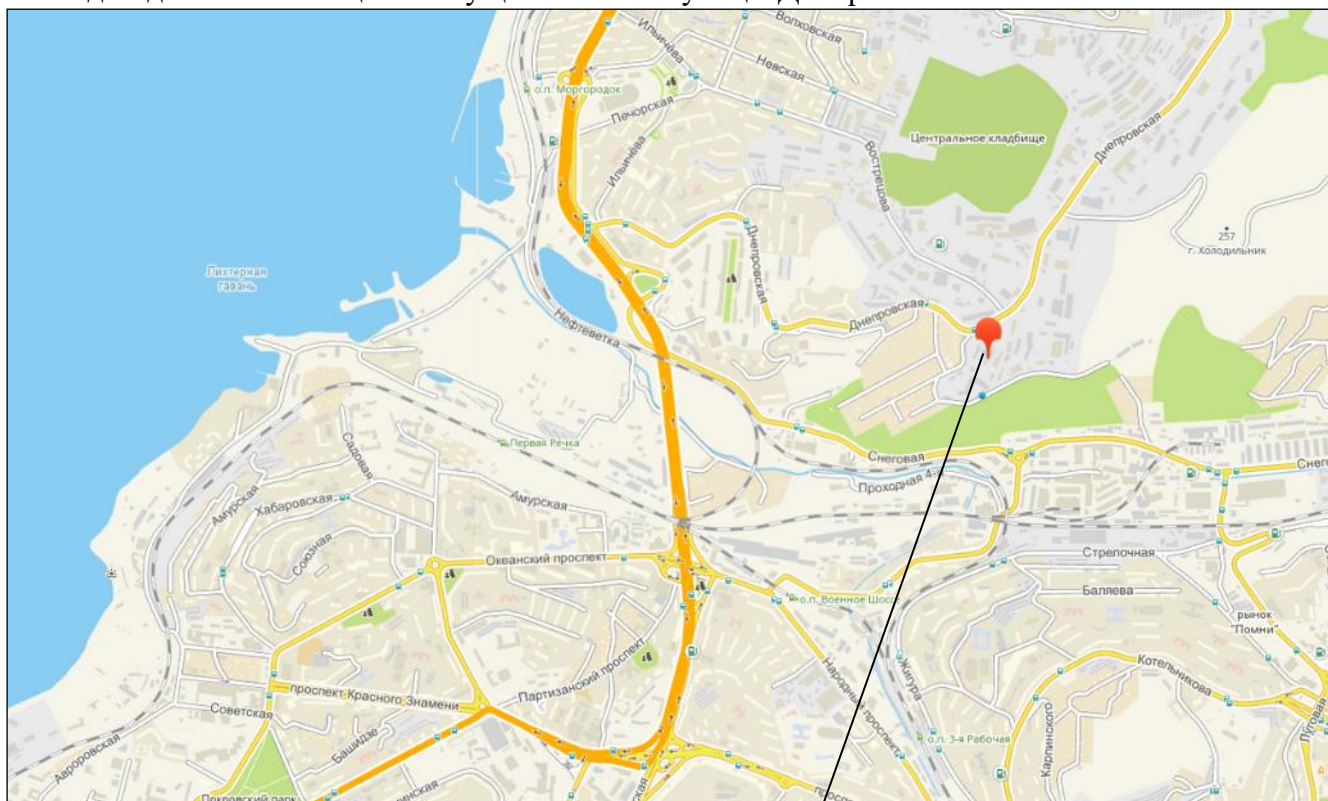
Административное управление	В составе города 5 районов и 4 территории: п. Трудовое, п. Береговое, о. Русский и о. Попов (включая о. Рейнеке). Органы местного самоуправления – администрация во главе с избираемым населением мэром и городская дума, а также администрации районов и территорий. Имеются краевые и городские управления внутренних дел, прокуратуры, подразделения противопожарной службы, арбитраж, суды, нотариальные конторы, краевой архив.
Зонирование	Город делится на 6 экономических зон: Улицы Светланская и Алеутская (Деловой центр), а также Историческое ядро - самые престижные зоны, центр деловой активности. В них расположены органы управления края и города, престижные магазины, рестораны, офисы, здания архитектурно-исторической ценности. Центральная зона застраивалась с 60-х годов зданиями простой архитектуры, характеризуется высокой активностью бизнеса и привлекательна для его размещения, Серединная зона - почти вся остальная часть городской застройки, Курортная зона - частная застройка, курорты, учреждения отдыха и туризма, леса, Периферийная зона – поселок Трудовое, п-ов Песчаный, острова и ряд окраинных улиц.
Транспортная система	Недостатки системы улиц: центр с районом Чуркин связывает единственная автотранспортная линия, а с северной частью города – линия с Некрасовским путепроводом, на которую падает основная нагрузка, въезд в город - по единственной автомагистрали. В результате, с ростом автопарка на ряде направлений наблюдается замедленное движение. В последнее время администрация города проводит существенную реконструкцию транспортной системы: расширение улиц, строительство ярусных развязок и подземных переходов. Пассажирские перевозки - муниципальные автобусы, трамваи, троллейбусы, фуникулер, электропоезда, катера и паромы, частные такси и автобусы.

1.1.1.2. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

Окружение - территория, которая подвержена тем же влияниям, что и оцениваемый объект. В качестве окружения объекта оценки (с радиусом порядка 500 м.) может быть выбрана зона со средней плотностью застройки с большим количеством производственно-складских объектов, сформированная улицей Днепроvская.

Объекты находятся в Первореченском районе г. Владивостока, вдали от административного и культурного центра города. Дорога от объекта оценки до административного центра города занимает около 40 минут на автотранспорте.

Подъезд к объектам оценки осуществляется с улицы Днепроvская.



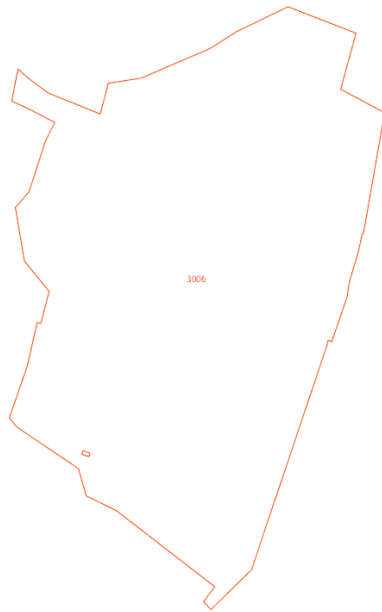
1.1.1.3. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**Земельный участок с кадастровым номером 25:28:040012:3006**

Таблица 1.2

Земельный участок общей площадью 18 670 кв. м.

Участки 25:28:040012:3006 Земельный участок 25:28:040012:3006 Приморский край, г Владивосток, ул. Днепровская, 40а Для дальнейшей эксплуатации производственной базы План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → <table> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>25:28:040012:3006</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>25:28:040012</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Приморский край, г Владивосток, ул. Днепровская, 40а</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>18 670 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для дальнейшей эксплуатации производственной базы</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>48 998 797,51 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>25.01.2022</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>04.02.2022</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>10.02.2022</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>25.01.2022</td> </tr> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	25:28:040012:3006	Кадастровый квартал:	25:28:040012	Адрес:	Приморский край, г Владивосток, ул. Днепровская, 40а	Площадь уточненная:	18 670 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование:	Для дальнейшей эксплуатации производственной базы	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	48 998 797,51 руб.	дата определения:	25.01.2022	дата утверждения:	04.02.2022	дата внесения сведений:	10.02.2022	дата применения:	25.01.2022	
Информация	Услуги																																
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	25:28:040012:3006																																
Кадастровый квартал:	25:28:040012																																
Адрес:	Приморский край, г Владивосток, ул. Днепровская, 40а																																
Площадь уточненная:	18 670 кв. м																																
Статус:	Учтенный																																
Категория земель:	Земли населенных пунктов																																
Разрешенное использование:	Для дальнейшей эксплуатации производственной базы																																
Форма собственности:	Частная собственность																																
Кадастровая стоимость:	48 998 797,51 руб.																																
дата определения:	25.01.2022																																
дата утверждения:	04.02.2022																																
дата внесения сведений:	10.02.2022																																
дата применения:	25.01.2022																																

1	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а*
2	Площадь земельного участка, кв. м.	18 670 кв. м.*
3	Кадастровый номер	25:28:040012:3006
4	Кадастровая стоимость, руб.	48 998 797,51
5	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	2 624,47
6	Балансовая стоимость, руб.	1 521 328,68
Сведения об имущественных правах		
7	Вид имущественного права	Собственность
8	Правообладатель: Собственник	Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.
9	Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи земельного участка №3355 от 22.11.2011 г.
10	Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 25.01.2022 г.
11	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано*
12	Разрешенное использование	Для дальнейшей эксплуатации производственной базы *
13	Категория земель	Земли населенных пунктов*
14	Существующие ограничения использования объекта	Не зарегистрировано*
15	Текущее использование	Эксплуатация объектов производственно-складского назначения**
Физические свойства объекта оценки		
16	Форма земельного участка:	Неправильный многоугольник*

Земельный участок общей площадью 18 670 кв. м.		
17	План участка (по данным управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, https://pkk.rosreestr.ru/ .)	
18	Рельеф местности	Сложный. Участок со склонами **
19	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение**
20	Подъездные пути:	Состояние подъездных автомобильных путей, имеющих асфальтобетонное покрытие, – удовлетворительное**
21	Сейсмичность	До 6 баллов
22	Гидрогеологические характеристики	Уровень и наличие грунтовых вод неизвестно, глубина промерзания грунта составляет 1,41 м.
23	Озеленение и окружение участка	Озеленение присутствует. Окружение в основном представлено производственно-складскими объектами**
24	Износ, устаревания	Земля является не изнашиваемым активом. Износ отсутствует.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Отсутствуют		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Улучшения, относящиеся к участку	Объекты производственно-складского назначения**	

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

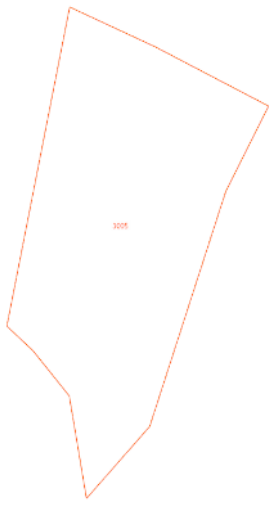
** на основании визуального осмотра

Земельный участок с кадастровым номером 25:28:040012:3005

Таблица 1.3

Земельный участок общей площадью 411 кв. м.

Участки 25:28:040012:3005 × Q Земельный участок 25:28:040012:3005 Приморский край, г Владивосток, в районе ул. Днепровская, 40а Для дальнейшей эксплуатации производственной базы План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → Информация Услуги Тип: Объект недвижимости Вид: Земельный участок Кадастровый номер: 25:28:040012:3005 Кадастровый квартал: 25:28:040012 Адрес: Приморский край, г Владивосток, в районе ул. Днепровская, 40а Площадь уточненная: 411 кв. м Статус: Учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для дальнейшей эксплуатации производственной базы Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 1 327 510,97 руб. дата определения: 25.01.2022 дата утверждения: 04.02.2022 дата внесения сведений: 10.02.2022 дата применения: 25.01.2022
--

Земельный участок общей площадью 411 кв. м.		
17	План участка (по данным управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, https://pkk.rosreestr.ru/ .)	
18	Рельеф местности	Участок с уклоном**
19	Наличие коммуникаций	Отсутствуют**
20	Подъездные пути:	Состояние подъездных автомобильных путей, имеющих асфальтобетонное покрытие, – удовлетворительное**
21	Сейсмичность	До 6 баллов
22	Гидрогеологические характеристики	Уровень и наличие грунтовых вод неизвестно, глубина промерзания грунта составляет 1,41 м.
23	Озеленение и окружение участка	Озеленение отсутствует. Окружение в основном представлено производственно-складскими объектами**
24	Износ, устаревания	Земля является не изнашиваемым активом. Износ отсутствует.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Отсутствуют		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Улучшения, относящиеся к участку		Отсутствуют**

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

1.1.1.4. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ**Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2**

Таблица 1.4

Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2, этажность 2, кирпичное. Общая площадь 162,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040007:655			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373205499 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040007:655	
Кадастровая стоимость, руб.		5 998 758,41	
Балансовая стоимость, руб.		5 215,60	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Контора прорабского участка	
Текущее использование		Склад**	
Год постройки		1966	
Общая площадь, кв. м.		162,0	
Объем, куб. м.		689,0	
Группа капитальности		I	
Этажность		2	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Бетонные блоки	Трещины между блоками, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен, следы увлажнения	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовые прогрессирующие трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Штукатурные работы, побелка
Перекрытия	Бетонные плиты	Следы увлажнения, трещины в местах сопряжения со стенами, прогибы	Замена перекрытий
Крыша	Совмещенная (рубероид, гудрон)	Протечки	Кровельные работы
Полы	Дощатые	Стирание поверхности в ходовых местах, местами выбоины, отставание покрытия от основания	Замена полов
Проемы оконные	Двойные, глухие, окрашенные	Оконные переплеты разошлись, покорежились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах, трещины стекол, повреждения отливов	Ремонт оконных проемов, замена окон
Проемы дверные	Простые деревянные	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами; повреждения наличников; повреждения и перекосы обвязок, импостов, коробок	Ремонт дверных проемов, замена дверей
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка	Выпучивание или отпадение штукатурки местами; окрашенный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	Штукатурные работы, побелка, покраска
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопление от котельной	Повреждения изоляции сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, следы ремонта	Замена электропроводки
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Здание-котельная с пристройками, лит. Б, Б1, Б2

Таблица 1.5

Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2, этажность 3, кирпичное. Общая площадь 924,9 кв. м. (с учетом реконструкции). Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1046			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373207403 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040012:1046	
Кадастровая стоимость, руб.		2 615 706,27	
Балансовая стоимость, руб.		122 767,67	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Котельная	
Текущее использование		Склад**	
Год постройки		1989	
Общая площадь, кв. м.		До реконструкции - 288,2, после реконструкции 924,9	
Объем, куб. м.		До реконструкции – 1 439,0, после реконструкции 2 847,7 (рассчитан исходя из высоты и площади этажей)	
Группа капитальности		III	
Этажность		3	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Железобетонные блоки	Нормальное	Не требуется
Стены и перегородки	Кирпичные, шлакоблочные	Нормальное	Не требуется
Кровля	Совмещенная (ондулин, рубероид, гудрон)	Протечки	Кровельные работы
Полы	Бетонные, ламинат, плитка	Стирание поверхности в ходовых местах	Замена напольного покрытия
Проемы оконные	Пластиковые окна	Обсыпается штукатурка на откосах	Штукатурные работы, покраска
Проемы дверные	Простые деревянные	Нормальное	Не требуется
Внутренняя отделка	Обои, покраска	Обои отслаиваются местами	Замена обоев
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопление от котельной	Нормальное	Не требуется
Фасад	Сайдинг	Трещины, повреждения, ослабления крепления листов к обрешетке	Замена фасада
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Здание-гараж № 3, лит. В

Таблица 1.6

Здание-гараж № 3, литер В, этажность 1, бетонное. Общая площадь 380,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1047			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373206181 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040012:1047	
Кадастровая стоимость, руб.		6 349 679,68	
Балансовая стоимость, руб.		126 424,96	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Гараж №3	
Текущее использование		Склад**	
Год постройки		1989	
Общая площадь, кв. м.		380,8	
Объем, куб. м.		2 091	
Группа капитальности		II	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Железобетонные блоки	Следы увлажнения	Земляные работы, гидроизоляция фундамента
Стены и перегородки	Кирпичные, бетонные	Нормальное	Не требуется
Кровля	Совмещенная (рубероид, гудрон)	Сильные протечки	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах	Бетонирование полов
Проемы оконные	Отсутствуют	-	-
Проемы дверные	Металлические ворота	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами	Укрепление створа ворот
Внутренняя отделка	Побелка	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	Штукатурные работы, побелка
Электро- и сан-тех. работы	Электроснабжение, отопление нет	Нормальное	Не требуется
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, лит. Г, Г1

Таблица 1.7

Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 295,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1048			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373207608 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040012:1048	
Кадастровая стоимость, руб.		4 968 228,58	
Балансовая стоимость, руб.		174 389,73	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Гараж с ремонтными боксами	
Текущее использование		Склад**	
Год постройки		1968	
Общая площадь, кв. м.		295,8	
Объем, куб. м.		1 629	
Группа капитальности		II	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины между блоками, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен, следы увлажнения	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовые прогрессирующие трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Штукатурные работы, побелка
Кровля	Совмещенная (рубероид, гудрон)	Протечки	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, местами выбоины, отставание покрытия от основания	Бетонирование полов
Проемы оконные	Одинарные, глухие, окрашенные	Оконные переплеты разошлись, покорежились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах, трещины стекол, повреждения отливов	Ремонт оконных проемов, замена окон
Проемы дверные	Металлические ворота	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами	Цементные работы
Внутренняя отделка	Побелка	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	Штукатурные работы, побелка
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопление нет	Повреждения изоляции сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, следы ремонта	Замена электропроводки
Фасад	Штукатурка, побелка	Выпучивание или отпадение штукатурки местами	Штукатурные работы, побелка
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Здание-материальный склад, лит. Д

Таблица 1.8

Здание-материальный склад, литер Д, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 513,0 кв. м. Кадастровый (услов- ный) номер 25:28:040012:1049			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373208133 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040012:1049	
Кадастровая стоимость, руб.		4 620 909,61	
Балансовая стоимость, руб.		121 188,53	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Материальный склад	
Текущее использование		Склад**	
Год постройки		1968	
Общая площадь, кв. м.		513,0	
Объем, куб. м.		3 326,0	
Группа капитальности		III	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины между блоками, следы увлажнения	Земляные работы, гидроизо- ляция фундамента
Стены и перегородки	Кирпичные	Ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Штукатурные работы, по- белка
Кровля	Совмещенная (ру- бероид, гудрон)	Протечки	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины.	Бетонирование полов
Проемы оконные	Отсутствуют		
Проемы дверные	Металлические во- рота и двери	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами	Цементирование
Внутренняя отделка	Побелка	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загряз- нился; местами отслоения и вздутия	Штукатурные работы, по- белка
Электро- и сан- тех. работы	Электроснабжение, от- опление нет	Потеря эластичности изоляции проводов, следы ре- монта	Замена проводки
Фасад	Штукатурка, по- белка	Массовые трещины, выпучивание или отпадение шту- катурки местами	Штукатурные работы, по- белка
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специ- фику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, лит. Е, Е1, Е2

Таблица 1.9

Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 308,3 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1050			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373208602 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040012:1050	
Кадастровая стоимость, руб.		1 813 557,00	
Балансовая стоимость, руб.		117 577,50	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Цех ЖБИ с полигоном	
Текущее использование		Склад**	
Год постройки		1971	
Общая площадь, кв. м.		308,3	
Объем, куб. м.		1 931,0	
Группа капитальности		I	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины между блоками, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен, следы увлажнения	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовые прогрессирующие трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Штукатурные работы, побелка
Перекрытия	Плиты бетонные	Следы увлажнения, трещины в местах сопряжений со стенами	Цементные работы
Кровля	Жесткая кровля из профнастила	Ослабление креплений листов к обрешетке	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, местами выбоины, отставание покрытия от основания	Бетонирование полов
Проемы оконные	Пластиковые	Нормальное	Не требуется
Проемы дверные	Металлические ворота	Нормальное	Не требуется
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка	Массовые трещины, повреждения, выпучивание или отпадение штукатурки, местами окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	Штукатурные работы, побелка
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопление нет	Повреждения изоляции сетей в отдельных местах.	Замена электропроводки
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Здание-учебный комбинат, лит. Ж

Таблица 1.10

Здание-учебный комбинат, литер Ж, этажность 2, монолитное. Общая площадь 164,6 кв. м. Кадастровый (услов- ный) номер 25:28:040012:1051			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373204778 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040012:1051	
Кадастровая стоимость, руб.		1 764 242,36	
Балансовая стоимость, руб.		63 544,13	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Учебный комбинат	
Текущее использование		Не эксплуатируется**	
Год постройки		1970	
Общая площадь, кв. м.		164,6	
Объем, куб. м.		612,0	
Группа капитальности		III	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины между блоками, местные нарушения штука- турного слоя цоколя и стен, следы увлажнения, затоп- лен подпол	Земляные работы, гидроизо- ляция фундамента, осушение подпола штукатурные работы
Стены и перегородки	Панельные	Нормальное	Не требуется
Перекрытия	Ж/б плиты	Трещины в местах сопряжений со стенами	Цементирование трещин
Кровля	Совмещенная (ру- бероид, гудрон)	Протечки	Кровельные работы
Полы	Дощатые	Стирание поверхности в ходовых местах, местами вы- боины, отставание покрытия от основания	Замена полов
Проемы оконные	Пластиковые	Нормальное	Не требуется
Проемы дверные	Простые деревян- ные	Отсырели полотна дверей, двери не закрываются	Замена дверей
Внутренняя отделка	Штукатурка, обои	Выпучивание или отпадение штукатурки местами; обои потемнели и загрязнились; местами отслоения	Штукатурные работы, замена обоев
Электро- и сан- тех. работы	Электроснабжение, отопление от ко- тельной	Электроснабжение нормальное; система отопления разморожена	Замена системы отопления
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специ- фику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Здание-гараж для стоянки автомашин, лит. 3

Таблица 1.11

Здание-гараж для стоянки автомашин, литер 3, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 577,10 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1052			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373208168 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040012:1052	
Кадастровая стоимость, руб.		10 513 572,33	
Балансовая стоимость, руб.		162 186,70	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Гараж для стоянки автомашин	
Текущее использование		Склад**	
Год постройки		1970	
Общая площадь, кв. м.		577,1	
Объем, куб. м.		3 415,0	
Группа капитальности		II	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины между блоками, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен, следы увлажнения	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Бетонные плиты, блоки	Массовые прогрессирующие трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Штукатурные работы, побелка
Кровля	Совмещенная (рубероид, гудрон)	Протечки	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, местами выбоины, отставание покрытия от основания	Бетонирование полов
Проемы оконные	Отсутствуют		
Проемы дверные	Железные ворота	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами	Цементирование мест сопряжения коробок со стенами
Внутренняя отделка	Побелка	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	Окраска стен
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопление нет	Потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, следы ремонта	Электротехнические работы по восстановлению проводки
Фасад	Штукатурка, побелка	Массовые трещины, повреждения, выпучивание или отпадение штукатурки местами, окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился	Штукатурные работы, покраска
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Здание-склад, лит. И

Таблица 1.12

Здание-склад, литер И, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 126,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:2442			
Адрес объекта недвижимости		Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, дом. 40а	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373209041 от 01.02.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		25:28:040012:2442	
Кадастровая стоимость, руб.		1 635 347,07	
Балансовая стоимость, руб.		669 351,27	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Склад	
Текущее использование		Склад**	
Год постройки		1990	
Общая площадь, кв. м.		126,6	
Объем, куб. м.		573,0	
Группа капитальности		II	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины между блоками, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен, следы увлажнения	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Железобетонные блоки	Ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Штукатурные работы, побелка
Кровля	Совмещенная (рубероид, гудрон)	Протечки	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, местами выбоины, отставание покрытия от основания	Бетонирование полов
Проемы оконные	Отсутствуют		
Проемы дверные	Железные двери, ворота	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами	Укрепление створа ворот, штукатурные работы
Внутренняя отделка	Побелка	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	Побелка
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопление нет	Нормальное	Не требуется
Фасад	Штукатурка, побелка	Массовые трещины, повреждения, выпучивание или отпадение штукатурки местами, окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился	Штукатурные работы, покраска
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Техническое состояние объектов оценки: визуальный осмотр показал, что физическое состояние рассматриваемых зданий может быть охарактеризовано как: лит. Б - не вполне удовлетворительное, лит. А, В, Г, Д, Е, З, И - неудовлетворительное состояние, лит. Ж – ветхое.

Сопоставимость состояния объекта с его физическим износом:¹

Таблица 1.13

Оценка состояния здания	Величина износа, %	Требуемые ремонтные мероприятия
Хорошее	0-10	техническое обслуживание
Вполне удовлетворительное	11-20	текущий ремонт
Удовлетворительное	21-30	капитальный ремонт выборочный
Не вполне удовлетворительное	31-40	капитальный ремонт выборочный
Неудовлетворительное	41-60	капитальный ремонт выборочный или комплексный
Ветхое	61-80	капитальный ремонт комплексный
Аварийное	81-100	рассматривается экономическая целесообразность дальнейшей эксплуатации здания

Согласно данным, приведённым в таблице, величина износа составляет от 40% до 70%. При этом данный вид классификации не должен вводить в заблуждение, так как отображает совокупность износов (устраняемый, неустраняемый и прочие).

Таблица 1.15

Наименование	Износ
Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2, этажность 2, кирпичное. Общая площадь 162,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040007:655	60%
Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2, этажность 3, кирпичное. Общая площадь 924,9 кв. м. (с учетом реконструкции). Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1046	40%
Здание-гараж № 3, литер В, этажность 1, бетонное. Общая площадь 380,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1047	50%
Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 295,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1048	60%
Здание-материальный склад, литер Д, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 513,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1049	60%
Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 308,3 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1050	60%
Здание-учебный комбинат, литер Ж, этажность 2, монолитное. Общая площадь 164,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1051	70%
Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 577,10 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1052	60%
Здание-склад, литер И, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 126,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:2442	60%

¹ Башкатов В.С., доцент, КТН, «Физический износ при оценке объектов недвижимости»

1.1.1.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ

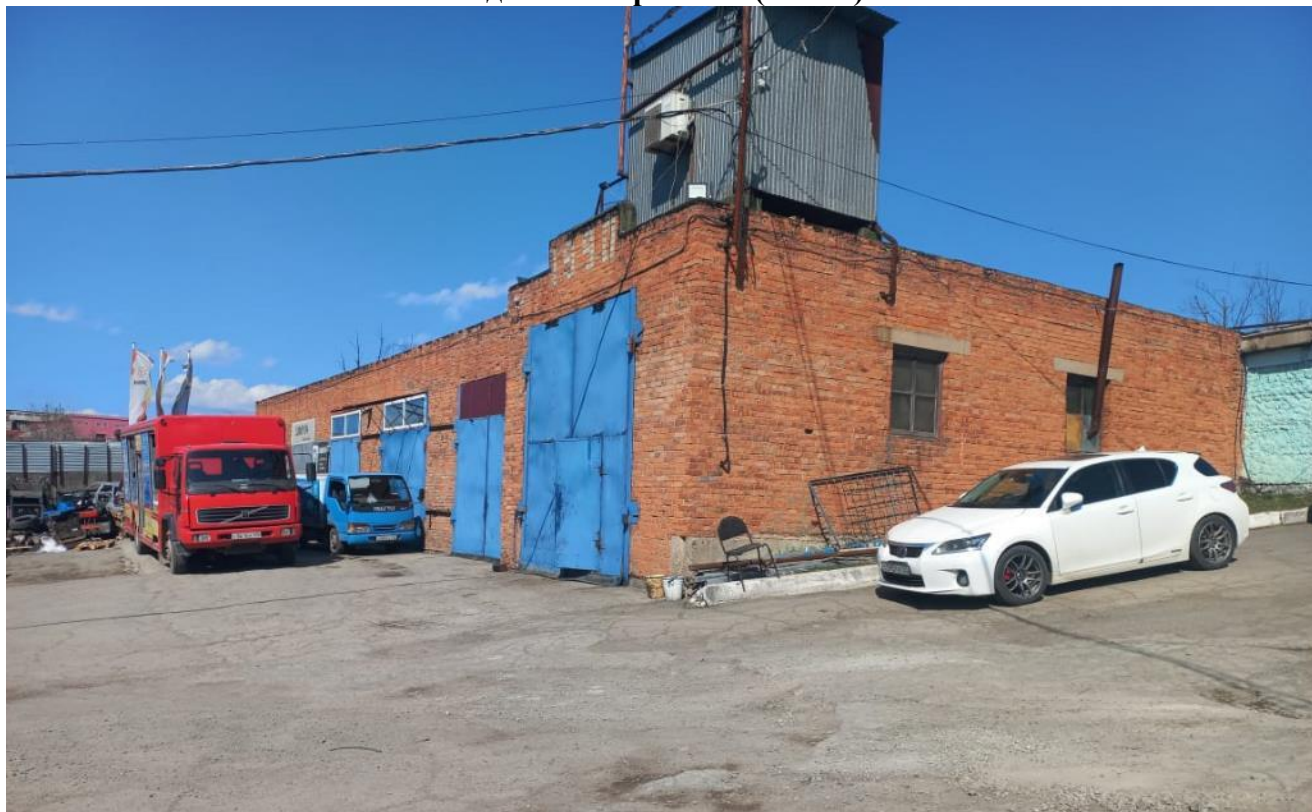
Здание – контора прорабского участка с пристройками (лит. А, А1-пристройка, А2-пристройка)



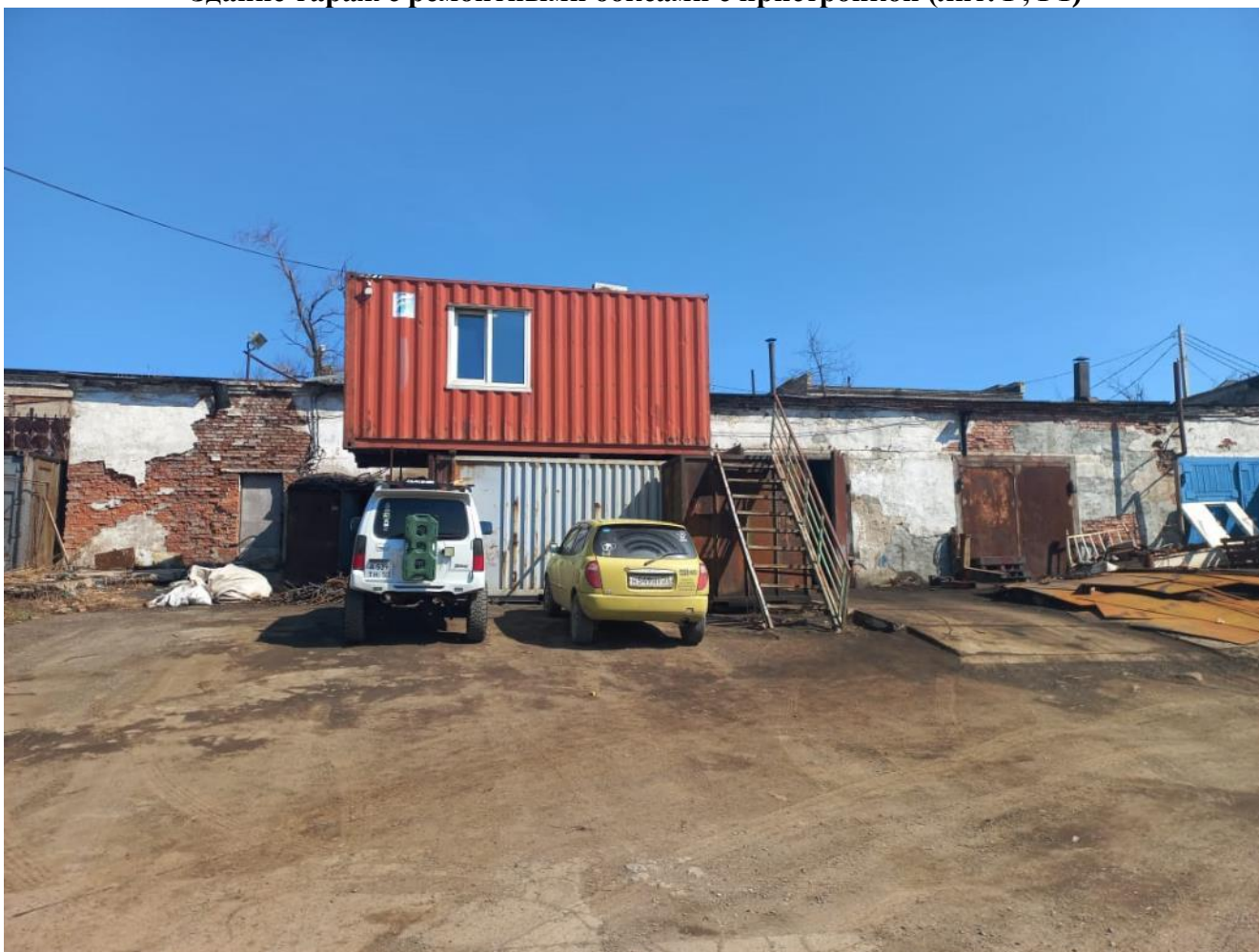
Здание – котельная (пристроенные вспомогательные помещения) с пристройками (лит. Б, Б1-пристройка, Б2-пристройка)



Здание – гараж №3 (лит. В)



Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой (лит. Г, Г1)



Здание – материальный склад (лит. Д)



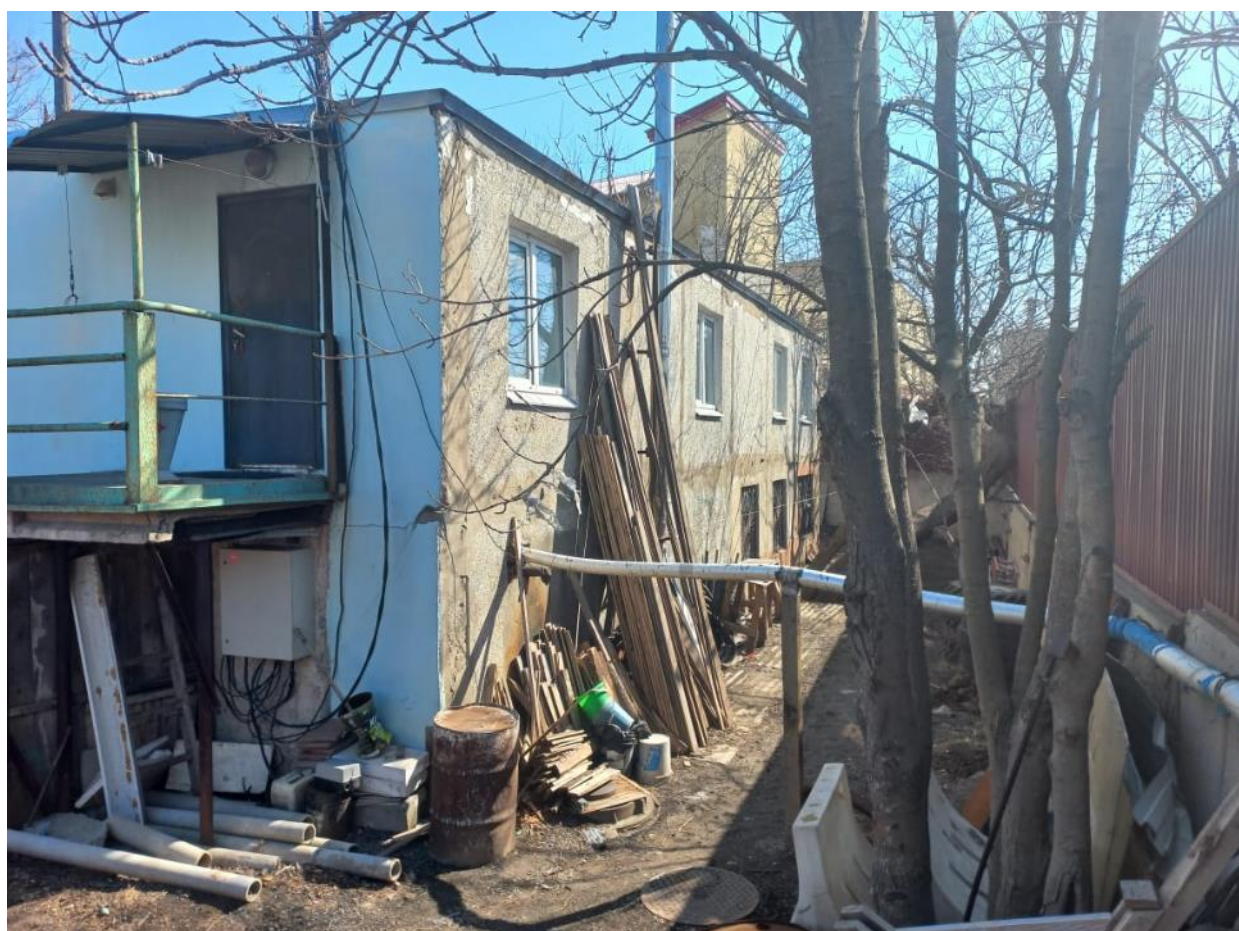
Здание – цех ЖБИ с полигоном с пристройками (лит. Е, Е1-пристройка, Е2-пристройка)



Здание-склад (лит. И)



Здание – учебный комбинат (лит. Ж)



Здание – гараж с ремонтными боксами с пристройкой (лит. 3)



1.1.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Г. ХАБАРОВСК

1.1.2.1. ОБЩИЕ ЛОКАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ ПО Г. ХАБАРОВСКУ.

г. Хабаровск расположен на правом берегу реки Амур на Среднеамурской низменности, в 8 км от границы с Китаем. Площадь территории города Хабаровска составляет 388,7 кв. км. Сюда входят площади левого берега Амура – 82 кв. км и площадь зеркала Амура – 77 кв. км. Административно город подразделяется на 4 округа: Центральный, Южный, Северный, Железнодорожный. Они объединяют пять районов: Железнодорожный, Кировский, Краснофлотский, Центральный и Индустриальный. Центральный район расположен в центральной части города. Площадь территории — 9,5 км².

Границы:

- северная (с Кировским районом) по Амурскому бульвару;
- южная (с Индустриальным районом) по улице Гамарника;
- западная (граница города с ЕАО) по протоке Пемземской реки Амур;
- восточная (с Железнодорожным районом) по улицам Некрасова, Карла Маркса и далее вдоль жд. линии по ул. Сеченова².

Климат резко континентальный с муссонной циркуляцией, формируется под воздействием условий солнечного радиационного режима, преобладающих воздушных масс и подстилающей поверхности.

Особенности рельефа и наличие термических различий между азиатским континентом и Тихим океаном обуславливают формирование устойчивых меридиональных потоков. В холодный период господствует низкотемпературная континентальная воздушная масса, формирующаяся над Монголией, Якутией и Забайкальем. В летний период преобладают влажные теплые воздушные массы, сформированные над океаном.

Зима характеризуется продолжительным периодом с низкими температурами, преобладанием ясной погоды, небольшим количеством осадков и частыми сильными ветрами. Летом стоит умеренно теплая и жаркая погода с высокой влажностью.

В годовом ходе среднемесячная температура воздуха изменяется от -22° С в январе до +21° С в июле. Экстремальные температуры равны -43° С и +40° С. Безморозный период в среднем равен 159 дням и продолжается с мая до середины октября. Устойчивые морозы держатся в среднем 134 дня с ноября по март.

Объекты.

Основные улицы: Муравьёва-Амурского, Ленина, Амурский бульвар, Уссурийский бульвар, Волочаевская, Ленинградская, Тургенева, Калинина, Дзержинского, Пушкина.

Площади: Ленина, Славы, Блюхера, Комсомольская и Соборная.

В Центральном районе города Хабаровска находится около 1800 домов, в том числе домов частного сектора около 400;

- учреждения временного пребывания: 12 гостиниц, 5 больниц;
- речной вокзал;
- Амурское пароходство;
- учреждения социального обслуживания: 2 детских дома и краевой Дом ветеранов;
- центральный рынок;
- Краевая научная библиотека;
- 7 ВУЗов (ДВГМУ, ДВГГУ, ДВАГС, ДВИМО, ХИИК ГОУ ВПО «СибГУТИ», СПб ИВЭСЭиП, Московский институт кооперации (ХФ));
- 5 театров.

Исторические памятники. Памятник Ерофею Павловичу Хабарову, установленный в столетнюю годовщину города на привокзальной площади Хабаровска, радует горожан уже 40 лет. Монумент напоминает о знаменитых походах Хабарова, о его большом вкладе в освоение окраинных русских земель. Центральным местом набережной является Амурский утес. Амурский утес является одним из самых красивых мест в Хабаровске. Рядом с утесом высится памятник Н.Н. Муравьеву, являющийся культурным достоянием Хабаровска. Николай Николаевич Муравьев (1809 - 1881) – видная историческая личность. В 1957 году, в связи с 35-летием окончания Гражданской войны на Дальнем Востоке, было принято решение о создании на месте массовых расстрелов величественный памятник "Борцам за власть Советов". Памятник В. И. Ленину. Скульптурная фигура полуобнаженного рабочего, склонившего голову в скорби по погибшим, олицетворяет вечную память. В правой руке он держит приспущенное к земле знамя, подчёркивая этим жестом скорбь. На лицевой грани постамента высечена надпись: "Вечная память борцам за власть Советов"³.

Транспортные связи. Транспорт района осуществляет железнодорожные и автомобильные перевозки. Работа железнодорожного грузового транспорта осуществляется через железнодорожную станцию. Движение грузового автомобильного транспорта осуществляется по автомагистралям: Ленина, Муравьева – Амурского, Карла Маркса.

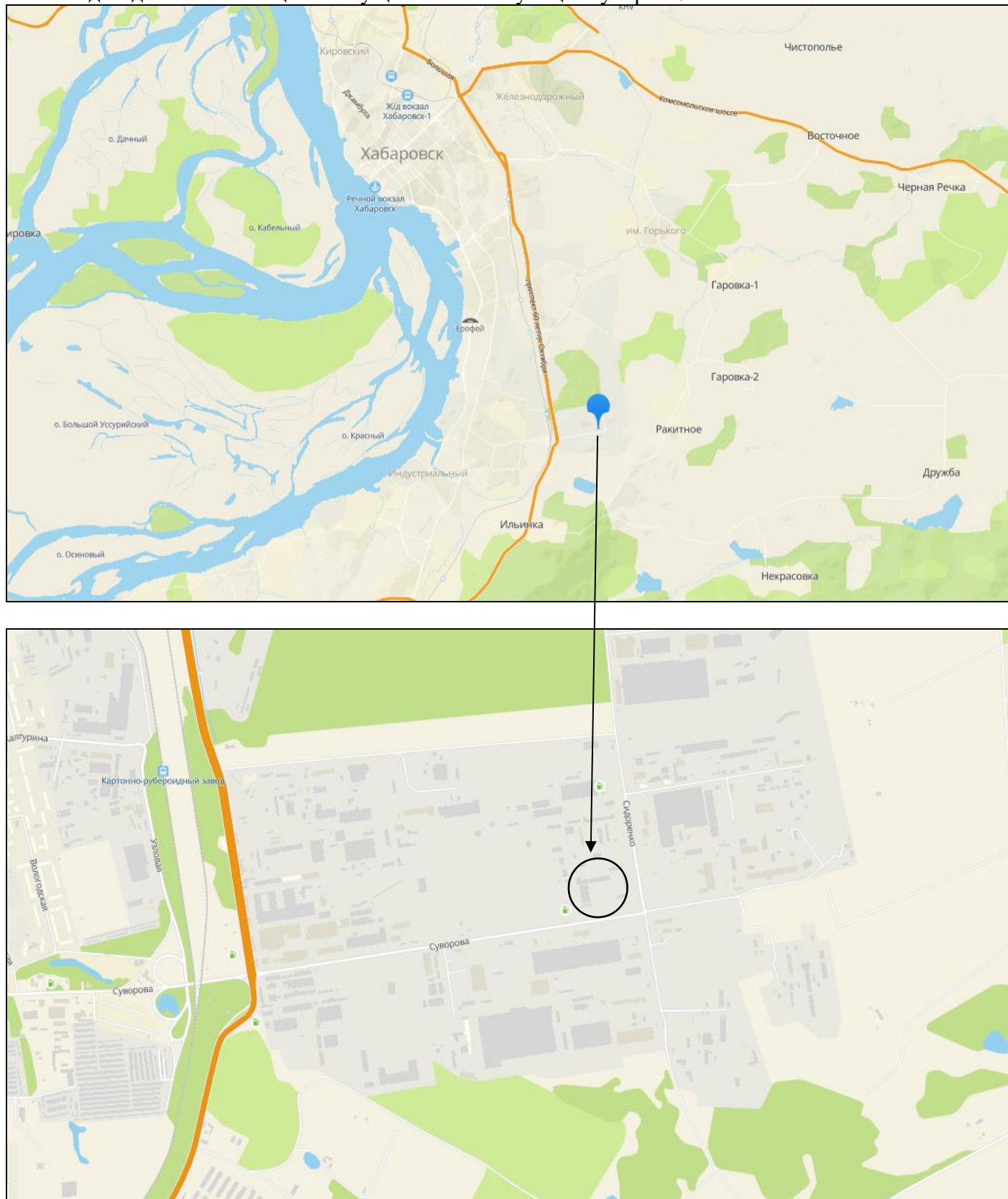
² <http://ru.wikipedia.org>

³ http://tour.airagency.ru/tourism/cityinfo.asp?id=_1CK0R81RR
<http://www.iatp.ael.ru/final/khabar/index6.htm>

1.1.2.2. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В качестве окружения объекта оценки (с радиусом порядка 500 м.) может быть выбрана зона со средней плотностью застройки с большим количеством производственно-складских объектов, сформированная улицами Сидоренко и Суворова.

Подъезд к объектам оценки осуществляется с улицы Суворова.

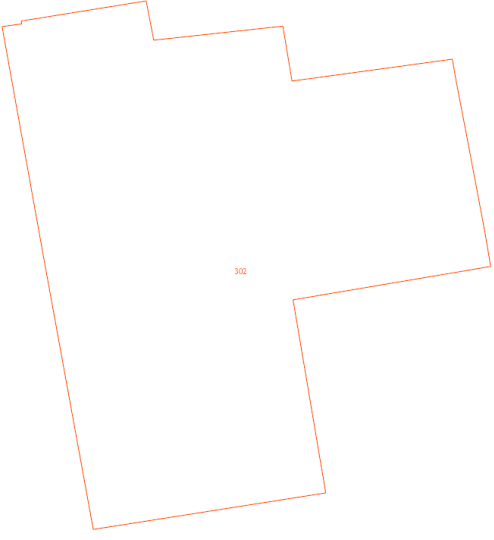


1.1.2.3. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050904:302

Таблица 1.16

Земельный участок общей площадью 43 423 кв. м.		
Участки 27:23:0050904:302 × Q Земельный участок 27:23:0050904:302 Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1 Под производственную базу План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → Информация Услуги Тип: Объект недвижимости Вид: Земельный участок Кадастровый номер: 27:23:0050904:302 Кадастровый квартал: 27:23:0050904 Адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1 Площадь уточненная: 43 423 кв. м Статус: Учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Под производственную базу Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 28 579 281,68 руб. дата определения: 01.01.2021 дата утверждения: - дата внесения сведений: 08.04.2022 дата применения: 01.01.2022		
1	Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1*
2	Площадь земельного участка, кв. м.	43 423 кв. м.*
3	Кадастровый номер	27:23:0050904:302
4	Кадастровая стоимость, руб.	28 579 281,68
5	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	658,16
6	Балансовая стоимость, руб.	2 655 562,57
Сведения об имущественных правах		
7	Вид имущественного права	Собственность
8	Правообладатель: Собственник	Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.
9	Правоустанавливающие документы	Договор о купле-продажи земельного участка от 29.12.2011 г.
10	Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости №99/2022/457074178 от 24.03.2022 г.
11	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано*
12	Разрешенное использование	Под производственную базу *
13	Категория земель	Земли населенных пунктов*
14	Существующие ограничения использования объекта	Не зарегистрировано*
15	Текущее использование	Эксплуатация объектов производственно-складского назначения**
Физические свойства объекта оценки		
16	Форма земельного участка:	Неправильный многоугольник*

Земельный участок общей площадью 43 423 кв. м.		
17	План участка (по данным управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, https://pkk.rosreestr.ru / .)	
18	Рельеф местности	С уклоном **
19	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение**
20	Подъездные пути:	Состояние подъездных автомобильных путей, имеющих асфальтобетонное покрытие, – удовлетворительное**
21	Сейсмичность	До 6 баллов
22	Гидрогеологические характеристики	Уровень и наличие грунтовых вод неизвестно, глубина промерзания грунта составляет 1,41 м.
23	Озеленение и окружение участка	Озеленение присутствует. Окружение в основном представлено производственно-складскими объектами**
24	Износ, устаревания	Земля является не изнашиваемым активом. Износ отсутствует.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Отсутствуют		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Улучшения, относящиеся к участку	Объекты производственно-складского назначения**	

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

1.1.2.4. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ**Проходная, лит. А**

Таблица 1.17

Проходная, литер А, этажность 1. Общая площадь 14,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:43			
Адрес объекта недвижимости		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1*	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлено Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Свидетельство о государственной регистрации права серия 27 АА №022462 от 22.07.2002 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		27:23:0050908:43	
Кадастровая стоимость, руб.		413 444,22	
Балансовая стоимость, руб.		0	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Проходная	
Текущее использование		Проходная**	
Год постройки		1982	
Общая площадь, кв. м.		14,8	
Объем, куб. м.		59,0	
Группа капитальности		I	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Бетонные блоки	Выпучивание и заметное искривление цоколя, осадка с прогибом стен	
Стены и перегородки	Сборные, железобетонные, деревянные	Отслоение, повреждение фактурного слоя и облицовки, выветривание раствора из стыков, следы протечек внутри здания, повреждения на площади до 20%	Штукатурные работы, побелка
Перекрытия	ж/бетонные	Трещины в плитах усадочные, вдоль рабочего пролета шириной до 2 мм, суммарная длина усадочных трещин на 1 кв.м. до 0,8 м	Утепление
Кровля	Шифер	Трещины в плитах до 1 мм, увлажнения утеплителя 20%, протечки,	Кровельные работы
Полы	Дощатые	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины, частичное отсутствие покрытия	Перестилка полов
Проемы оконные	Деревянные	Перекрытия рассохлись, расшатаны, повреждения приборов, местами отсутствует остекление	Замена
Проемы дверные	Деревянные	Оседание полотен, неплотный притвор, приборы частично не исправны, прекося коробок	Замена
Внутренняя отделка	Окраска	Отставание и отбитые места, выпучивание штукатурки местами от 1 кв.м. до 10 кв.м. на площади от 5% до 25% потемнение и загрязнение окрасочного слоя, повреждения в отдельных местах.	Малярные работы, побелка
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопления нет	Потеря эластичности изоляции проводов, отсутствие части электроприборов	Замена проводки
Фасад	Штукатурка, побелка	Выпучивание или отпадение штукатурки местами	Штукатурные работы, побелка
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Склад, лит. Б, Б1-Б3

Таблица 1.18

Склад, литер Б, Б1-Б3, этажность 1. Общая площадь 612,5 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:44			
Адрес объекта недвижимости		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1*	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457157246 от 24.03.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		27:23:0050908:44	
Кадастровая стоимость, руб.		9 329 662,26	
Балансовая стоимость, руб.		1 734,70	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Склад	
Текущее использование		Склад **	
Год постройки		1964	
Общая площадь, кв. м.		612,5	
Объем, куб. м.		2 288,8	
Группа капитальности		I	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Бетонный ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, осадка с прогибом стен, сквозные трещины с развитием на всю высоту здания	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Кирпичные, железобетонные панели	Отслоение, повреждение фактурного слоя и облицовки, выветривание раствора из стыков, следы протечек внутри здания, повреждения на площади до 20%	Штукатурные работы, побелка
Перекрытия	ж/бетонные	Трещины в плитах усадочные, вдоль рабочего пролета шириной до 2 мм, суммарная длина усадочных трещин на 1 кв.м. до 0,8 м	Цементные работы
Кровля	Совмещенная рулонная	Трещины в плитах до 1 мм, увлажнения утеплителя 20%, протечки, вздутия и порывы кровли до 10%	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины, частичное отсутствие покрытия	Бетонирование полов
Проемы оконные	Деревянные	Переплеты разошлись, расшатаны, повреждения приборов, местами отсутствует остекление	Замена
Проемы дверные	Деревянные, металлические, ворота, простые	Оседание полотен, неплотный притвор, приборы частично не исправны, прекося коробки	Замена
Внутренняя отделка	Окраска, штукатурка	Отставание и отбитые места, выпучивание штукатурки местами от 1 кв.м. до 10 кв.м. на площади от 5% до 25% потемнение и загрязнение окрасочного слоя, повреждения в отдельных местах.	Штукатурные и малярные работы
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопление от котельной	Потеря эластичности изоляции проводов, отсутствие части электроприборов	Частичная замена
Фасад	Штукатурка, побелка	Выпучивание или отпадение штукатурки местами, глубокие выбоины	Штукатурные работы, побелка
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Цех, лит. 3, 31

Таблица 1.19

Цех, литер 3, 31, этажность 1. Общая площадь 2 730,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:89			
Адрес объекта недвижимости		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1*	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457033868 от 24.03.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		27:23:0050908:89	
Кадастровая стоимость, руб.		44 880 177,96	
Балансовая стоимость, руб.		153 477,67	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Склад	
Текущее использование		Склад **	
Год постройки		1964	
Общая площадь, кв. м.		2 730,0	
Объем, куб. м.		14 421,0	
Группа капитальности		II	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	ж/бетонный ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, осадка с прогибом стен, сквозные трещины. Глубокие трещины шириной до 5 мм, сырость, неравномерная осадка фундамента.	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы. Укрепление фундамента
Стены и перегородки	Кирпичные, ж/бетонные	Горизонтальные и вертикальные трещины, выпучивание бетонных слоев, протечки и промерзание. Массовое отпадение штукатурки, ослабление кладки стен с выпадением отдельных кирпичей, выветривание и разрушение швов. Сколы и сквозные трещины в панелях, разрушение, трещины на поверхности в сопряжениях.	Штукатурные работы, побелка
Перекрытия	ж/бетонные	Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры. Глубокие трещины в нижних плитах, в местах отпирания плит.	Цементные работы
Кровля	Совмещенная рулонная	Множественные трещины в плитах, прогиб, течи, порыв кровли. Увлажнения утеплителя, протечки, вздутия	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Массовые глубокие выбоины, отставания от основания местами. Стирание поверхности в ходовых местах.	Бетонирование полов
Проемы оконные	Деревянные двойные глухие, Окна ПВХ	Нижний брус и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается. Переплеты разошлись, расшатаны, местами отсутствует остекление.	Частичная замена оконных проемов
Проемы дверные	Металлические, ворота, деревянные	Приборы частично не исправны, повреждения и перекосы обвязок, импостов, коробок	Замена ворот
Внутренняя отделка	Побелка, штукатурка	Окрасочный слой растрескался и загрязнился, местами отслоения и вздутия. Отставания и отбитые места, выпучивания штукатурки местами, потемнения и загрязнения окрасочного слоя, повреждения в отдельных местах	Штукатурные и малярные работы
Электро- и сантех. работы	Открытая проводка, отопления нет	Полная потеря эластичности проводов, значительные повреждения сетей и приборов, неисправность, следы частичной замены сетей и приборов.	Частичная замена электрической проводки. Замена системы водоснабжения
Фасад	Штукатурка, побелка	Выпучивание или отпадение штукатурки местами, трещины, повреждения	Штукатурные работы, побелка
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

АБК, лит. 32, 33, 34

Таблица 1.20

АБК, литер 32, 33, 34, этажность 4. Общая площадь 5 740,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050904:291			
Адрес объекта недвижимости		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1*	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457028396 от 24.03.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		27:23:0050904:291	
Кадастровая стоимость, руб.		107 715 325,49	
Балансовая стоимость, руб.		28 817 026,52	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Склад	
Текущее использование		Склад **	
Год постройки		2019	
Общая площадь, кв. м.		5 740,6	
Объем, куб. м.		23 759,71	
Группа капитальности		I	
Этажность		4	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Бетонный ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, осадка с прогибом стен, сквозные трещины. Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Кирпичные, ж/бетонные	Выпадение кирпичей, сквозные трещины в перемычках, под оконными проемами, прогиб стены до 1/200 длины деформируемого участка. Глубокие трещины, отпадение штукатурки местами, выветривание и разрушение швов на глубину до 1 см, сколы, трещины в местах сопряжений, повреждения	Штукатурные работы, побелка
Перекрытия	ж/бетонные	Отпадения фактурного слоя местами, повреждения. Глубокие трещины в местах сопряжения балок с несущими стенами, следы увлажнения.	Цементные работы. Частичная замена плит перекрытия
Кровля	Совмещенная рулонная	Гниль конструкции на площади до 50%, ржавчина, пробоины, много протечек, повреждение желобов. Мелкие выбоины на поверхности плит площадью до 15%, мелкие пробоины в кровле, прогиб желобов.	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Прогибы и просадки, местами изломы отдельных досок. Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения	Бетонирование полов
Проемы оконные	Деревянные	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, щели в притворах	Замена оконных проемов
Проемы дверные	Деревянные, металлические, ворота, простые	Редкие трещины в сопряжении, повреждены декор, детали, износ уплотнителя	Замена ворот
Внутренняя отделка	Побелка, штукатурка	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, повреждения в отдельных местах. Волосные трещины и сколы местами (глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя штукатурки местами), повреждения окрасочного слоя	Штукатурные и малярные работы
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, открытая проводка, отопление есть	Повреждение изоляции внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, отсутствие части электроприборов, следы ремонта вводно-распределительных устройств. Неисправность, ослабление креплений и повреждение отдельных электроприборов (розеток, патронов, штепселей).	Частичная замена электрической проводки. Ремонт системы отопления и водоснабжения
Фасад	Штукатурка, побелка	Выпучивание или отпадение штукатурки местами, трещины, повреждения	Штукатурные работы, побелка
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			

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

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Токорный цех, лит. К

Таблица 1.21

Токорный цех, литер К, этажность 1. Общая площадь 369,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:49			
Адрес объекта недвижимости		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1*	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457028396 от 24.03.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		27:23:0050908:49	
Кадастровая стоимость, руб.		5 388 456,04	
Балансовая стоимость, руб.		5 996,51	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Склад	
Текущее использование		Склад **	
Год постройки		1964	
Общая площадь, кв. м.		369,6	
Объем, куб. м.		1 367,5	
Группа капитальности		II	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Бетонный ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, осадка с прогибом стены	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Кирпичные	Отслоение, повреждение фактурного слоя и облицовки, выветривание раствора из стыков, следы протечек внутри здания, повреждения на площади до 20%	Штукатурные работы, побелка
Перекрытия	ж/бетонные	Трещины в плитах усадочные, вдоль рабочего пролета шириной до 2 мм, суммарная длина усадочных трещин на 1 кв.м. до 0,8 м	Цементные работы
Кровля	Совмещенная рулонная	Трещины в плитах до 1 мм, увлажнения утеплителя 20%, протечки, вздутия и порывы кровли до 10%	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины, частичное отсутствие покрытия	Бетонирование полов
Проемы оконные	Деревянные	Переплеты рассохлись, расшатаны, повреждения приборов, местами отсутствует остекление	Штукатурные работы. Частичная замена оконных проемов
Проемы дверные	Деревянные, металлические, ворота	Оседание полотен, неплотный притвор, приборы частично не исправны, прекося коробки	Штукатурные работы. Частичная замена дверей
Внутренняя отделка	Окраска, штукатурка	Отставание и отбитые места, выпучивание штукатурки местами от 1 кв.м. до 10 кв.м. на площади от 5% до 25% потемнение и загрязнение окрасочного слоя, повреждения в отдельных местах.	Штукатурные и малярные работы
Электро- и сантех. работы	Электроснабжение, отопление от котельной	Потеря эластичности изоляции проводов, отсутствие части электроприборов	Частичная замена
Фасад	Штукатурка, побелка	Выпучивание или отпадение штукатурки местами, глубокие выбоины	Штукатурные работы, побелка
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Цех тяжелой техники, лит. М

Таблица 1.22

Цех тяжелой техники, литер М, этажность 1. Общая площадь 650,9 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:51			
Адрес объекта недвижимости		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1*	
Правообладатель: собственник		Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.	
Правоустанавливающие документы		Не предоставлены Заказчиком	
Правоподтверждающие документы		Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457029711 от 24.03.2021 г.	
Зарегистрированные ограничения (обременения)		Не зарегистрированы	
Общая характеристика*			
Кадастровый номер		27:23:0050908:51	
Кадастровая стоимость, руб.		9 523 198,38	
Балансовая стоимость, руб.		11 045,68	
Назначение		Нежилое здание	
Наименование		Склад	
Текущее использование		Склад **	
Год постройки		1964	
Общая площадь, кв. м.		650,9	
Объем, куб. м.		3 848,0	
Группа капитальности		II	
Этажность		1	
Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Бетонный ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, осадка с прогибом стены	Земляные работы, гидроизоляция фундамента, штукатурные работы
Стены и перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки стен, выветривание и разрушение швов, сырость, трещины на поверхности, повреждения	Штукатурные работы, побелка
Перекрытия	ж/бетонные	Ржавчина, пробоины, много протечек, повреждения	Цементные работы
Кровля	Совмещенная рулонная	Трещины в плитах до 1 мм, увлажнения утеплителя 20%, протечки, вздутия и порывы кровли	Кровельные работы
Полы	Бетонные	Массовые глубокие выбоины, отставание от основания местами	Бетонирование полов
Проемы оконные	Деревянные двойные глухие	Нижний брус и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается.	Штукатурные работы. Частичная замена оконных проемов
Проемы дверные	Металлические, ворота, простые	Повреждение коробок местами и обвязки полотен, поражение гнилью древесины	Штукатурные работы. Частичная замена дверей
Внутренняя отделка	Окраска, штукатурка	Выпучивание, отпадение штукатурки местами, окрасочный слой растрескался и загрязнился, местами отслоения и вздутия	Штукатурные и малярные работы, покраска
Электро- и сантех. работы	Скрытая проводка, отопления нет	Повреждение изоляции в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов (открытые проводки покрыты значительным слоем краски), отсутствие части электроприборов, следы ремонта	Замена электрической проводки
Фасад	Штукатурка, побелка	Выпучивание или отпадение штукатурки местами, трещины, повреждения	Штукатурные работы, побелка
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Техническое состояние объектов оценки: визуальный осмотр показал, что физическое состояние рассматриваемых зданий может быть охарактеризовано как ветхое.

Сопоставимость состояния объекта с его физическим износом:⁴

Таблица 1.23

Оценка состояния здания	Величина износа, %	Требуемые ремонтные мероприятия
Хорошее	0-10	техническое обслуживание
Вполне удовлетворительное	11-20	текущий ремонт
Удовлетворительное	21-30	капитальный ремонт выборочный
Не вполне удовлетворительное	31-40	капитальный ремонт выборочный
Неудовлетворительное	41-60	капитальный ремонт выборочный или комплексный
Ветхое	61-80	капитальный ремонт комплексный
Аварийное	81-100	рассматривается экономическая целесообразность дальнейшей эксплуатации здания

Согласно данным, приведённым в таблице, величина износа составляет от 70% до 80%. При этом данный вид классификации не должен вводить в заблуждение, так как отображает совокупность износов (устраняемый, неустраняемый и прочие).

Таблица 1.24

Наименование	Износ
Проходная, литер А, этажность 1. Общая площадь 14,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:43	80%
Склад, литер Б, Б1-Б3, этажность 1. Общая площадь 612,5 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:44	80%
Цех, литер 3, 31, этажность 1. Общая площадь 2 730,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:89	70%
АБК, литер 32, 33, 34, этажность 4. Общая площадь 5 740,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050904:291	70%
Токорный цех, литер К, этажность 1. Общая площадь 369,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:49	70%
Цех тяжелой техники, литер М, этажность 1. Общая площадь 650,9 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:51	70%

⁴ Башкатов В.С., доцент, КТН, «Физический износ при оценке объектов недвижимости»

1.1.2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ

Проходная, лит. А



Склад, лит. Б, Б1-Б3



Цех, лит. 3, 31



АБК, лит. 32, 33, 34





Токорный цех, лит. К



Цех тяжелой техники, лит. М



1.1.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Г. КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ

1.1.3.1. ОБЩИЕ ЛОКАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ ПО Г. КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ.

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

Второй по величине город Хабаровского края и четвёртый на Дальнем Востоке России. Расположен на левом берегу Амура, в 404 км к северо-востоку от Хабаровска (по автодороге). Расстояние от Москвы по автодорогам составляет 8700 км. Крупнейший промышленный центр дальневосточного региона. Градообразующие предприятия: судостроительный, авиазавод, нефтеперерабатывающий и металлургический заводы. Нефтепровод и газопровод с Сахалина. Транспортный узел на Байкало-Амурской магистрали и автодорогах федерального и регионального значения; речной порт.

Климат континентальный с чертами муссонного. Близость Сихотэ-Алиня и Буреинского хребта способствуют зимой движению масс континентального холодного воздуха.

Население.

На 1 января 2021 года по численности населения город находился на 82-м месте (241 072) из 1116 городов Российской Федерации. Четвёртое место занимает на Дальнем Востоке после Хабаровска (613 480), Владивостока (600 871) и Якутска (330 615).

Основной движущей силой роста населения долгие годы была миграция. Строить новый город ехали тысячи переселенцев, вольнонаёмных, комсомольцев и военных со всей страны.

С 1993 года и вплоть до настоящего времени наблюдается снижение численности населения. В результате естественной убыли и миграции в другие города Комсомольск-на-Амуре потерял 79 214 чел.

Административное деление

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

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

Местное самоуправление

В соответствии с Уставом города, в структуру органов местного самоуправления входят следующие органы власти:

- представительный орган муниципального образования — городская дума;
- глава муниципального образования — глава города;
- исполнительно-распорядительный орган муниципального образования — администрация города;
- исполнительно-распорядительные органы городских округов — администрации городских округов.

В Комсомольске-на-Амуре расположена администрация Комсомольского района, в состав которого город не входит.

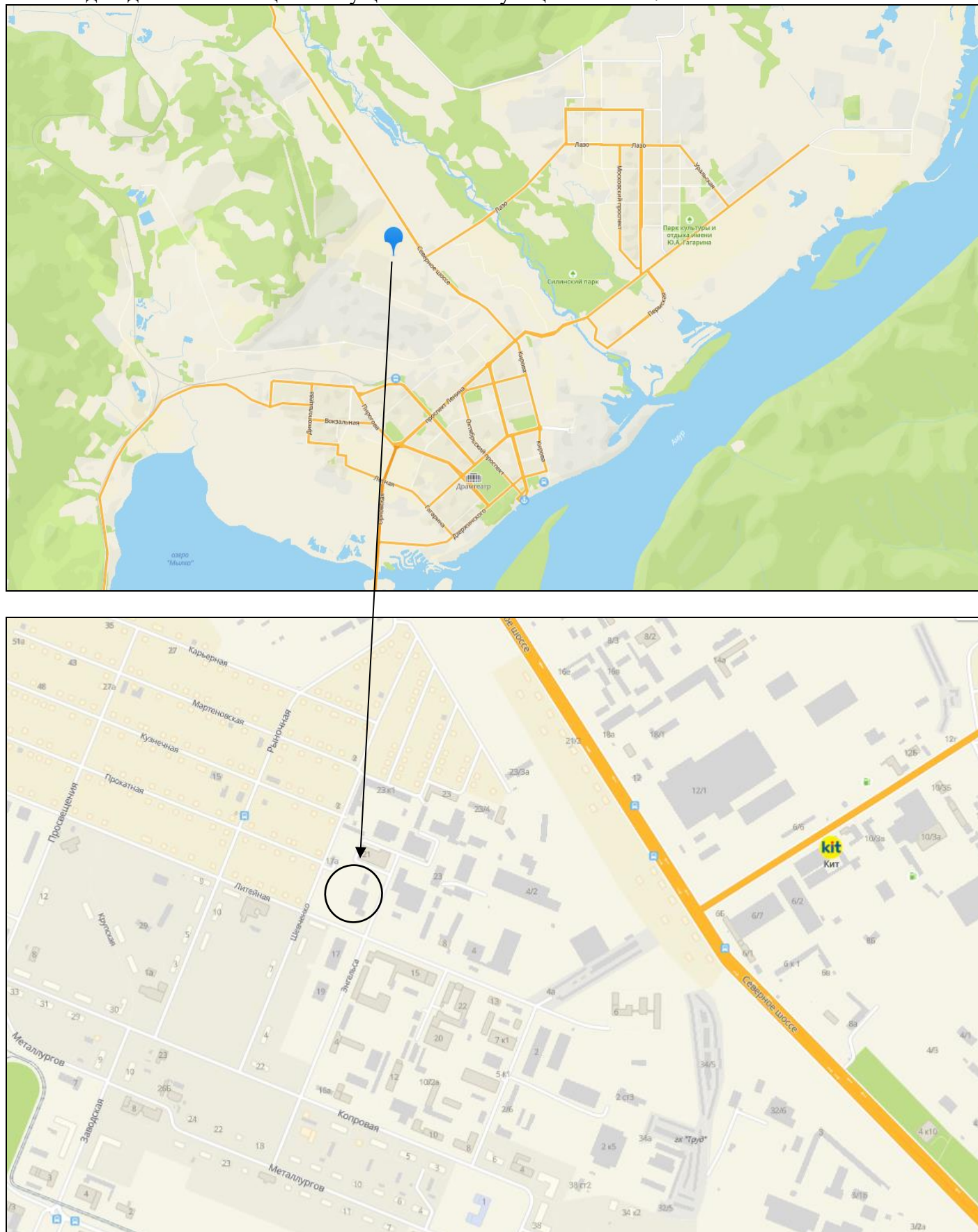
Экономика

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

1.1.3.2. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В качестве окружения объекта оценки (с радиусом порядка 500 м.) может быть выбрана зона со средней плотностью застройки с большим количеством производственно-складских объектов, сформированная улицами Энгельса и Литейная.

Подъезд к объектам оценки осуществляется с улицы Энгельса.



1.1.3.3. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0011301:655

Таблица 1.25

Земельный участок общей площадью 6 965 кв. м.

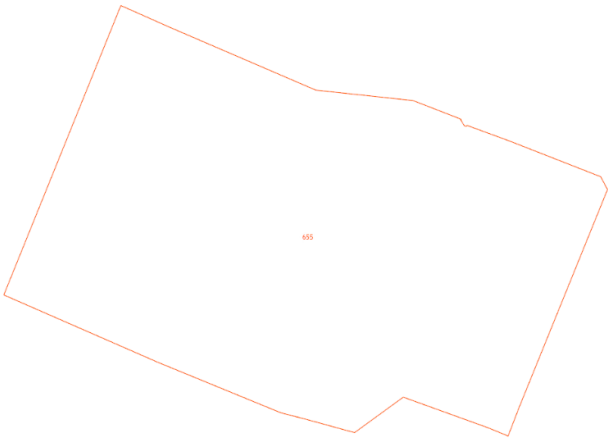
Участки 27:22:0011301:655

Земельный участок 27:22:0011301:655
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Энгельса, д. 19
с целью эксплуатации объекта промышленности - здания
Производственная база литер А

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	27:22:0011301:655
Кадастровый квартал:	27:22:0011301
Адрес:	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Энгельса, д. 19
Площадь уточненная:	6 965 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	с целью эксплуатации объекта промышленности - здания Производственная база литер А
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 156 433,65 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	24.12.2021
дата применения:	01.01.2022

1	Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Энгельса, д. 19*
2	Площадь земельного участка, кв. м.	6 965 кв. м.*
3	Кадастровый номер	27:22:0011301:655
4	Кадастровая стоимость, руб.	2 156 433,65
5	Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	309,61
6	Балансовая стоимость, руб.	296 042,97
Сведения об имущественных правах		
7	Вид имущественного права	Собственность
8	Правообладатель: Собственник	Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.
9	Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи №538 от 01.12.2011 г.
10	Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2022/457024872 от 24.03.2022 г.
11	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано*
12	Разрешенное использование	с целью эксплуатации объекта промышленности - здания Производственная база литер А*
13	Категория земель	Земли населенных пунктов*
14	Существующие ограничения использования объекта	Не зарегистрировано*
15	Текущее использование	Эксплуатация объектов производственно-складского назначения**
Физические свойства объекта оценки		
16	Форма земельного участка:	Неправильный многоугольник*

Земельный участок общей площадью 6 965 кв. м.		
17	План участка (по данным управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, https://pkk.rosreestr.ru/ .)	
18	Рельеф местности	С уклоном **
19	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение**
20	Подъездные пути:	Состояние подъездных автомобильных путей, имеющих асфальтобетонное покрытие, – удовлетворительное**
21	Сейсмичность	До 6 баллов
22	Гидрогеологические характеристики	Уровень и наличие грунтовых вод неизвестно, глубина промерзания грунта составляет 1,41 м.
23	Озеленение и окружение участка	Озеленение присутствует. Окружение в основном представлено производственно-складскими объектами**
24	Износ, устаревания	Земля является не изнашиваемым активом. Износ отсутствует.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Отсутствуют		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Улучшения, относящиеся к участку	Объекты производственно-складского назначения**	

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

1.1.3.4. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Здание производственной базы, лит. А

Таблица 1.26

Здание производственной базы, литер А, этажность 3. Общая площадь 1 639,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:22:0011301:671	
Адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д. 1*
Правообладатель: собственник	Акционерное общество «Дальсвязьстрой» ОГРН 1022701190445, дата регистрации 30.09.2002 г. ИНН/КПП 2702010677 / 272301001 Юр. адрес: 690105, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1.
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены Заказчиком
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2022/457022052 от 24.03.2022 г.
Зарегистрированные ограничения (обременения)	Не зарегистрированы
Общая характеристика*	
Кадастровый номер	27:22:0011301:671
Кадастровая стоимость, руб.	12 463 783,3
Балансовая стоимость, руб.	964 877,4
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Склад
Текущее использование	Склад **
Год постройки	1968
Общая площадь, кв. м.	1 639,6
Объем, куб. м.	10 161,0
Группа капитальности	I
Этажность	1

Конструктивные решения основных элементов, инженерного оборудования и благоустройства*			
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние	Требуемый ремонт
Фундамент	Сборный железобетонный	Трещины между блоками, местные нарушения штукатурного слоя цоколя, разрушение отмостки и гидроизоляции вследствие -подмокание стен	Земляные работы, устройство гидроизоляции фундамента 134м (80%), бетонные работы, штукатурные работы 100%, устройство отмостки 100%. (168 м)
Стены и перегородки	Кирпичные в 2.5 кирпича (силикатный пустотный), Кирпичные Деревянные	Массовые прогрессирующие, трещины, искривление стен ослабление и частичное разрушение кладки	Штукатурно-кладочные работы
Перекрытия	Железо-бетонные плиты	Следы увлажнения в местах сопряжения со стенами	Кровельные работы Бетонные работы
Кровля	Совмещенная битумно-рулонная	Ослабление и растрескивание кровельных материалов	Капитальный ремонт кровли, замена стяжки (бетонные работы), замена кровельных рулонных материалов
Полы	Бетонные, линолеум	Стирание поверхности в часто проходимых местах, местами выбоины растрескивание и отслоения покрытия от основания	Бетонирование полов и замена покрытия
Проемы оконные	Деревянные двойные двухстворчатые	Частичное рассыхание рам расколы в местах крепления навесов, частично разрушение остекления	Плотницкие работы. Работы по остеклению.
Проемы дверные	Деревянные щитовые. Отслоение покрытия щитов. Расколы в местах крепления. На некоторых дверях.	Замена некоторых дверей. Ремонт дверных полотен. окраска	Столярно- плотницкие работы.
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска	Массовые трещины, вспучивание и отслаивание штукатурки. Отслоение и осыпание окрашенных поверхностей	Штукатурные и малярные работы
Водоснабжение, отопление, канализация	Централизованное от городских сетей.	Требуется замена задвижки и вводных труб ХВС, (естественный износ) Требуется установка приборов учета отопления.	Сантехнические и сварочные работы
Электроснабжение	Централизованное от городской ТП	Повреждение изоляции электрических кабелей в отдельных местах. Требуется замена.	Электро-монтажные работы
Фасад	Кирпичная кладка	Замена некоторых участков кладки. Оштукатуривание побелка	Кладочные. Штукатурные. Малярные работы
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Отсутствуют			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
Отсутствуют			

* на основании документов, предоставленных Заказчиком

** на основании визуального осмотра

Согласно данным, приведённым в таблице, здание находится в аварийном состоянии и не может использоваться без реконструкции.

1.1.3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ



1.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

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

- законодательная разрешенность (юридическая допустимость) – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ объектов оценки.

В связи с тем, что оценка акций производится для действующего предприятия без изменения имеющихся видов деятельности, в качестве варианта наиболее эффективного использования объектов недвижимости рассматривается их фактическое использование на дату оценки.

1.3. ОБЗОР СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ РАССМАТРИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.

1.3.1. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения, а именно, земли:

- Сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- Населенных пунктов (городов, деревень, сел и т.д.);
- Промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- Особо охраняемых территорий и объектов;
- Лесного фонда;
- Водного фонда;
- Запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель. Для того, чтобы было удобнее ей пользоваться, ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, а также видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель.

Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице.

Как известно, 24.12.2014 г. в действие вступил новый классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями).

В таблице приведены группы видов разрешённого использования, приведённые в Классификаторе.

Таблица 1.27

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20 , в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вах-	2.0

	товые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).	
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.	3.0
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.	4.0
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.	5.0
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6.0
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов,	6.7

	гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.	7.0
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели.	10.0
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0

Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования.	12.0
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0

Оцениваемые земельные участки относятся к 6-й группе ВРИ – «Производственная деятельность».

1.3.2. РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости.

На рынке принято выделять три основных вида коммерческой недвижимости:

- офисная недвижимость
- торговая недвижимость
- складская недвижимость

Офисная недвижимость⁵

К данному типу недвижимости относятся помещения, в которых организуются офисы для сотрудников различных компаний. Они могут быть созданы при торговых центрах, входить в состав отдельного офисного комплекса или располагаться в зданиях бывших НИИ, промышленных предприятий и пр.

Существует определенная классификация, согласно которой все офисные здания подразделяются на категории А, В, С и D.

- **Бизнес-центры А класса** считаются самыми престижными. Преимущественно они расположены в самом центре. Такие здания отличаются хорошей транспортной доступностью. Как правило, речь идет о новых строениях, выполненных в рамках единой архитектурной концепции. При их проектировании применяются высококлассные инженерные коммуникации, в отделке используются современные дорогостоящие материалы. Отличительным преимуществом бизнес-центра А класса является развитая внутренняя инфраструктура. Здесь могут быть расположены торговые павильоны, рестораны, фитнес-клубы, конференц-залы. А класс имеет подкатегории: А1, А2, А3. Они обладают незначительными отличиями в системе вентиляции, планировки этажей, системе охраны и управления зданием.
- К категории **бизнес-центров класса В** относятся как новые, так и реконструированные здания. В них сделана недорогая, но качественная отделка внутренних помещений. Спектр предоставляемых услуг здесь не так широк, как в случае с А классом. Основные арендаторы - банки, издательские дома, иностранные представительства небольших компаний, посольства.
- **Бизнес-центры категории С** несколько схожи со зданиями В класса. Однако они отличаются низкой транспортной доступностью. Парковка здесь небольшая, инфраструктура довольно скудная. Бизнес-центры С класса подразделяются на С1 и С2. В первом случае речь идет о реконструируемых зданиях, оснащенных сплит-системами или системой предварительного охлаждения приточ-

⁵ <https://www.kvmeter.ru/articles/179625.html>

ного воздуха. Внутри помещений произведена качественная недорогая отделка по западным стандартам. В зданиях класса С2 установлена принудительная вентиляция, централизованное управление зданием практически отсутствует.

- **Бизнес-центры D категории.** К ним относятся здания бывших заводов или НИИ. Их отличает непрезентабельный внешний вид, слабое качество внутренней отделки.

Торговая недвижимость⁶

Основное предназначение торговой недвижимости - организация розничной и мелкооптовой продажи различных товаров и услуг. Этот сегмент включает в себя магазины, торговые центры, аутлеты, формат street-retail, палатки, павильоны, киоски и пр.

В отличие от офисной и тем более жилой недвижимости, торговая недвижимость является непосредственным средством производства (ритейлингового бизнеса). Стоимость помещений, уровень арендных ставок в значительной степени зависят от доходности размещенных в них видов бизнеса.

Поэтому классификация объектов торговой недвижимости должна быть многовариантной, в зависимости от решаемой задачи. Во-первых, она должна быть произведена применительно к совокупности объектов, независимо от их товарной номенклатуры. Во-вторых, она должна быть конкретизирована применительно к объектам или их частям (помещениям) с одной выбранной категорией товаров (при этом степень товарной специализации определяется задачей исследования).

Первым, основополагающим признаком качества объектов торговой недвижимости принимается масштаб объекта, и в связи с этим объекты делятся на 6 классов:

- класс А – комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (Тц), молл, гипермолл, гипермаркет);
- класс В - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
- класс С - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
- класс D - пристройка, павильон, «стекляшка» (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона);
- класс Е - нежилые помещения свободного назначения (первые этажи и подвалы жилого дома);
- класс F – то же до отделки или реконструкции.

Всего при типизации торговых объектов по качеству принято 9 классификационных признаков:

- масштаб объекта, принятые названия;
- товарная специализация;
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- расположение;
- конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

Складская недвижимость⁷

К данной категории можно отнести помещения, предназначенные для хранения различных товаров. Основной доход владельцев складской недвижимости складывается не только от сдачи площадей в аренду, но и от услуг логистики, а также от повышения требований к условиям хранения продукции.

Как правило, целевая аудитория складских помещений - это крупные ритейлеры и логистические операторы. В основном они заинтересованы в больших площадях - от 10000 кв. метров.

Единой международной классификации складской недвижимости нет. Но игрокам рынка свойственно выделять следующие категории:

- **Складские помещения класса А+**

Представляют собой одноэтажное здание прямоугольной формы из сэндвич-панелей и металлоконструкций. Большое расстояние между пролетами, высокие потолки, регулируемый температурный режим, система вентиляции, система противопожарной безопасности, охрана и видеонаблюдение, автономная электроподстанция, профессиональная система управления. Такие склады обычно расположены вблизи центральных транспортных магистралей.

- **Складские помещения класса А**

Обладают тем же характеристиками, что и первая категория. Однако они меньше по площади.

⁶ http://realtymarket.ru/docs/met_13.htm Стерник Г.М. «Типология торговой недвижимости»

⁷ <http://www.kvmet.ru/articles/179625.html>

- **Складские помещения класса В+**

Это может быть как новое, так и реконструируемое здание. Преимущественно одноэтажное, прямоугольной формы. Высота потолков от 8 м. Автоматические ворота докового типа, система пожарной сигнализации, регулируемый температурный режим, охрана, видеонаблюдение, близость к центральным магистралям.

- **Складские помещения класса В**

Это может быть как одно-, так и двухэтажное здание. Высота потолков от 6 метров, система отопления, охрана по периметру, пожарная сигнализация, система вентиляции.

- **Складские помещения класса С**

К данной категории можно отнести утепленный ангар или капитальное производственное помещение с высотой потолков от 4 метров. Ворота на нулевой отметке, пожарная сигнализация, система вентиляции и отопления.

- **Складские помещения класса D**

Под данную категорию подпадают подвальные помещения, неотапливаемые ангара и производственные помещения. Охрана осуществляется по периметру, имеется пожарная сигнализация, система вентиляции, офисные помещения при складе.

Проанализировав данные об оцениваемых зданиях можно сделать вывод о том, что они относятся к складским помещениям класса С.

1.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

1.4.1. ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. ВЛАДИВОСТОК⁸

Объем рынка продаж нежилых помещений в физическом измерении в 4-ом квартале 2021 года вырос на 19,49%% и составил 185 771,09 кв. м. Рост объемов отмечен во всех сегментах рынка в диапазоне от 1,5 до 64%%. Объем рынка продаж в денежном выражении вырос на 15,65% и составил 19,60 млрд. руб. Объем рынка аренды в физическом выражении вырос на 26,15% и составил 546 798 кв. м. На всех сегментах рынка аренды наблюдается рост показателей в размере от 7 до 41%. Объем рынка аренды в количественном выражении в целом вырос на 15,07%.

Таким образом, рост обобщенных показателей наблюдается в сегментах рынка аренды и продажи.

АРЕНДА

Ставка аренды на офисные помещения в офисных зданиях (наблюдаемый перечень) в 4-ом квартале 2021 года выросла на 5,13% и составила 1 010 руб./кв. м./мес. (см. Таблицу № 7 на стр. 9-12), при этом объем предложения в офисных зданиях вырос после длительного снижения, рост составил 25,35%, в физическом выражении объем предложения составил 26 559,70 кв. м. Напомним, что за период с 3-го квартала 2020 (34 957,40 кв. м.) по 3-ий квартал 2021 (21 188,70 кв. м.) объем предложения снизился на 40%. Средняя ставка аренды на офисные помещения в целом по г. Владивосток выросла на 2,36% до 906 руб./кв. м./мес.

Ставка аренды в Торговых центрах выросла на 13,47% и составила 1 889 руб./кв. м./мес. ставка аренды в торговых помещениях в целом по г. Владивостоку выросла на 2,87% и составила 1 372 руб./кв. м./мес., в 3-ем квартале 2021 года - 1 334 руб./кв. м. Объем вакантных площадей в Торговых центрах в сравнении с прошлым кварталом вырос на 5,20% и составил 30 466,20 кв. м.

Ставка аренды на складские помещения выросла на 8,86% и составила 392 руб./кв. м./мес., в 3-ем квартале 2021 - 360 руб./кв. м./мес. Ставка аренды на производственные помещения выросла и составила 474 руб./кв. м./мес., против 449 руб./кв. м./мес. в 3-ем квартале 2021 года.

Ставка аренды на нежилые помещения неопределенного назначения (ПНН) составила 788 руб./кв. м./мес., против 851 руб./кв. м. в предыдущем месяце и снизилась на 7,31%.

Во всех сегментах рынка аренды наблюдается рост ставок аренды и других показателей за исключением сегмента ПНН помещений.

ПРОДАЖА

Средняя цена предложения на офисные помещения практически не изменилась и в 4-ом квартале 2021 года составила 122 659 руб./кв. м. рост на 0,47%. Цена предложения на офисные помещения в Бизнес центрах – 138 406 руб./кв. м.

Средняя цена предложения на торговые помещения в 4-ом квартале 2021 года после длительного периода роста наконец снизилась и составила 126 526 руб./кв. м. снижение на 5,51%. Цена предложения на торговые помещения в Торговых центрах составила 205 439 руб./кв. м., помещения Street Retail предлагаются на рынке по средней цене за 105 637 руб./кв. м.

Средняя цена предложения на помещения неопределенного назначения (ПНН) снизилась на 7,28% и составила 109 224 руб./кв. м.

Цена предложения на складские помещения снизилась на 13,35% до 65 333 руб./кв. м. Средняя цена предложения на производственные помещения в 4-ом квартале 2021 года снизилась на 11,21% и составила 65 268 руб./кв. м. Резкое изменение средних цен в сегменте «производственных» и «складских» помещений, при выставлении на рынок небольшого количества объектов по высокой или низкой цене, связано с малым объемом предложений в этих сегментах рынка.

На рынке продаж наблюдается снижение цен на 5-13%%, за исключением «офисных помещений» где наблюдается стабильность показателей.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Средняя цена предложения на участки под коммерческое строительство в 4-ом квартале 2021 года выросла на 18,25% и составила 1,520 млн./руб./сотка.

⁸ «Обзор рынка нежилых помещений и земельных участков г. Владивосток. 4-ый квартал 2021 года» ООО «ИНДУСТРИЯ-Р» www.industry-r.ru

Средняя цена предложения на земельные участки под ИЖС во Владивостоке в 4-ом квартале 2021 года выросла на 17,84% и составила 1,543 млн./руб./сотка, на земельные участки под ИЖС в пригороде Владивостока рост на 24,18% до 391 831 руб./сотка.

Средняя цена предложения на Дачные земельные участки в пригороде Владивостока составила 218 947 руб./сотка и снизилась на 4,95%. Цена предложения на Земельные участки под садоводство и огородничество в районах г. Владивостока выросла на 25,09% и составила 529 207 руб./сотка, значительный рост цены вызван выставлением на рынок дорогого участка по цене более 1 млн./руб./сотка. Цена на Земельные участки под садоводство и огородничество в пригороде Владивостока выросла на 6,82% и составила 191 951 руб./сотка.

Во всех сегментах рынка «Продажа земельных участков» наблюдается рост от 7 до 25%% за исключением «Дачных участков в пригороде Владивостока».

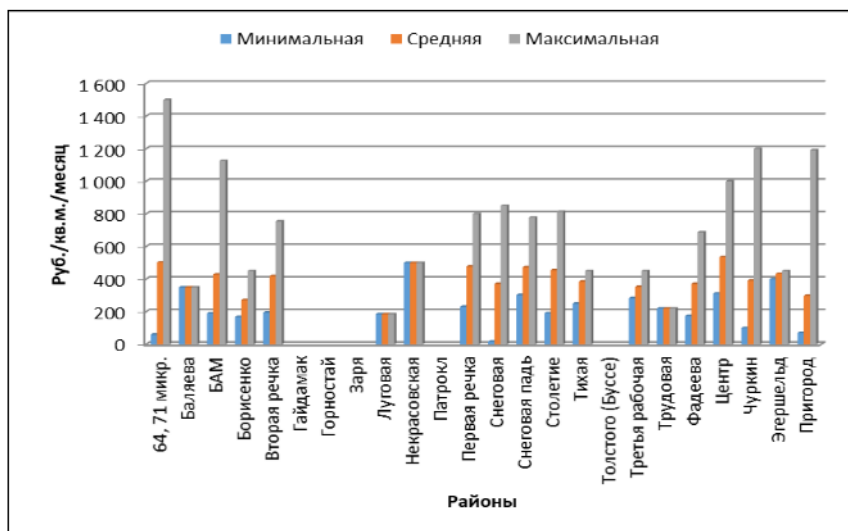
АРЕНДА СКЛАДСКИХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв. м./мес.

Таблица 1.28

Районы	4 квартал 2021 год			3 квартал 2021	% изм
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	
64, 71 микр.	60	502	1 500	389	29,10%
Баляева	350	350	350	344	1,76%
БАМ	190	429	1 125	348	23,18%
Борисенко	168	272	450	317	-14,39%
Вторая речка	196	420	755	389	7,92%
Гайдамак					
Горностай					
Заря				376	
Луговая	185	185	185	438	
Некрасовская	500	500	500	483	3,54%
Патрокл					
Первая речка	231	477	800	414	15,35%
Снеговая	18	372	850	360	3,13%
Снеговая падь	303	474	778	322	
Столетие	192	455	814	381	19,38%
Тихая	250	386	450	300	28,67%
Толстого (Буссе)					
Третья рабочая	284	353	450	317	11,47%
Трудовая	220	220	220	220	0,00%
Фадеева	175	371	688	392	-5,34%
Центр	312	535	1 000	428	24,96%
Чуркин	100	392	1 200	295	
Эгершельд	400	433	450	450	-3,75%
Пригород	71	299	1 191	261	14,48%
Общий итог	18	392	1 500	360	8,86%

Диаграмма. Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв. м./мес.

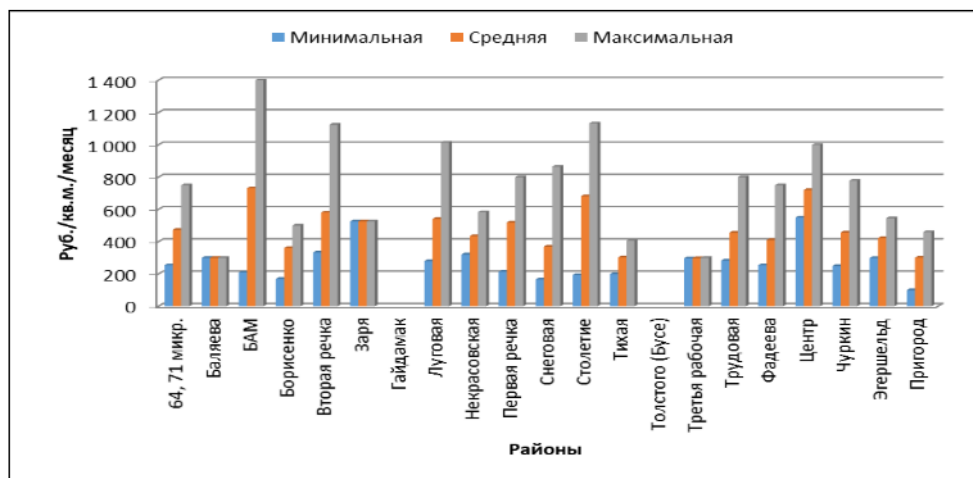


Ставки аренды на производственные помещения по районам г. Владивосток, руб./кв. м./мес.

Таблица 1.29

Районы	4 квартал 2020 год			3 квартал 2021	% изм
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	
64, 71 микр.	255	474	750	563	-15,66%
Баляева	300	300	300	388	-22,66%
БАМ	210	731	1 400	488	
Борисенко	170	361	500	566	
Вторая речка	333	581	1 125	420	
Заря	526	526	526		
Гайдамак					
Луговая	280	541	1 014	733	
Некрасовская	321	435	583	586	
Первая речка	214	519	800	612	-15,10%
Снеговая	167	370	865	317	16,85%
Столетие	194	682	1 133	355	
Тихая	200	303	406	377	-19,61%
Толстого (Буссе)					
Третья рабочая	298	299	300	447	
Трудовая	284	456	800	649	
Фадеева	255	411	750	455	-9,75%
Центр	550	721	1 000	484	
Чуркин	250	458	778	594	-22,95%
Эгершельд	300	423	545	375	12,71%
Пригород	100	302	460	314	-3,85%
Общий итог	100	474	1 400	449	5,45%

Диаграмма. Ставки аренды на производственные помещения по районам Владивостока, руб./кв. м./мес.



ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

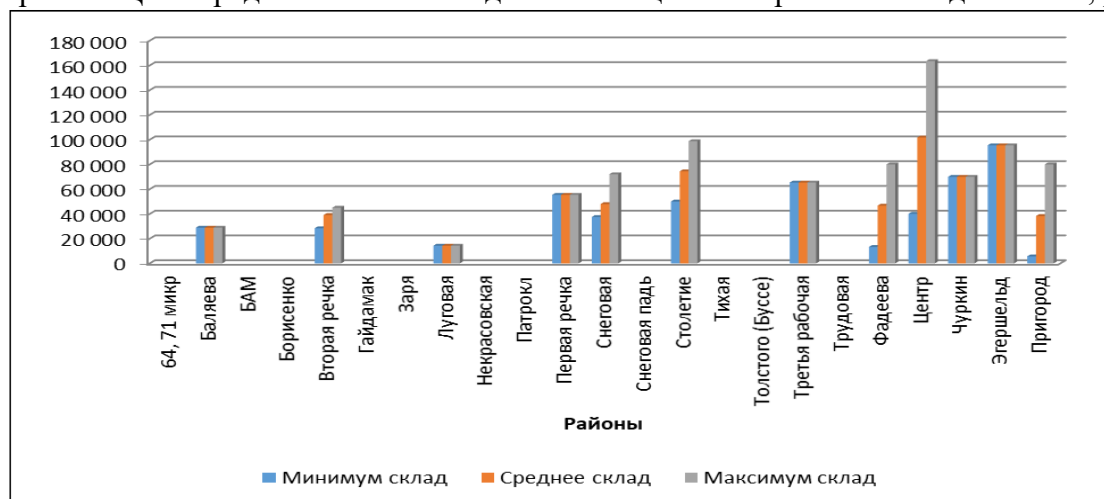
Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв. м.

Таблица 1.30

Район	4 квартал 2021 год			3 квартал 2021	% изм
	Минимум склад	Среднее склад	Максимум склад	Среднее склад	
64, 71 микр					
Баляева	28 889	28 889	28 889		
БАМ					
Борисенко					
Вторая речка	28 409	39 136	45 000	63 156	-38,03%
Гайдамак					
Заря					
Луговая	14 333	14 333	14 333		
Некрасовская					
Патрокл					
Первая речка	55 447	55 447	55 447	71 755	
Снеговая	37 500	47 920	72 083	53 456	-10,36%

Снеговая падь					
Столетие	50 000	74 375	98 750	74 556	
Тихая					
Толстого (Буссе)				100 000	
Третья рабочая	65 333	65 333	65 333		
Трудовая					
Фадеева	13 333	46 667	80 000	80 000	
Центр	40 115	101 788	163 462	104 662	-2,75%
Чуркин	69 977	69 977	69 977		
Эгершельд	95 420	95 420	95 420	95 420	
Пригород	5 686	38 277	80 000		
Общий итог	65 333	65 333	65 333	75 398	-13,35%

Диаграмма. Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв. м.



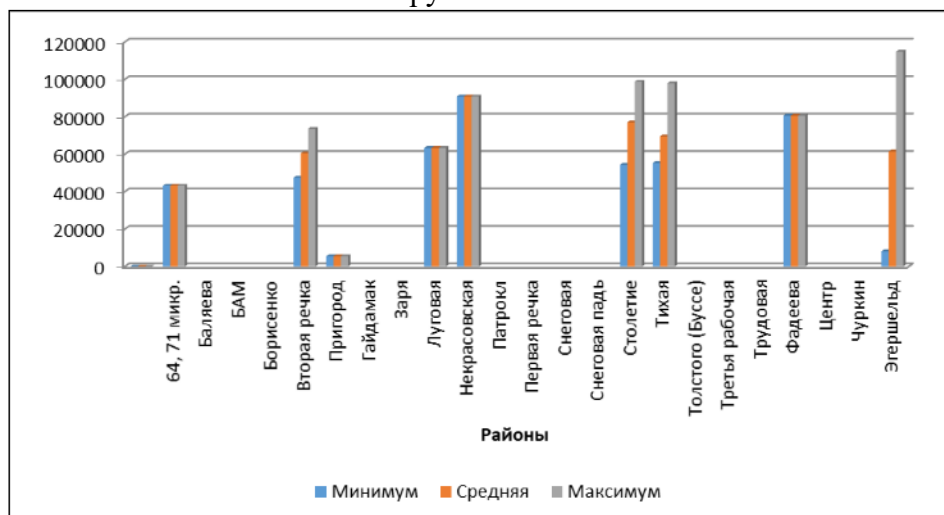
ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв. м.

Таблица 1.31

	4 квартал 2021 год			3 квартал 2021	% изм
	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
	производство	производство	производство	производство	
64, 71 микр.	43 158	43 158	43 158	77 939	-44,63%
Баляева					
БАМ				126 087	
Борисенко				51 416	
Вторая речка	47 500	60 515	73 529	55 000	10,03%
Пригород	5 537	5 537	5 537		
Гайдамак					
Заря					
Луговая	63 371	63 371	63 371	46 816	35,36%
Некрасовская	90 860	90 860	90 860	90 860	
Патрокл					
Первая речка				111 111	
Снеговая					
Снеговая падь					
Столетие	54 393	77 036	98 750	60 014	28,36%
Тихая	55 352	69 535	97 902		
Толстого (Буссе)					
Третья рабочая					
Трудовая					
Фадеева	80 645	80 645	80 645	48 387	
Центр				44 253	
Чуркин					
Эгершельд	8 125	61 470	114 815	114 815	
Общий итог	5 537	65 268	114 815	73 507	-11,21%

Диаграмма. Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв. м.



ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ БАЗ

Средняя цена предложения на Базы по назначениям и районам, руб./кв. м.

Таблица 1.32

Район	база производственная			база складская		
	Мин	СР	Макс	Мин	СР	Макс
Баляева	9 127	9 127	9 127			
Вторая речка				24 310	47 989	71 667
Первая речка				45 807	45 807	45 807
Пригород	15 368	15 368	15 368	17 143	21 423	25 702
Снеговая	17 998	31 326	44 655	17 778	17 778	17 778
Столетие	119 628	119 639	119 650	50 458	50 458	50 458

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка.

Таблица 1.33

Район	4 квартал 2021			3 квартал 2021	
	коммерческое			Средняя	
	Минимум	Средняя	Максимум		
64-71 мкр	430 769	430 769	430 769		
Баляева				641 304	
Борисенко				948 132	
БАМ	500 000	969 866	1 538 462	601 032	
Вторая Речка	149 385	303 024	456 664	161 596	
Выселковая	178 571	965 306	2 534 319	859 392	12,32%
Дальзавод	2 682 309	2 682 309	2 682 309	2 517 910	6,53%
Луговая				857 204	
Некрасовская					
Окатовая					
о. Русский	571 429	571 429	571 429	141 667	
м. Песчаный				98 421	
Первая Речка	2 241 379	2 241 379	2 241 379		
Снеговая				78 379	
Нейбута					
Улисс					
Фадеева	226 313	226 313	226 313	175 260	29,13%
Ф-ка Заря	325 147	832 130	1 200 000	1 630 440	
Центр	206 398	2 024 188	6 825 939	2 529 334	-19,97%
Чуркин	500 000	1 198 399	2 738 021	2 734 306	
Эгершельд	2 623 211	6 311 606	10 000 000 ⁹	908 072	
Средняя	149 385	1 519 833	10 000 000	1 285 220	18,25%
Медиана		967 586		857 204	12,88%

⁹ В р-не «Эгершельд» на продажу выставлен участок 908 кв.м. по цене 90,8 млн. руб. - <https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaju-zemelnyj-uchastok-na-ulice-lejtenanta-shmidta-61507471.html>.

Земельные участки под коммерческое строительство по Видам разрешенного использования (ВРИСП), руб./сотка.

Таблица 1.34

	4 квартал 2021		
<u>ВРИСП</u>	Мин	Средняя	Макс
Автостоянка	430 769	430 769	430 769
Автомойка			
Административные здания			
Гидросооружение			
Гаражное строительство			
Многоэтажное жилье	456 664	1 153 217	2 682 309
Малозэтажное жилье	183 252	787 349	1 709 677
Многоквартирное жилье			
Стоянка судов маломерного флота			
Иное (неопределенное)	236 667	467 423	840 454
Промышленное строительство			
Производство	700 000	700 000	700 000
Рекреация			
Склад	178 571	178 571	178 571
СТО			
Объекты торговли	32 272	1 231 283	3 651 685
Гостиница			
ОПД			
ОД-1	10 000 000	10 000 000 ¹⁰	10 000 000
ОД-2			
ОДЗ			
Объекты транспорта			
Сельхоз производство			
Для военных организаций			
Авторемонт			
Автотранспорт	149 385	854 282	1 538 462
Хранение плавсредств			
Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства			
Объекты жилой застройки			
Ж4	2 738 021	4 781 980	6 825 939
Ж3			
Ж2			
Ж1			
П1			

Общественно-деловая зона (ОД) включает в себя пять подзон:

1. ОД-1 – общественно-деловая зона общегородского значения
2. ОД-2 – общественно-деловая зона местного значения
3. ОД-3 — зона среднего профессионального и высшего профессионального образования.
4. ОД-4 — зона объектов здравоохранения.
5. ОД-5 — зона научно-исследовательских учреждений.

Виды разрешенного использования

- 1 ОЖЗ - объекты жилой застройки
- 2 ОДЗ - Для объектов общественно-делового значения
- 3 ИВЖС - Для иных видов жилой застройки

¹⁰ В р-не «Эгершельд» на продажу выставлен участок 908 кв.м. по цене 90,8 млн. руб. - <https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaju-zemelnnyj-uchastok-na-ulice-lejtenanta-shmidta-61507471.html>

1.4.1. РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНАХ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА¹¹

Одной из основных проблем оценки объектов 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 (более 1500) 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 сходным инвестиционным риском, рассчитываемым рейтинговым агентством «Эксперт РА»;

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 удастся 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 II полугодия 2021 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.

¹¹ Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока за II полугодие 2021 г. ООО Региональный союз оценщиков «Кредо», 680028, г. Хабаровск, ул. Истомина 88, оф.3, тел. (4212) 203-733, rso_kredo@list.ru

Величина инвестиционного риска показывает, какими могут оказаться для инвестора масштабы тех или иных проблем в регионе.

В рейтинге за 2011-2021 гг. данный показатель складывается из 6 частных рисков: финансового, социального, управленческого, экономического, экологического и криминального.

Вклад каждого частного риска оценивается на основе анкетирования представителей экспертного, инвестиционного и банковского сообщества.

Распределение основных населенных пунктов периферийных районов Приморского края по группам в соответствии с ценообразующими факторами.

Таблица 1.35

Группы населенных пунктов периферийных районов	Кол-во баллов	Приморский край	Хабаровский край
Группа А	17-22	Находка, Уссурийск, Артем	Комсомольск-на-Амуре
Группа В	12-16	Партизанск, Большой Камень, Спасск-Дальний, Фокино, Славянка, Пограничный, Лесозаводск, Арсеньев, Дальнереченск, Трудовое, <u>Лучегорск</u> , Кавалерово, Черниговка, Камень-Рыболов. Хороль, Раздольное, Смоляниново, Вольно-Надеждинское, Врангель, Михайловка, Дальнегорск, Новошахтинский, Покровка	Амурск, Бикин, Вяземский, Хор, Переяславка, Советская Гавань, Ванино, Некрасовка, Тополева, Мирный, Восточное, Бычиха, Князе-Волконское, Корфовский
Группа С	8-11	Ярославский, Кировский, Сибирцево, Преображение, Новошахтинский, Чугуевка, Михайловка, Шкотово, Дунай. Спасское, Анучино, Ольга, Зарубино, Пластун, Горные ключи, Владимиро-Александровское, Южно-Морской, Воздвиженка, Липовцы, Углекаменск, Авангард, Волчанец	Николаевск-на-Амуре, Солнечный Эльбон, Чегдамын, Мухен, Сергеевка, Черная речка, Октябрьский, пос. Березовый, Могилевка
Группа D	7 и менее	Рощино, Краскино, Пуциловка, Корсаковка, Новопокровка, Бельцово и большинство населенных пунктов Приморского края с численностью менее 2 000 человек	Охотск, Заветы Ильича, Новый Ургал, Де-Кастри, Гари, Бичевая, Богородская, Хальгасо и большинство населенных пунктов Хабаровского края с численностью менее 2 000 человек

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Большинство предложений к продаже на региональном рынке – 67,7% - относится к сегменту коммерческой недвижимости. В свою очередь, доля предложений к продаже промышленной недвижимости составляет 32,3%.

Объем рынка купли-продажи нежилрой недвижимости в зависимости от площади и функционального назначения.

Объем рынка купли-продажи нежилрой недвижимости								
Сегмент рынка	До 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого
Нежилрой недвижимость, всего, в т. ч.:	123	188	349	122	136	35	30	983
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Коммерческая недвижимость	104	162	262	68	54	15	-	665
	84,6%	86,2%	75,1%	55,7%	39,7%	42,9%		67,7%
Промышленная недвижимость	19	26	87	54	82	20	30	318
	15,4%	13,8%	24,9%	44,3%	60,3%	57,1%	100%	32,3%

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 – около 2% - представлены предложения коммерческой недвижимости с площадью более 3000 кв. м.

Для продаваемой промышленной недвижимости наибольшая доля предложений – 27% - также относится к зданиям и помещениям с размером площади от 100 до 500 кв. м.

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

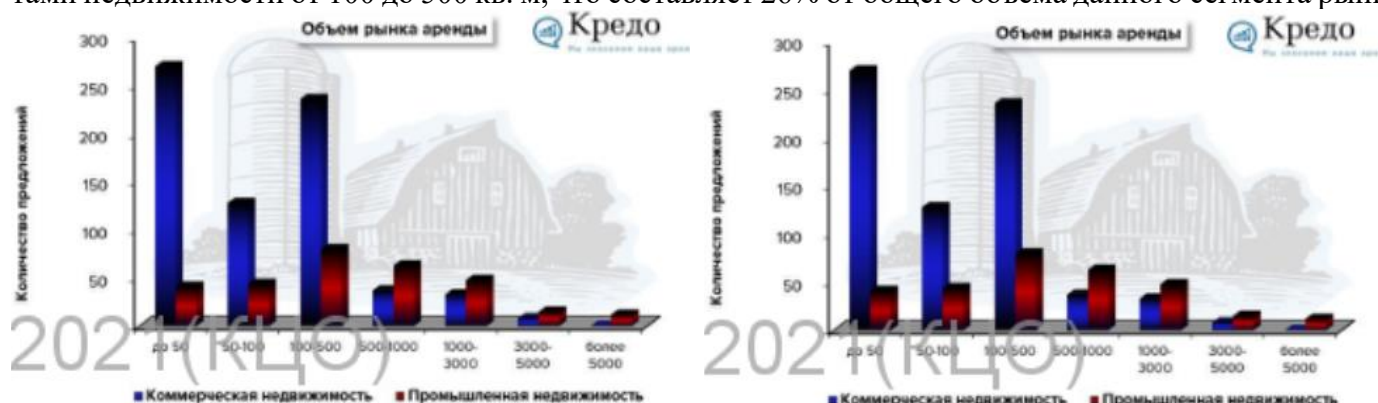
цессе приватизации, осуществляемые с помощью торгов на аукционной основе, так и путем реализации преимущественного права выкупа арендаторами в рамках ФЗ-159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в гос. собственности субъектов РФ».

Объем рынка аренды нежилй недвижимости в зависимости от площади и функционального назначения

Объем рынка аренды нежилй недвижимости								
Сегмент рынка	До 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого
Нежилая недвижимость, всего, в т. ч.:	311	172	316	100	77	22	12	1 010
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Коммерческая недвижимость	270	128	236	37	29	7	-	707
	86,8%	74,4%	74,7%	37,0%	37,7%	31,8%	-	70,0%
Промышленная недвижимость	41	44	80	63	48	15	12	303
	13,2%	25,6%	25,3%	63,0%	62,3%	68,2%	100%	30,0%

В сегменте коммерческой недвижимости 38% 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 26% от общего объема данного сегмента рынка.



Одной из особенностей рынка недвижимости периферийных районов является крайняя закрытость информации для внешнего мира. Это связано с тем, что при небольшой численности населенных пунктов, люди, вращающиеся в деловой среде, хорошо друг друга знают и поэтому, когда у собственника возникает потребность продать помещение, либо сдать его в аренду, он напрямую сообщает об этом всем заинтересованным лицам. Привлекать к продаже риэлтерские агентства часто не имеет смысла, так как информация о предлагаемых объектах распространяется быстро.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА РЫНКА ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Наибольшей долей предлагаемых к продаже объектов промышленной недвижимости, характеризуется группа А и В, доля которых составляет 77% в общем объеме выборки. Меньшее количество продаваемых промышленных площадей в группах 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.

Объем 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 А	8	13	50	25	48	6	12	162
Группа В	4	6	19	19	20	8	7	83
Группа С	4	4	7	6	4	2	7	34
Группа D	3	3	11	4	10	4	4	39
Всего:	19	26	87	54	82	20	30	318

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

Объем 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 А	27	29	46	31	26	9	5	173
Группа В	10	8	23	19	14	6	5	85
Группа С	2	4	9	7	5	-	2	29
Группа D	2	3	2	6	3	-	-	16
Всего:	41	44	80	63	48	15	12	303

Средние цены предложений на рынке купли-продажи промышленной недвижимости, руб./кв. м.

Группа/ Дата	01.01.18	01.07.18	01.01.19	01.07.19	01.01.20	01.07.20	01.01.21	01.07.21	01.01.22	Изменение за II полугодие 2021 г.
Группа А	10 710	11 020	11 067	11 212	11 268	11 184	11 105	11 165	11 108	-0,5%
Группа В	4 795	4 785	4 892	5 033	5 046	5 091	5 167	5 036	5 077	0,8%
Группа С	3 165	3 241	3 177	3 118	3 021	3 001	2 918	2 995	3 041	1,5%
Группа D	1 317	1 353	1 350	1 302	1 335	1 311	1 359	1 355	1 377	1,6%
В среднем по всем группам	7 505	7 417	7 826	8 123	8 062	8 300	7 618	6 875	7 478	

Наибольшей стоимостью характеризуется недвижимость группы А, что логично объясняется их достаточно высоким уровнем социально-экономического развития по отношению к другим населенным пунктам периферийных районов.

Средние цены предложений на рынке аренды промышленной недвижимости, руб./кв. м/мес.

Площадь, кв.м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого по группе	Диапазон цен
Группа А	268	236	178	174	143	66	65	187	110 - 260
Группа В	135	118	106	95	63	44	47	93	60 - 130
Группа С	74	71	77	64	30	-	4	60	30 - 90
Группа D	57	31	31	18	37	-	-	30	20 - 40
Всего:	134	114	98	88	68	27	29	92	

1.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

В этом разделе кратко описываются подходы (способы) оценки, которые рассматривались нами к применению для определения стоимости объекта оценки. В соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ Оценщиками рассматривались **три подхода** для определения рыночной стоимости имущества: **затратный, сравнительный и доходный**.

Для достижения наибольшей обоснованности выводов об оценке стоимости собственности необходимо использование более одного подхода (метода). Однако использованию подлежат только те подходы (методы), которые могут привести к достоверным и корректным результатам. Второе утверждение представляется более важным, поэтому даже в случае использования нескольких подходов (методов) оценки вполне вероятна ситуация, когда достоверные результаты могут быть получены лишь одним из них.

Выбор подходов к оценке достаточно важная и ответственная процедура, требующая анализа многих факторов. Так, необходимо чтобы применяемые подходы соответствовали заданию на оценку, удовлетворяли требованиям законодательства, а также, чтобы информация, необходимая для их применения, была достоверна и доступна оценщику и т.д.

Если же в законах и инструкциях нет специальных требований, влияющих на задание по оценке, то выбор между подходами и методами должен быть сделан с учетом характеристик оцениваемой собственности. Обычно чем меньше и менее прогнозируема отдача от инвестиций, тем больше вероятность того, что здесь применимы подходы к оценке, основанные на анализе активов, и наоборот. Следует от-

метить, что в целом подходы к оценке универсальны, то есть работают при определении стоимости любого типа собственности. Вместе с тем определенная специфика применения подходов в оценке недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования и бизнеса все же имеется. Далее будут подробно рассмотрены подходы к оценке недвижимости.

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

«Классические» методы оценки земли изложены в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Минимуществом РФ в 2002 году. Согласно рекомендациям, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

При этом результаты разных подходов могут отличаться друг от друга, что связано с достоверностью, объемом и качеством информации, использованной для каждого из них. Для выбора согласованной величины стоимости объекта результату каждого подхода (метода) присваивается весовой коэффициент.

Для оценки объектов были рассмотрены все три подхода, однако расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества был произведен сравнительным и затратным подходом.

1.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Г. ВЛАДИВОСТОК.

Таблица 1.36

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, км.м.	Объем, куб.м.
1	Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2	25:28:040007:655	162,0	689,0
2	Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2	25:28:040012:1046	924,9	2 847,7
3	Здание-гараж № 3, литер В	25:28:040012:1047	380,8	2 091,0
4	Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1	25:28:040012:1048	295,8	1 629,0
5	Здание-материальный склад, литер Д	25:28:040012:1049	513,0	3 326,0
6	Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2	25:28:040012:1050	308,3	1 931,0
7	Здание-учебный комбинат, литер Ж	25:28:040012:1051	164,6	612,0
8	Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З	25:28:040012:1052	577,1	3 415,0
9	Здание-склад, литер И	25:28:040012:2442	126,6	573,0
10	Земельный участок	25:28:040012:3006	18 670,0	-
11	Земельный участок	25:28:040012:3005	411,0	-

1.6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

1.6.1.1. ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА

Согласно п. 24 главы VII ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

Согласно п. 25 главы VII ФСО №7 оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по затратам на воспроизводство и по затратам на замещение.

Затраты на воспроизводство определяются как стоимость создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, но по текущим ценам.

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

В данном отчете стоимость строительства оценивается по затратам на воспроизводство.

В Данном отчете в рамках затратного подхода стоимость строительства оценивается по затратам на воспроизводство с использованием показателей УПВС.

1.6.1.2. РАСЧЁТ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПОКАЗАТЕЛЕЙ УПВС

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

1. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, для переоценки основных фондов. Утверждена государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства. М.: Издательство “Энергия”, 1970.
2. Сборник УПВС №18 «Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. Передвижные домики, имеющиеся во многих отраслях промышленности» (УПВС №18). <https://upvs-online.ru/>
3. Сборник УПВС №19 «Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства» (УПВС №19). <https://upvs-online.ru/>
4. Сборник УПВС №28 «Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания» (УПВС №28). <https://upvs-online.ru/>
5. “Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС” - М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.
6. Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей»
7. Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г.»
8. Письмо № 1289_СК/08 от 20.01.2010 г. «Рекомендуемые к применению в I квартале 2010 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат»
9. Приложение к письму Минстроя РФ от 02 ноября 2020 г. N 44016-ИФ/09 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на IV квартал 2020 года
10. Индексы цен производителей по виду деятельности «Строительство» в РФ в 2021 г. <https://rosstat.gov.ru/>

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

Величина затрат на воспроизводство объекта оценки определялась как стоимость в ценах на дату оценки возведения зданий-аналогов.

В качестве зданий-аналогов рассматривается типовые здания с теми же, что и у оцениваемых объектов, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

Последовательность выполнения оценки в общем случае включает:

- * выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- * корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- * определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- * перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату оценки.

Восстановительная стоимость возведения здания-аналога принята по данным об укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанных в 1970-1972 годах.

Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Переход к ценам на дату оценки выполняется с применением индекса цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЛУЧШЕНИЙ. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В качестве объектов-аналогов для оцениваемых зданий выбраны типовые объекты:

Здание-контора прорабского участка с пристройками, лит. А, а1, а2

Административные здания одноэтажные кирпичные. Характеристика здания: Фундаменты бутобетонные; стены кирпичные; перегородки гипсобетонные, частично шлакобетонные и железобетонные; перекрытия железобетонные; кровля — из асбофанеры по деревянным стропилам; полы паркетные.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Объем здания до 10 000 куб. м., отделка простая.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 28,9 руб. (УПВС, сб. №28, отдел II, табл. 84а).

Здание-котельная с пристройками, лит. Б, б1, б2

Котельные. Характеристика здания: Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные. Кровля рулонная и этернитовая. Полы дощатые и бетонные. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением и электроосвещением.

Группа капитальности III.

Объем здания до 3 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 14,7 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 11б).

Здание-гараж № 3, лит. В

Гаражи на 3—30 автомобилей. Характеристика здания: Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные; стены кирпичные или из блоков; колонны кирпичные и железобетонные; перекрытия металлические и железобетонные; кровли рулонные, железные, асбоцементные и черепичные; полы бетонные, цементные, асфальтовые и дощатые.

Группа капитальности II.

Объем здания до 5 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 16,8 руб. (УПВС, сб. №19, отдел III, раздел 2, табл. 66в).

Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, лит. Г, г1

Гаражи на 3—30 автомобилей. Характеристика здания: Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные; стены кирпичные или из блоков; колонны кирпичные и железобетонные; перекрытия металлические и железобетонные; кровли рулонные, железные, асбоцементные и черепичные; полы бетонные, цементные, асфальтовые и дощатые.

Группа капитальности II.

Объем здания до 2 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 19,4 руб. (УПВС, сб. №19, отдел III, раздел 2, табл. 66б).

Здание-материальный склад, лит. Д

Материальные склады без рампы. Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности III.

Объем здания до 5 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 11,6 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 25г).

Здание-цех жби с полигоном с пристройками, лит. Е, е1, е2

Материальные склады без рампы. Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные, асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением.

Группа капитальности II.

Объем здания до 3 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 17,5 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 26).

Здание-учебный комбинат, лит. Ж

Бытовые помещения 1 — 2 — этажные. Характеристика зданий: Фундаменты железобетонные, бетонные, бутовые и бутобетонные. Стены каменные облегченные, из всех видов кирпича и легких камней. Перекрытия деревянные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные.

Группа капитальности III.

Объем здания до 2 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 24,6 руб. (УПВС, сб. №18, отдел II, табл. 436).

Здание-гараж для стоянки автомашин, лит. З

Гаражи на 3—30 автомобилей. Характеристика здания: Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные; стены кирпичные или из блоков; колонны кирпичные и железобетонные; перекрытия металлические и железобетонные; кровли рулонные, железные, асбоцементные и черепичные; полы бетонные, цементные, асфальтовые и дощатые.

Группа капитальности II.

Объем здания до 5 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 16,8 руб. (УПВС, сб. №19, отдел III, раздел 2, табл. 66в).

Здание-склад, лит. И

Склады горючих и масел (надземные). Характеристика здания: Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные, бетонные и же бетонные. Стены кирпичные. Покрытия и перекрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания неотапливаемые, оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности II.

Объем здания до 1 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 24,6 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I табл. 326).

КОРРЕКТИРОВКА ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА**Корректировка на отличия характеристик аналога и оцениваемого здания**

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога на отличия отдельных строительных элементов по сравнению с характеристиками объекта оценки производится путем умножения исходного значения стоимости из справочника укрупненных показателей стоимости строительства общественных зданий на общий коэффициент корректировки. Значение общего коэффициента определяется путем перемножения всех поправочных коэффициентов.

Согласно данным технического паспорта на здание Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2, группа капитальности I, группа капитальности у объекта-аналога – II.

При переоценке зданий и сооружений, фактическая капитальность которых не соответствует группе капитальности, следует к укрупненным показателям в сборнике применять поправочные коэффициенты, приведенные в следующей таблице:

Группа капитальности по сборнику укрупненных показателей	Группа капитальности				
восстановительной стоимости	I	II	III	IV	V
I	1,0	0,93	0,86	0,80	0,74
II	1,08	1,0	0,93	0,86	0,80
III	1,16	1,08	1,0	0,93	0,86
IV	1,25	1,16	1,08	1,0	0,93
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,0

Таким образом применена повышающая корректировка в размере 1,08.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и благоустройств.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится в зависимости от набора конструктивных эл-в, инженерных систем и благоустройств в оцениваемом здании.

Корректирующий коэффициент определяется отношением суммарного удельного веса конструктивных эл-в, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания к 100% (т.е. к суммарному удельному весу элементов здания аналога).

В данном случае корректировок на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и благоустройств не требуется.

Итоговый базовый показатель стоимости строительной единицы оцениваемых объектов C_{1969} составляет:

Таблица 1.37

Наименование	C_{1969}^* , руб./ед.	$K_{клим}^{**}$	$K_{отл}$	$K_{констр.}$	Скор. C_{1969} , руб./куб. м.**
Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2.	28,9	1,07	1,00	1,00	30,92
Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2.	14,7	1,09	1,00	1,00	16,02
Здание-гараж № 3, литер В.	16,8	1,06	1,00	1,00	17,81
Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1.	19,4	1,06	0,99	1,00	20,36
Здание-материальный склад, литер Д.	11,6	1,09	1,00	1,00	12,64
Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2.	17,5	1,09	1,08	1,00	20,60
Здание-учебный комбинат, литер Ж.	24,6	1,09	1,00	1,00	26,81
Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З.	16,8	1,06	1,00	1,00	17,81
Здание-склад, литер И.	24,6	1,09	1,00	1,00	26,81

* для 2 климатического р-на 5-го территориального пояса

** для 1 климатического р-на 5-го территориального пояса

ПЕРЕХОД К УРОВНЮ ЦЕН НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Величина затрат на воспроизводство рассматриваемого здания в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984 года, а затем - в уровень цен 1991 года, далее в уровень цен 2001 года, и затем в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

Индекс $I_{1969/1984}$ изменения стоимости принимается в соответствии с данными, приведенными в Постановлении Госстроя СССР от 11.05.1969 г. №94. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса составляет с учетом территориального коэффициента $I_{1969/1984} = 1,2154$ (склады).

Индекс $I_{1984/1991}$ изменения стоимости принимается в соответствии с данными, приведенными в письме Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса составляет с учетом территориального коэффициента $I_{1984/1991} = 1,5105$ (материально техническое снабжение и сбыт).

Значение индекса $I_{1991/июль2021}$ принимается по данным Минстроя РФ (Письмо № 1289_СК/08 от 20.01.2010 г. «Рекомендуемые к применению в I квартале 2010 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат», Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на IV квартал 2020 года (Приложение к письму Минстроя

РФ от 02 ноября 2020 г. N 44016-ИФ/09), а также по данным Федеральной службы государственной статистики (индексы цен производителей по виду деятельности «Строительство» в РФ в 2021 г.)

Для объектов, аналогичных по конструктивному решению оцениваемому, значение индекса в условиях строительства в Приморском крае составляет $I_{1991/2022} = 110,9358$ (прочие объекты).

К полученному таким образом значению стоимости объекта необходимо добавить прибыль предпринимателя (ПП, %).

Прибыль предпринимателя, при инвестициях в строительство объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, на 01.01.2022 г. составляет в среднем 11%¹²:

Затраты на воспроизводство оцениваемых объектов составят:

$$C_{2022} = C_{1969} * V * I_{1969/1984} * I_{1984/1991} * I_{1991/2022} * ПП$$

Таблица 1.38

Наименование	Объем, куб. м.	C ₁₉₆₉	I _{1969/1984}	I _{1984/1991}	I _{1991/2022}	ПП	Затраты на строительство, руб.
Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2.	689,0	30,92	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	4 816 106
Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2.	2 847,7	16,02	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	10 313 348
Здание-гараж № 3, литер В.	2 091,0	17,81	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	8 418 916
Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1.	1 629,0	20,36	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	9 048 962
Здание-материальный склад, литер Д.	3 326,0	12,64	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	9 504 032
Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2.	1 931,0	20,60	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	8 992 671
Здание-учебный комбинат, литер Ж.	612,0	26,81	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	3 709 288
Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З.	3 415,0	17,81	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	13 749 548
Здание-склад, литер И.	573,0	26,81	1,2154	1,5105	110,9358	1,11	3 472 823

РАСЧЕТ ИЗНОСОВ И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТА

В рамках данной работы износ оцениваемого здания определялся экспертным методом.

Техническое состояние объектов оценки: визуальный осмотр показал, что физическое состояние оцениваемых зданий может быть охарактеризовано как: лит. Б - не вполне удовлетворительное, лит. А, В, З, И - неудовлетворительное состояние, лит. Г, Д, Е, Ж – ветхое.

Сопоставимость состояния объекта с его физическим износом:¹³

Таблица 1.39

Оценка состояния здания	Величина износа, %	Требуемые ремонтные мероприятия
Хорошее	0-10	техническое обслуживание
Вполне удовлетворительное	11-20	текущий ремонт
Удовлетворительное	21-30	капитальный ремонт выборочный
Не вполне удовлетворительное	31-40	капитальный ремонт выборочный
Неудовлетворительное	41-60	капитальный ремонт выборочный или комплексный
Ветхое	61-80	капитальный ремонт комплексный
Аварийное	81-100	рассматривается экономическая целесообразность дальнейшей эксплуатации здания

Согласно данным, приведённым в таблице, величина износа составляет от 35% до 70%. При этом данный вид классификации не должен вводить в заблуждение, так как отображает совокупность износов (устранимый, неустранимый и прочие).

¹² По данным интернет-портала Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)

¹³ Башкатов В.С., доцент, КТН, «Физический износ при оценке объектов недвижимости»

Таблица 1.40

Наименование	Износ
Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2.	60%
Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2.	40%
Здание-гараж № 3, литер В.	50%
Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1.	60%
Здание-материальный склад, литер Д.	60%
Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2.	60%
Здание-учебный комбинат, литер Ж.	70%
Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З.	60%
Здание-склад, литер И.	60%

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Таблица 1.41

Наименование	Затраты на строительство, руб.	Износ	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. (округленно)
Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2.	4 816 106	60%	1 926 442	1 900 000
Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2.	10 313 348	40%	6 188 009	6 200 000
Здание-гараж № 3, литер В.	8 418 916	50%	4 209 458	4 200 000
Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1.	9 048 962	60%	3 619 585	3 600 000
Здание-материальный склад, литер Д.	9 504 032	60%	3 801 613	3 800 000
Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2.	8 992 671	60%	3 597 068	3 600 000
Здание-учебный комбинат, литер Ж.	3 709 288	70%	1 112 786	1 100 000
Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З.	13 749 548	60%	5 499 819	5 500 000
Здание-склад, литер И.	3 472 823	60%	1 389 129	1 400 000

1.6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

1.6.2.1. ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА

Расчет рыночной стоимости земельного участка данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объектов-аналогов, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж/предложения объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значение из скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными объектами сравнения являются:

1. имущественные права: право собственности, право аренды и пр.
2. условия финансирования: использование кредитных ресурсов, рассрочка платежа и т.п.
3. условия совершения сделки: например, продажа в условиях банкротства или исполнительного производства и т.п.
4. время заключения сделки.
5. местоположение и окружение.
6. физические характеристики: рельеф, размеры и форма.
7. иные элементы.

Согласно п. 22.г. главы VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 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.

В качестве единицы сравнения в настоящем отчете используется цена единицы площади земельного участка, руб./кв. м, как наиболее часто используемый на рынке показатель.

В Данном отчете в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

1.6.2.2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Для проведения оценки земельного участка методом сравнения продаж, были использованы данные, полученные из анализа рынка земельных участков коммерческого назначения в г. Владивостоке.¹⁴

Выбор объектов-аналогов основан на следующем:

- Рассматриваемые земельные участки выставлены на продажу в 2021 – марте 2022 гг.
- Все объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками.
- Земельные участки являются землями населенных пунктов.
- Все рассматриваемые объекты относятся к землям под производственно-складскую застройку.
- Земельные участки расположены в промзонах города Владивостока.
- Информации о земельных участках достаточно для применения метода сравнения продаж, приведены кадастровые номера всех земельных участков, что дает возможность получить информацию о данных объектах из государственного кадастра недвижимости).

Оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами: 25:28:040012:3006 и 25:28:040012:3005 образованы из земельного участка с кадастровым номером: 25:28:040012:122 площадью 19 081 кв. м.

Оцениваемые земельные участки имеют одинаковое разрешенное использование, используются для эксплуатации одной складской базы, следовательно, рыночная стоимость каждого земельного участка может быть рассчитана исходя из общей стоимости единого земельного участка. Таким образом, удельные показатели рыночной стоимости оцениваемых земельных участков будут равны. Сравнительный анализ оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов:

¹⁴ По данным Дальневосточной базы объявлений «Фарпост» (<http://baza.farpost.ru/realty/>)

В качестве объектов-аналогов были взяты незастроенные земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов (**одинаковая категория земель**), используемые под производственно-складскую застройку (**одинаковая группа ВРИ - 6-я группа ВРИ «Производственная деятельность»**), расположенные в градостроительной зоне П-1 г. Владивостока (**схожее местоположение**), т.е. **земельные участки, относящиеся к одному сегменту рынка.**

Таблица 1.42

№ п/п	Дата	Местоположение	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв. м.	Право на зем. участок	Цена предложения руб.	Цена предложения руб./кв. м	Источник информации
ОО	01.01.20	ул. Днепровская, 40а	25:28:040012:3006, 25:28:040012:3006	Для дальнейшей эксплуатации производственной базы	19 081	С			
ОА1	10.01.22	ул. Путятинская, д.79а	25:28:050001:3143	Склады	5 517	ДА	11 000 000	1 994	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/otlichnyj-uchastok-pod-sklad-v-rajone-ugolnoj-pjatak-55-sotok-96394038.html
ОА2	10.01.22	ул. Фадеева, д. 69В	25:28:010043:1638	Склады	13 256	С	40 000 000	3 018	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-1.33-ga-na-fadeeva-69-77188939.html
ОА3	05.01.22	ул. Маковского д.201	25:28:050030:1303	Объекты складского назначения	7 018	С	30 000 000	4 275	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zem-uchastok-pervaja-linija-70sot-sobstvennost-40484110.html
ОА4	29.09.21	ул. Выселковая, 58	25:28:040012:2328	Объекты складского назначения	14 000	КА	25 000 000	1 786	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-1-4-ga-pod-sklad-82416707.html

Пояснения к Таблице:

- 1) Оценщик исходит из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Если в объявлении ничего не сказано про срок аренды, то оценщик считает, что аренда является краткосрочной.

Согласно п. 22.д. ФСО №7, 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.

Т.е. Федеральные стандарты оценки прямо указывают, что объекты-аналоги **могут отличаться** от объекта оценки. Оценщик должен **выявить отличия** и **учесть** при расчёте стоимости объекта оценки.

После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщик вынужден признать наличие различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом и, следовательно, необходимость внесения корректировок, учитывающих степень отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта недвижимости.

Объект-аналог №1

Часто посещаемые

Сайт Владивостока

[https://www.fairpost.ru/vladivostok/realty/land/otlichnyy-uchastok-pod-sklad-v-rajone-ugolnoj-platak-55-sotok-96394038.html](#)

80%

Поиск

Другие закладки

Вход без QR-кода: снижаем цены на платные объявления и открываем контакты в товарных разделах. Подробнее

FairPost.ru

Владивосток

Подписки и избранное

+ Подать объявление

★ Избранное

📌 Заметка

➔ Поделиться

★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

➔ Поделимся

⚠ Показать все

Фарлост • Недвижимость • Продажа земельных участков

сегодня в 10:54

№96394038

Отличный участок под склад в районе Угольной (пятак), 55 соток во Владивостоке

11 000 000 ₮ / весь участок

9696046

Пользователь 4 года, 4 месяца на сайте

Владивосток

Показать телефон

Спросить

Пользователь сейчас на сайте

Площадь участка 5 517 кв. м.

Статус Аренда

Кадастровый номер участка 25.28.050001.3143

Без электричества

Без воды

✓ Подъездные пути

Проверка данных в Росреестре

Участок соответствует

Подробнее

План (чертеж, схема) участка

Продается отличный земельный участок в зоне ОДЗ под строительство склада, в районе ул. Пулятинская, д. 79а. Отличные подъездные пути, коммуникации на границе участка. Долгосрочная аренда.

Показать телефон

Спросить

9696046

Пользователь 4 года, 4 месяца на сайте

Объект-аналог №2

Чисто посещенные Сайт Владивостока

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[↻](#)
[🔍](#)

[https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-1.33-ga-na-fadeeva-69-77188939.html](#)

сегодня в 08:56

Продам 1.33 Га на Фадеева, 69 во Владивостоке

★ Избранное
Заметка
Поделиться

Добавить в избранное
Добавить заметку
Поделился
Показывать

40 000 000 ₪ / весь участок

16821776
Пользователь 2 года, 2 месяца на сайте
Владивосток

Показать телефон
Спросить

Площадь участка	13 256 кв. м.
Статус	Собственность
Кадастровый номер участка	25.28.010043.1638
Без электричества	
Без воды	
✓ Подъездные пути	

Проверка данных в Росреестре

Участок соответствует Подробнее

ПРЯМАЯ продажа от собственника. Перспективный земельный участок 1,33 га (в собственности) в Первомайском районе г. Владивостока, ул. Фадеева, д. 69Б.

Описание:

- Общая площадь земельного участка – 13256 кв. м. (133 сотки)
- Вид права – собственность.
- Категория земель – земли населенных пунктов.
- Разрешенное использование - склады.
- Коммуникации подводятся.
- Рядом находится ЖД путь, трасса Седанка - Патрокл.

Инфраструктура развита.
Удобный выезд, как за город, так и в центральную часть города. Рядом расположены промышленные предприятия и оптовые склады: ТЭЦ 2, КСМ, Росбакалея.

Кадастровая стоимость значительно выше стоимости продажи.

Объект-аналог №3

Часто посещаемые

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zem-uchastok-pervaja-linija-70sot-sobstvennost-40484110.html

Сайт Владивостока

Поиск

80%

Другие закладки

5 января

Продается зем. участок первая линия , 70сот. собственность во Владивостоке

Избранное

Заметка

Поделиться

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделиться

Пожаловаться

30 000 000 ₪ / весь участок

Hmnl

Пользователь 14 лет на сайте Владивосток

Показать телефон

Спросить

Площадь участка

7 018 кв. м.

Статус

Собственность

Ограничения по использованию

нет

Расположение

Океанская

Кадастровый номер участка

25-28-050030-1303

✓ Электричество

✓ Вода

✓ Подъездные пути

Проверка данных в Росреестре

Участок соответствует

Подробнее

Предлагается участок под строительство склада, офиса, автозаправки. Остановка общественного транспорта находится рядом. Местоположение объекта:

- г. Владивосток, ул. Маковского д.201

- Рядом с участком остановка общественного транспорта

- Рядом расположены склады гос. резерва.

Описание:

- Общая площадь земельного участка — 7018 кв. м (70 соток)

- Вид права —собственность

- Категория земель — земли населенных пунктов

- Разрешенное использование: объекты складского назначения.



Фото участка



1550

10.01.2022

РУС

Солнечно

-6°C

Погода

Солнечно

-6°C

Часто посещаемые

Число посещений

Сайт Владивостока

← → ↺ ↻

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-1-4-ga-pod-sklad-82416707.html

Поиск

80%

Другие закладки

Владивосток

Подписки и избранное

Подать объявление

Вход и регистрация

Объект-аналог №4

№82416707

★ Добавить в избранное

📄 Добавить заметку

➦ Поделиться

⚠ Показать

Продам земельный участок 1,4 га под Склад во Владивостоке

вчера в 22:31

25 000 000 ₽

fiction

Пользователь 14 лет на сайте

Владивосток

Показать контакты

Спросить

Площадь участка 14 000 кв. м.

Статус Аренда

Расположение Выселковая

Кадастровый номер 25-28-040012-2328

участка

✓ Электричество

✓ Без воды

✓ Подъездные пути

✓ Проверка данных в Росреестре

Участок не проверен

Подробнее

Продаю участок 1,4 га под склад.

Электричество 150 кВт.

Хорошее расположение.

fiction

Пользователь 14 лет на сайте

Владивосток

Спросить

Закажи еду с доставкой на VL.ru

Супы

13:24

30.09.2021

19°C Неб. облачность

РУС

1.6.2.3. ВВЕДЕННЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

При расчете стоимости оцениваемого объекта методом сравнительных продаж были внесены корректировки. Размеры и типы внесенных корректировок приведены в таблице.

Таблица 1.43

Элементы сравнения	Ед. изм.	Сравниваемые объекты				
		Оцениваем- ый	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Кадастровый номер		25:28:040012:3 006 25:28:040012:3 005	25:28:050001:31 43	25:28:010043:16 38	25:28:050030:13 03	25:28:040012:23 28
Цена предложения	руб.		11 000 000	40 000 000	30 000 000	25 000 000
Общая площадь	кв. м	19 081	5 517	13 256	7 018	14 000
Единица сравнения						
Цена за 1 м ² общей площади	руб./кв. м		1 994	3 018	4 275	1 786
Корректировки						
Скидка на торг			цена предложе- ния	цена предложе- ния	цена предложе- ния	цена предложе- ния
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 854	2 806	3 975	1 661
Имущественное право		Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Краткосрочная аренда
Корректировка	%		17,6%	0,0%	0,0%	41,7%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 181	2 806	3 975	2 354
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 181	2 806	3 975	2 354
Условия рынка (время)		31.03.2022	10.01.2022	10.01.2022	05.01.2022	29.09.2021
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 181	2 806	3 975	2 354
Местоположение		ул. Днепров- ская, 40а	ул. Пуятин- ская, д.79а	ул. Фадеева, д. 69В	ул. Маковского д.201	ул. Выселковая, 58
Район		Промзона	Промзона/При- город	Промзона	Промзона/При- город	Промзона
Корректировка			11,1%	0,0%	11,1%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 424	2 806	4 417	2 354
Расположение относи- тельно автомагистралей		в отдалении от трассы	в отдалении от трассы	в отдалении от трассы	вблизи от трассы	в отдалении от трассы
Корректировка			0,0%	0,0%	-18,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 424	2 806	3 622	2 354
Категория земель		Земли насе- ленных пунк- тов	Земли населен- ных пунктов	Земли населен- ных пунктов	Земли населен- ных пунктов	Земли населен- ных пунктов
Разрешенное использование		Для дальней- шей эксплуа- тации произ- водственной базы/Склады	Склады	Склады	Объекты склад- ского назначе- ния	Объекты склад- ского назначе- ния
ВРИ		6-я группа ВРИ	6-я группа ВРИ	6-я группа ВРИ	6-я группа ВРИ	6-я группа ВРИ
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 424	2 806	3 622	2 354
Форма и рельеф земельного участка		Менее пригод- ная для строи- тельства и ис- пользования. Участок узкий	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования
Корректировка	%		-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 012	2 329	3 006	1 954
Площадь участка		19 081	5 517	13 256	7 018	14 000
Корректировка			-18,0%	-5,7%	-14,8%	-4,8%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 650	2 197	2 562	1 859

Определение значений и диапазонов значений ценообразующих факторов

- **Корректировка «Скидка на торг».**

По данным исследования рынка земельных участков выявлено, что цены предложений продажи на объекты выставляются с запасом на уторговывание.

Согласно данным сайта <https://statirelt.ru> скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков коммерческого назначения на 01.01.2022 год в среднем для регионов группы Б (в которую входит г. Владивосток) составляет 7%.

Таким образом, на первом этапе определения рыночной стоимости оцениваемого объекта были скорректированы цены предложения для получения наиболее вероятных цен продажи объектов-аналогов путем введения понижающей 7%-й корректировки цен предложения объектов в пересчете на 1 кв. м. общей площади.

- **Корректировка на имущественное право**

Корректировки на вид права согласно данным сайта <https://statirelt.ru> по состоянию на 01.01.2022 г.:

Таблица 1.44

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,81
Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92
Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,85
Земли сельскохозяйственного назначения	0,73
Для других целей	0,79

Таблица 1.45

Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет	Среднее значение
сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей	1,00
сроком аренды до 20 лет: участка для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,83

Таким образом: корректировка цены предложения объектов-аналогов, принадлежащих продавцам на правах краткосрочной аренды составляет 41,7% ($1/(0,85*0,83)-1$); корректировка цены предложения объектов-аналогов, принадлежащих продавцам на правах долгосрочной аренды составляет 17,6% ($1/0,85-1$).

- **Корректировка на условия финансирования.**

Корректировка не применялась, так как все объекты сравнения предлагаются в продажу на рыночных условиях.

- **Корректировка на рыночные условия (дата продажи/предложения)**

Согласно данным сайта <https://statirelt.ru> срок ликвидности, срок продажи, экспозиции для земельных участков населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов, на 01.01.2022 год в среднем по РФ составляет 10 мес. Для регионов группы Б (в которую входит г. Владивосток) данная срок составляет 11 мес.

Объекты-аналоги выставлены на продажу в сентябре 2021 г. – январе 2022 г. (срок экспозиции менее 10 месяцев), корректировка не применялась.

- **Корректировка на район расположения.**

Все рассматриваемые земельные участки расположены в промзонах, но объекты-аналоги №№1 и 3 находится в пригороде.

Размер корректировки определен на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1.»¹⁵ (стр. 82).

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1.» Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2018 год

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Для объектов-аналогов №1,3 территориальный коэффициент определен в размере 0,90 - среднее значение между коэффициентом 1,0 и 0,81, так как земельные участки расположены в городе Владивостоке (Областной центр), но находится в районе п. Трудовое, примыкающего к г. Артему (Ближайшая окрестность краевого центра).

• **Корректировка на расположение относительно автомагистралей**

Согласно данным сайта <https://statrielt.ru> корректировка на расположение относительно автомагистралей для земельных участков населенных пунктов на 01.01.2022 год составляет 0,82.

Таким образом, корректировка цены предложения объектов-аналогов, расположенных вблизи от автомагистрали составляет -18% (0,82/1-1).

• **Корректировка на разрешенное использование**

Категория всех земельных участков – земли населенных пунктов. Все рассматриваемые земельные участки относятся к 6-й группе ВРИ – «Производственная деятельность», корректировка не применялась.

• **Корректировка на конфигурацию и форму земельного участка**

Корректировка на характеристики формы и рельефа земельного участка согласно данным сайта <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2022 г.:

Таблица 1.46

Группа	Характеристики формы и рельефа	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Земельные участки по форме рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использованию по назначению	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. <u>Земельные участки с уклоном местности более 20%;</u> 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. <u>Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования;</u>	0,74	0,91	0,83

Оцениваемый земельный участок имеет сложный рельеф. Плотность застройки участка составляет около 18%. По данным Заказчика незастроенная часть земельного участка, пригодная для сдачи в аренду составляет 2 870 кв. м., остальная незастроенная площадь земельного участка представляет собой склоны и проезды. Все объекты-аналог имеют относительно спокойный рельеф.

Расчет корректировки представлен в таблице

Таблица 1.47

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Форма и рельеф земельного участка	Менее пригодная для строительства и использования. Участок узкий	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования
Коэффициент	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%

• Корректировка на площадь

Как правило, чем больше площадь земельного участка, представленная на продажу, тем меньше удельная стоимость одного квадратного метра.

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> формула расчета поправки на площадь объекта на 01.01.2022 г имеет вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

где K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

Среднее значение коэффициента торможения для земельных участков населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением от 400 тыс. до 1 млн. человек составляет – 0,16.

1.6.2.4. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

РАСЧЕТ СРЕДНЕКВАДРАТИЧНОГО ОТКЛОНЕНИЯ

Как видно из таблицы, скорректированная стоимость 1 кв. м площади объектов-аналогов колеблется в некотором интервале. В связи с этим для обоснованного обобщения скорректированной стоимости аналогов нами была проведена статистическая обработка полученных скорректированных цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения величины стоимости от среднего значения. Значение среднеквадратического отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения нормальным распределением описывается $C \pm 1,94\sigma$ значений ряда чисел. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N - 1}},$$

где σ - среднее квадратичное отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда, равное:

$$C = \frac{\sum C_i}{N},$$

где C_i - i -ое значение ряда.

N - количество членов ряда.

Для полученного ряда значений величины скорректированной стоимости 1 кв. м. объектов-аналогов

$$C = 2\,067 \text{ руб.}$$

$$\sigma = 400$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет от 1 292 руб. до 2 842 руб. за 1 кв. м площади. Таким образом, скорректированные значения стоимости всех аналогов относятся к рассчитанному интервалу и используются в дальнейших расчетах, как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения в рассматриваемом районе г. Владивостока.

1.6.2.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для придания весов используемым аналогам применяется математический метод расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

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

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

Результат расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков с помощью метода сравнительных продаж представлен в таблице:

Таблица 1.48

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Начальная стоимость, руб./кв. м. (с учетом скидки на торг)	1 854	2 806	3 975	1 661
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	1 650	2 197	2 562	1 859
Общая чистая коррекция, %.	11,04%	21,70%	35,56%	11,96%
Присвоенный удельный вес аналогов	26,87%	24,48%	22,09%	26,57%
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./кв. м.	2 041			
Площадь земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:3006, кв. м.	18 670			
Стоимость земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:3006, руб.	38 105 470			
Стоимость земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:3006, руб. (округленно)	38 100 000			
Площадь земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:3005, кв. м.	411			
Стоимость земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:3005, руб.	838 851			
Стоимость земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:3005, руб. (округленно)	800 000			

1.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Г. ХАБАРОВСК.

Таблица 1.50

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, км.м.	Объем, куб.м.
1	Проходная, лит. А	27:23:0050908:43	14,8	59,0
2	Склад, лит. Б, Б1-Б3, в том числе:	27:23:0050908:44	612,5	2 288,8
	Основная часть (лит. Б)			1 998,0
	Пристройка (лит. Б1)			159,0
	Пристройка (лит. Б2)			47,0
	Пристройка (лит. Б3)			28,0
	Пристройка (лит. б)			57,0
3	Цех, лит. 3, 31, в том числе:	27:23:0050908:89	2 730,0	48 156,0
	Основная часть (лит. 3)			10 358,0
	Пристройка (лит. 31)			4 063,0
4	АБК, лит. 32, 33, 34	27:23:0050904:291	5 740,6	23 759,7
5	Токорный цех, лит. К	27:23:0050908:49	369,6	1 568,0
6	Цех тяжелой техники, лит. М	27:23:0050908:51	650,9	3 848,0
7	Земельный участок	27:23:0050904:302	43 423,0	-

1.7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

1.7.1.1. РАСЧЁТ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПОКАЗАТЕЛЕЙ УПВС

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЛУЧШЕНИЙ.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В качестве объектов-аналогов для оцениваемых зданий выбраны типовые объекты:

Проходная, лит. А

Проходные пункты 1 — 2 — этажные. Характеристика здания: Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из натурального камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства. Группа капитальности I.

Объем здания до 200 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 28,5 руб. (УПВС, сб. №18, отдел II, табл. 56а).

Склад, лит. Б, Б1-Б3

Здание состоит из основной части (лит. Б) и четырех пристроек (лит. Б1, Б2, Б3, б). Для каждой части подобран соответствующий типовый объект.

Основная часть (лит. Б)

Материальные склады с рампами. Характеристика здания: Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бетонные и железобетонные. Стены кирпичные и панельные. Полы асфальтобетонные и дощатые. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная и из асбестоцементных листов. Здания неотапливаемые, оборудованы электроосвещением. Группа капитальности II.

Объем здания до 5000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 19,3 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 21б).

Пристройка (лит. Б1)

Материальные склады с рампами. Характеристика здания: Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бетонные и железобетонные. Стены кирпичные и панельные. Полы асфальтобетонные и дощатые. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная и из асбестоцементных листов. Здания неотапливаемые, оборудованы электроосвещением. Группа капитальности II.

Объем здания до 1000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 26,3 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 21а).

Пристройки (лит. Б2 и Б3)

Материальные склады без рамп. Характеристика здания: Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Покрытия и перекрытия железобетонные. Полы асфальтовые. Кровля рулонная. Здания оборудованы электроосвещением. Группа капитальности I.

Объем здания до 500 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 26,6 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 24а).

Пристройка (лит. б)

Пристройки холодные одноэтажные деревянные. Характеристика здания: Фундаменты — бутовые столбы и деревянные стулья; стены обшитые с наружной стороны по деревянному каркасу; перегородки дощатые; перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля железная по деревянным стропилам. Имеется электроосвещение.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 13,1 руб. (УПВС, сб. №28, отдел III, табл. 164а).

Цех, лит. 3, 31

Здание состоит из основной части (лит. 3) и пристройки (лит. 31). Для каждой части подобран соответствующий типовой объект.

Основная часть (лит. 3)

Механические мастерские. Характеристика здания: Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные, асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности II.

Объем свыше 10000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 12,1 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 2д).

Пристройка (лит. 31)

Механические мастерские. Характеристика здания: Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные, асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности II.

Объем до 6000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 15,9 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 2в).

АБК, лит. 32, 33, 34

Заводоуправления 1 — 2- и 3 — 4 — этажные. Характеристика здания: Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из естественного камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства. Группа капитальности I.

Объем здания до 40 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 22,6 руб. (УПВС, сб. №18, отдел II, табл. 36е).

Токорный цех, лит. К

Механические мастерские. Характеристика здания: Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные, асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности II.

Объем свыше 3000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 17,5 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 2б).

Цех тяжелой техники, лит. М

Механические мастерские. Характеристика здания: Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные, асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности II.

Объем до 6000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 15,9 руб. (УПВС, сб. №18, отдел I, табл. 2в).

КОРРЕКТИРОВКА ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА**Корректировка на отличия характеристик аналога и оцениваемого здания**

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога на отличия отдельных строительных элементов по сравнению с характеристиками объекта оценки производится путем умножения исходного значения стоимости из справочника укрупненных показателей стоимости строительства общественных зданий на общий коэффициент корректировки. Значение общего коэффициента определяется путем перемножения всех поправочных коэффициентов.

В данном случае корректировок на отличия характеристик аналога и оцениваемого здания не требуется.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и благоустройств.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится в зависимости от набора конструктивных эл-в, инженерных систем и благоустройств в оцениваемом здании.

Корректирующий коэффициент определяется отношением суммарного удельного веса конструктивных эл-в, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания к 100% (т.е. к суммарному удельному весу элементов здания аналога).

Корректировки на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов определены на основании данных технических паспортов на здания.

Итоговый базовый показатель стоимости строительной единицы оцениваемых объектов С₁₉₆₉ составляет:

Таблица 1.51

Наименование	С _{1969*} , руб./ед.	К _{клим**}	К _{отл}	К _{констр.}	Скор. С ₁₉₆₉ , руб./куб. м.**
Проходная, лит. А	28,50	1,09	1,00	1,00	31,07
Склад, лит. Б, Б1-Б3, в том числе:					
Основная часть (лит. Б)	19,30	1,09	1,00	1,00	21,04
Пристройка (лит. Б1)	26,30	1,09	1,00	0,85	24,37
Пристройка (лит. Б2)	26,60	1,09	1,00	0,83	24,07
Пристройка (лит. Б3)	26,60	1,09	1,00	0,80	23,20
Пристройка (лит. б)	13,10	1,05	1,00	1,00	13,76
Цех, лит. З, З1, в том числе:					
Основная часть (лит. З)	12,10	1,09	1,00	1,00	13,19
Пристройка (лит. З1)	15,90	1,09	1,00	0,93	16,12
АБК, лит. З2, З3, З4	22,60	1,09	1,00	1,00	24,63
Токорный цех, лит. К	17,50	1,09	1,00	1,00	19,08
Цех тяжелой техники, лит. М	15,90	1,09	1,00	1,00	17,33

* для 2 климатического р-на 5-го территориального пояса

** для 1 климатического р-на 5-го территориального пояса

ПЕРЕХОД К УРОВНЮ ЦЕН НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Величина затрат на воспроизводство рассматриваемого здания в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984 года, а затем - в уровень цен 1991 года, далее в уровень цен 2001 года, и затем в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

Индекс И_{1969/1984} изменения стоимости принимается в соответствии с данными, приведенными в Постановлении Госстроя СССР от 11.05.1969 г. №94. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса составляет с учетом территориального коэффициента И_{1969/1984} = 1,1918 (склады).

Индекс $I_{1984/1991}$ изменения стоимости принимается в соответствии с данными, приведенными в письме Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса составляет с учетом территориального коэффициента $I_{1984/1991} = 1,5105$ (материально техническое снабжение и сбыт).

Значение индекса $I_{1991/июль2021}$ принимается по данным Минстроя РФ (Письмо № 1289_СК/08 от 20.01.2010 г. «Рекомендуемые к применению в I квартале 2010 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат», Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на IV квартал 2020 года (Приложение к письму Минстроя РФ от 02 ноября 2020 г. N 44016-ИФ/09), а также по данным Федеральной службы государственной статистики (индексы цен производителей по виду деятельности «Строительство» в РФ в 2021 г.)

Для объектов, аналогичных по конструктивному решению оцениваемому, значение индекса в условиях строительства в Приморском крае составляет $I_{1991/2022} = 110,9358$ (прочие объекты).

К полученному таким образом значению стоимости объекта необходимо добавить прибыль предпринимателя (ПП, %).

Прибыль предпринимателя, при инвестициях в строительство объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, на 01.01.2022 г. составляет в среднем 11%¹⁶:

Затраты на воспроизводство оцениваемых объектов составят:

$$C_{2022} = C_{1969} * V * I_{1969/1984} * I_{1984/1991} * I_{1991/2022} * ПП$$

Таблица 1.52

Наименование	Объем, куб. м.	C_{1969}	$I_{1969/1984}$	$I_{1984/1991}$	$I_{1991/2022}$	ПП	Затраты на строительство, руб.
Проходная, лит. А	59,0	31,07	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	406 332
Склад, лит. Б, Б1-Б3, в том числе:							10 746 417
Основная часть (лит. Б)	1 998,0	21,04	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	9 318 823
Пристройка (лит. Б1)	159,0	24,37	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	858 995
Пристройка (лит. Б2)	47,0	24,07	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	250 716
Пристройка (лит. Б3)	28,0	23,20	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	144 090
Пристройка (лит. б)	57,0	13,76	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	173 794
Цех, лит. З, З1, в том числе:							44 804 744
Основная часть (лит. З)	10 358,0	13,19	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	30 285 841
Пристройка (лит. З1)	4 063,0	16,12	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	14 518 902
АБК, лит. З2, З3, З4	23 759,7	24,63	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	129 725 336
Токорный цех, лит. К	1 568,0	19,08	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	6 631 886
Цех тяжелой техники, лит. М	3 848,0	17,33	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	14 782 697

РАСЧЕТ ИЗНОСОВ И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТА

В рамках данной работы износ оцениваемого здания определялся экспертным методом.

Техническое состояние объектов оценки: визуальный осмотр показал, что физическое состояние рассматриваемых зданий может быть охарактеризовано как ветхое.

Сопоставимость состояния объекта с его физическим износом:¹⁷

Таблица 1.53

Оценка состояния здания	Величина износа, %	Требуемые ремонтные мероприятия
Хорошее	0-10	техническое обслуживание
Вполне удовлетворительное	11-20	текущий ремонт
Удовлетворительное	21-30	капитальный ремонт выборочный
Не вполне удовлетворительное	31-40	капитальный ремонт выборочный
Неудовлетворительное	41-60	капитальный ремонт выборочный или комплексный
Ветхое	61-80	капитальный ремонт комплексный
Аварийное	81-100	рассматривается экономическая целесообразность дальнейшей эксплуатации здания

¹⁶ По данным интернет-портала Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)

¹⁷ Башкатов В.С., доцент, КТН, «Физический износ при оценке объектов недвижимости»

Согласно данным, приведённым в таблице, величина износа составляет от 70% до 80%. При этом данный вид классификации не должен вводить в заблуждение, так как отображает совокупность износов (устранимый, неустранимый и прочие).

Таблица 1.54

Наименование	Износ
Проходная, литер А	80%
Склад, литер Б, Б1-Б3	80%
Цех, литер З, З1	70%
АБК, литер З2, З3, З4	70%
Токорный цех, литер К	70%
Цех тяжелой техники, литер М	70%

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Таблица 1.55

Наименование	Затраты на строительство, руб.	Износ	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. (округленно)
Проходная, литер А	406 332	80%	81 266	80 000
Склад, литер Б, Б1-Б3	10 746 417	80%	2 149 283	2 100 000
Цех, литер З, З1	44 804 744	70%	13 441 423	13 400 000
АБК, литер З2, З3, З4	129 725 336	70%	38 917 601	38 900 000
Токорный цех, литер К	6 631 886	70%	1 989 566	2 000 000
Цех тяжелой техники, литер М	14 782 697	70%	4 434 809	4 400 000

1.7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.**1.7.2.1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ**

Для проведения оценки земельного участка методом сравнения продаж, были использованы данные, полученные из анализа рынка земельных участков коммерческого назначения в г. Хабаровске.¹⁸

Выбор объектов-аналогов основан на следующем:

- Рассматриваемые земельные участки выставлены на продажу в 2021 – марте 2022 гг.
- Все объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками.
- Земельные участки являются землями населенных пунктов.
- Все рассматриваемые объекты относятся к землям под производственно-складскую застройку.
- Земельные участки расположены в промзонах города Хабаровска.
- Информации о земельных участках достаточно для применения метода сравнения продаж, приведены кадастровые номера всех земельных участков, что дает возможность получить информацию о данных объектах из государственного кадастра недвижимости).

Сравнительный анализ оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов:

В качестве объектов-аналогов были взяты незастроенные земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов (*одинаковая категория земель*), используемые под производственно-складскую застройку (*одинаковая группа ВРИ - 6-я группа ВРИ «Производственная деятельность»*), расположенные в производственной зоне г. Хабаровска (*схожее местоположение*), т.е. *земельные участки, относящиеся к одному сегменту рынка*.

Таблица 1.56

№ п/п	Дата	Местоположение	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв. м.	Право на зем. участок	Цена предложения руб.	Цена предложения руб./кв. м	Источник информации
ОО	31.03.22	ул. Сидоренко, д. 1	27:23:0050904:302	Под производственную базу	43 423	С			
ОА1	06.03.22	ш. Восточное, д. 39	27:23:0041207:223	Для размещения производственных зданий	5 000	С	9 000 000	1 800	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/zemelnij-uchastok-0-5-ga-prom-naznachenija-zona-p-2-vostochnoe-shosse-39-96205393.html
ОА2	18.08.21	ул. Лучистая, уч. 26	27:23:0040248:154	Склады	1 960	С	3 650 000	1 862	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/prodam-zemelnij-uchastok-pod-stroitelstvo-bazy-v-habarovske-84855849.html
ОА3	11.01.21	ш. Восточное, д. 39	27:23:0000000:29173	Для размещения производственных зданий	66 116	С	82 000 000	1 240	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/vostochnoe-shosse-uchastok-promyshlennogo-naznachenija-ploshad-6-6-ga-82043825.html

Согласно п. 22.д. ФСО №7, 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.

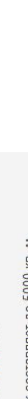
Т.е. Федеральные стандарты оценки прямо указывают, что объекты-аналоги **могут отличаться** от объекта оценки. Оценщик должен **выявить отличия** и **учесть** при расчёте стоимости объекта оценки.

После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщик вынужден признать наличие различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом и, следовательно, необходимость внесения корректировок, учитывающих степень отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта недвижимости.

¹⁸ По данным Дальневосточной базы объявлений «Фарпост» (<http://baza.farpost.ru/realty/>)

Объект-аналог №1

Земельный участок 0,5 Га пром. назначения зона П-2 Восточное шоссе 39 в Хабаровске

9 000 000 ₮ / весь участок


Площадь участка	5 000 кв. м.
Статус	Собственность
Ограничения по использованию	Кроме жилых объектов
Кадастровый номер участка	27.23.004.1207.223
Назначение	Промышленное ☒ Электричество Без воды ☒ Подъездные пути

☒ Проверка данных в Росреестре

Участок
не проверен

Предлагается к продаже земельный участок (ЗОНА П-2 - зона предприятий III - IV класса опасности), в 4 км от центра Хабаровска. Восточное шоссе 39 (район ТЦ Золотые Башни) Кадастровый номер 27.23.004.1207.223

Основные виды разрешенного использования:

- Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.
- Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
- Размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
- Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
- Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
- Размещение ОКС, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента).

информация из открытых источников, включая государственную кадастровую базу данных Единой информационной системы общего пользования информационно-технологического обеспечения деятельности государственных органов власти субъектов Российской Федерации

Объект-аналог №2

Часто посещаемые

Сайт Владивостока

← → ↺

https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-bazy-v-habarovske-84855849.html

80%

Поиск

Другие закладки

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделиться

Показываться

18 августа 2021

Продам земельный участок под строительство базы в Хабаровске

Избранное

Заметка

Поделиться

3 650 000 ₽ / весь участок

SashaNikon

Пользователь 1 год, 10 месяцев на сайте

Хабаровск

Площадь участка

1 960 кв. м.

Статус

Собственность

Ограничения по использованию

Нет

Кадастровый номер участка

27.23.0040248.154

Назначение

Коммерческое назначение. Склады

✓ Электричество

Без воды

✓ Подъездные пути

✓ Проверка данных в Росреестре

Участок не проверен

Подробнее

- Участок с полученным разрешением на строительство базы рядом с федеральной трассой в районе Малого аэропорта, по адресу ул. Луцкая, уч. 26

- Содействие в оформлении документов

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.

Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны

Получить контактные данные объявления

Стор

FarPost

15:41

23.04.2022

Р/С

Объект-аналог №3

← → ↺ ⚙

Часто посещенные

Сайт Владивостока

https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/vostochnoe-shosse-uchastok-promyshlennogo-naznacheniya-ploshad-6-6-ga-82043825.html

80%

Поиск

Другие закладки

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделиться

Пожаловаться

11 января 2021

Восточное шоссе. Участок Промышленного назначения, площадь 6,6 Га в Хабаровске

Избранное

Заметка

Поделиться

82 000 000 ₽ / весь участок

amtelor

Пользователь 9 лет, 2 месяца на сайте

Хабаровск

Площадь участка

66 116 кв. м.

Статус

Собственность

Ограничения по использованию

нет

Кадастровый номер участка

27-23-0000000-29173

Назначение

земли населенных пунктов

✓ Электричество

✓ Вода

✓ Подъездные пути

✓ Проверка данных в Росреестре

Участок не проверен

Подробнее

Участок 6,6 Га, не далеко от центра. Зона П-2 (с возможностью перевода в ЦО-1) Возможно межевание от 0,5 Га. На участке имеется ж/д тупик.

Кадастровая стоимость на земельный участок снижена до 18 миллионов!!!

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.

Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны

Получить контактные данные объявления

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделиться

Пожаловаться

Другие закладки

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделиться

Пожаловаться

16:05

23.04.2022

РУС

1.7.2.2. ВВЕДЕННЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

При расчете стоимости оцениваемого объекта методом сравнительных продаж были внесены корректировки. Размеры и типы внесенных корректировок приведены в таблице.

Таблица 1.57

Элементы сравнения	Ед. измер.	Сравниваемые объекты			
		Оцениваемый	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Кадастровый номер		27:23:0050904:302	27:23:0041207:223	27:23:0040248:154	27:23:0000000:29173
Цена предложения	руб.		9 000 000	3 650 000	82 000 000
Общая площадь	кв. м	43 423	5 000	1 960	66 116
Единица сравнения					
Цена за 1 м ² общей площади	руб./кв. м		1 800	1 862	1 240
Корректировки					
Скидка на торг			цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153
Имущественное право		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153
Условия рынка (время)		31.03.2022	06.03.2022	18.08.2021	11.01.2021
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153
Местоположение		ул. Сидоренко, д. 1	ш. Восточное, д. 39	ул. Лучистая, уч. 26	ш. Восточное, д. 39
Район		Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153
Расположение относительно автомагистралей		в отдалении от трассы	в отдалении от трассы	в отдалении от трассы	в отдалении от трассы
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Под производственную базу	Для размещения производственных зданий	Склады	Для размещения производственных зданий
ВРИ		6-я группа ВРИ – «Производственная деятельность»	6-я группа ВРИ – «Производственная деятельность»	6-я группа ВРИ – «Производственная деятельность»	6-я группа ВРИ – «Производственная деятельность»
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153
Форма и рельеф земельного участка		Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	есть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-11,5%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 021
Площадь участка		43 423	5 000	1 960	66 116
Корректировка			-29,2%	-39,1%	7,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 185	1 055	1 092

Определение значений и диапазонов значений ценообразующих факторов**• Корректировка «Скидка на торг».**

По данным исследования рынка земельных участков выявлено, что цены предложений продажи на объекты выставляются с запасом на уторговывание.

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков коммерческого назначения на 01.01.2022 год в среднем для регионов группы Б (в которую входит г. Хабаровск) составляет 7%.

Таким образом, на первом этапе определения рыночной стоимости оцениваемого объекта были скорректированы цены предложения для получения наиболее вероятных цен продажи объектов-аналогов путем введения понижающей 7%-й корректировки цен предложения объектов в пересчете на 1 кв. м. общей площади.

• Корректировка на имущественное право

Все земельные участки принадлежат продавцам на праве собственности, корректировка не применялась.

• Корректировка на условия финансирования.

Корректировка не применялась, так как все объекты сравнения предлагаются в продажу на рыночных условиях.

• Корректировка на рыночные условия (дата продажи/предложения)

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> срок ликвидности, срок продажи, экспозиции для земельных участков населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов, на 01.01.2022 год в среднем по РФ составляет от 5 до 18 мес.

Объекты-аналоги выставлены на продажу в сентябре 2021 г. – январе 2022 г. (срок экспозиции менее 15 месяцев), корректировка не применялась.

• Корректировка на район расположения.

Все рассматриваемые земельные участки расположены в промзонах, корректировка не применялась.

• Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Все рассматриваемые земельные участки расположены в отдалении от крупных автомагистралей, корректировка не применялась.

• Корректировка на разрешенное использование

Категория всех земельных участков – земли населенных пунктов. Все рассматриваемые земельные участки относятся к 6-й группе ВРИ – «Производственная деятельность», корректировка не применялась.

• Корректировка на конфигурацию и форму земельного участка

Конфигурация и форма всех рассматриваемых земельных участков пригодная для строительства и использования, корректировка не применялась.

• Корректировка на наличие железнодорожного пути.

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> корректировка для земельных участков, обеспеченных подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой, на 01.01.2022 год в среднем составляет 1,13.

Таким образом, корректировка цены предложения объектов-аналогов, обеспеченных подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой, составляет -11,5% (1/1,13-1).

• Корректировка на площадь

Как правило, чем больше площадь земельного участка, представленная на продажу, тем меньше удельная стоимость одного квадратного метра.

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> формула расчета поправки на площадь объекта на 01.01.2022 г имеет вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

где K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

Среднее значение коэффициента торможения для земельных участков населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением от 400 тыс. до 1 млн. человек составляет – 0,16.

1.7.2.3. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ РАСЧЕТ СРЕДНЕКВАДРАТИЧНОГО ОТКЛОНЕНИЯ

Как видно из таблицы, скорректированная стоимость 1 кв. м площади объектов-аналогов колеблется в некотором интервале. В связи с этим для обоснованного обобщения скорректированной стоимости аналогов нами была проведена статистическая обработка полученных скорректированных цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения величины стоимости от среднего значения. Значение среднеквадратического отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения нормальным распределением описывается $C \pm 1,94\sigma$ значений ряда чисел. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N - 1}},$$

где σ - среднее квадратичное отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда, равное:

$$C = \frac{\sum C_i}{N},$$

где C_i - i -ое значение ряда.

N - количество членов ряда.

Для полученного ряда значений величины скорректированной стоимости 1 кв. м. объектов-аналогов

$$C = 1\,110 \text{ руб.} \\ \sigma = 67$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет от 981 руб. до 1 240 руб. за 1 кв. м площади. Таким образом, скорректированные значения стоимости всех аналогов относятся к рассчитанному интервалу и используются в дальнейших расчетах, как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения в рассматриваемом районе г. Хабаровска.

1.7.2.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для придания весов используемым аналогам применяется математический метод расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1_n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

Результат расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков с помощью метода сравнительных продаж представлен в таблице:

Таблица 1.58

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Начальная стоимость, руб./кв. м. (с учетом скидки на торг)	1 674	1 732	1 153
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	1 185	1 055	1 092
Общая чистая коррекция, %.	29,24%	39,08%	5,35%
Присвоенный удельный вес аналогов	31,56%	29,51%	38,93%
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./кв. м.	1 110		
Площадь земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:3006, кв. м.	43 423		
Стоимость земельного участка с кадастровым номером, руб.	48 199 530		
Стоимость земельного участка с кадастровым номером, руб. (округленно)	48 200 000		

1.8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Г. КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ.

Таблица 1.59

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, км.м.	Объем, куб.м.
Здание производственной базы, лит. А, в том числе:	27:22:0011301:671	1 639,6	10 161,0
Производственная база			2 623,0
Гараж			7 538,0
Земельный участок	27:22:0011301:655	6 965,0	-

Здания производственной базы и гаража находятся в аварийном состоянии и не могут использоваться без реконструкции. Использование возможно только после проведения экономически целесообразного ремонта.

Однако, примерная стоимость такого ремонта может составить до 120% от восстановительной стоимости конструктивных элементов¹⁹.

Таким образом, целесообразно отдать приоритет демонтажу объекта, вследствие экономической нецелесообразности восстановления его строительных характеристик до приемлемого уровня. Т.е. доход будет получен от реализации материалов, полученных при разборке объекта.

1.8.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

1.8.1.1. РАСЧЁТ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПОКАЗАТЕЛЕЙ УПВС

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЛУЧШЕНИЙ.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В качестве объектов-аналогов для оцениваемых зданий выбраны типовые объекты:

Производственная база

Заводоуправления 1 — 2- и 3 — 4 — этажные. Характеристика здания: Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из натурального камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства. Группа капитальности I.

Объем здания до 6 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 32,1 руб. (УПВС, сб. №18, отдел II, табл. 366).

Гараж

Гаражи для грузовых автомобилей. Характеристика здания: Здания одноэтажные, огнестойкие. Отопление центральное, вентиляция приточно-вытяжная, водопровод и канализация с присоединением к местным сетям, электроснабжение от местных сетей. Фундаменты сборные железобетонные, стены кирпичные или панельные, покрытия сборные железобетонные, перегородки кирпичные, сетчатые металлические и др. Полы бетонные, асфальтобетонные из керамических плиток и др., кровля рулонная, отделка простая.

Объем здания до 10 000 куб. м.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 2-го климатического района составляет 27,5 руб. (УПВС, сб. №23, отдел II, табл. 19а).

КОРРЕКТИРОВКА ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА

Корректировка на отличия характеристик аналога и оцениваемого здания

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога на отличия отдельных строительных элементов по сравнению с характеристиками объекта оценки производится путем умножения исходного значения стоимости из справочника укрупненных показателей стоимости строительства общественных зданий на общий коэффициент корректировки. Значение общего коэффициента определяется путем перемножения всех поправочных коэффициентов.

¹⁹ Рогожин П.С. «Справочник экономиста-строителя» М. 1974 г.

В данном случае корректировок на отличия характеристик аналога и оцениваемого здания не требуется.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и благоустройств.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится в зависимости от набора конструктивных эл-в, инженерных систем и благоустройств в оцениваемом здании.

Корректирующий коэффициент определяется отношением суммарного удельного веса конструктивных эл-в, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания к 100% (т.е. к суммарному удельному весу элементов здания аналога).

В данном случае корректировок на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов не требуется.

Итоговый базовый показатель стоимости строительной единицы оцениваемых объектов C_{1969} составляет:

Таблица 1.60

Наименование	C_{1969}^* , руб./ед.	$K_{\text{клим}}^{**}$	$K_{\text{отл}}$	$K_{\text{констр.}}$	Скор. C_{1969} , руб./куб. м.**
Здание производственной базы, лит. А, в том числе:					
Производственная база	32,10	1,09	1,00	1,00	34,99
Гараж	27,50	1,06	1,00	1,00	29,15

* для 2 климатического р-на 5-го территориального пояса

** для 1 климатического р-на 5-го территориального пояса

ПЕРЕХОД К УРОВНЮ ЦЕН НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Величина затрат на воспроизводство рассматриваемого здания в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984 года, а затем - в уровень цен 1991 года, далее в уровень цен 2001 года, и затем в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

Индекс $I_{1969/1984}$ изменения стоимости принимается в соответствии с данными, приведенными в Постановлении Госстроя СССР от 11.05.1969 г. №94. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса составляет с учетом территориального коэффициента $I_{1969/1984} = 1,1918$ (склады).

Индекс $I_{1984/1991}$ изменения стоимости принимается в соответствии с данными, приведенными в письме Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса составляет с учетом территориального коэффициента $I_{1984/1991} = 1,5105$ (материально техническое снабжение и сбыт).

Значение индекса $I_{1991/\text{июль}2021}$ принимается по данным Минстроя РФ (Письмо № 1289_СК/08 от 20.01.2010 г. «Рекомендуемые к применению в I квартале 2010 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат», Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на IV квартал 2020 года (Приложение к письму Минстроя РФ от 02 ноября 2020 г. N 44016-ИФ/09), а также по данным Федеральной службы государственной статистики (индексы цен производителей по виду деятельности «Строительство» в РФ в 2021 г.)

Для объектов, аналогичных по конструктивному решению оцениваемому, значение индекса в условиях строительства в Приморском крае составляет $I_{1991/2022} = 110,9358$ (прочие объекты).

К полученному таким образом значению стоимости объекта необходимо добавить прибыль предпринимателя (ПП, %).

Прибыль предпринимателя, при инвестициях в строительство объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, на 01.01.2022 г. составляет в среднем 11%²⁰:

²⁰ По данным интернет-портала Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)

Затраты на воспроизводство оцениваемых объектов составят:

$$C_{2022} = C_{1969} * V * I_{1969/1984} * I_{1984/1991} * I_{1991/2022} * ПП$$

Таблица 1.62

Наименование	Объем, куб. м.	C ₁₉₆₉	I _{1969/1984}	I _{1984/1991}	I _{1991/2022}	ПП	Затраты на строительство, руб.
Здание производственной базы, лит. А, в том числе:							69 054 786
Производственная база	2 623,0	34,99	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	20 345 217
Гараж	7 538,0	29,15	1,1918	1,5105	110,9358	1,11	48 709 569

РАСЧЕТ ИЗНОСОВ И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТА

Поскольку, как было указано выше, объект находится в аварийном состоянии, величину износа приняли на уровне 80%.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

1. Строительные нормы СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утверждённые Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 г., предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий и степени их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.

4. Шифр каждой нормы состоит из 4 индексов - трех цифровых и одного буквенного:

первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;

второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;

третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;

четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

Например, норма, имеющая шифр 2-1-4-в, относится к зданиям с деревянными стенами (2), одноэтажным (1), с износом от 61 до 80% (4), имеющим объем до 1000 куб. м (в).

5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производятся организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)

Таблица 1.63

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб. м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1 – 1 – 1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1 – 1 – 2	10,6	9,5	8,37	-	-	-	-
1 – 1 – 3	6	5,4	5	-	-	-	-
1 – 1 – 4	1,85	1,6	1,4	-	-	-	-
1 – 2 – 1	-	14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1 – 2 – 2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1 – 2 – 3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1 – 2 – 4	-	4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1 – 3 – 1	-	-	-	12,1	11,1	9,4	8,2
1 – 3 – 2	-	-	-	7,4	7,33	7,2	7,1
1 – 3 – 3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1 – 3 – 4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2 – 1 – 1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14	-	-
2 – 1 – 2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02	-	-
2 – 1 – 3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2 – 1 – 4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2 – 2 – 1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2 – 2 – 2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2 – 2 – 3	-	-	6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2 – 2 – 4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3 – 2 – 1	-	-	10,5	10	7,55	6,93	6,75
3 – 2 – 2	-	-	8,37	7	6,37	5,95	5,18
3 – 2 – 3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3 – 2 – 4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Таким образом, согласно методике, изложенной в СН 436-72, стоимость материалов после разборки здания составляет:

Таблица 1.64

Наименование	Восстановительная стоимость, руб.	Износ	Объем, куб. м.	Шифр	Индекс	Стоимость материалов, руб.
Здание производственной базы, лит. А	69 054 786	80%	10 161,0	1-3-4-ж	0,83%	573 155

Таким образом, величина стоимости оцениваемого объекта, полученная в рамках затратного подхода, на дату оценки **31.03.2022 года** составляет округленно **570 000 руб.**, а именно:

1.8.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.**1.8.2.1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ**

Для проведения оценки земельного участка методом сравнения продаж, были использованы данные, полученные из анализа рынка земельных участков коммерческого назначения в г. Комсомольск-на-Амуре.²¹ Оценщиком выявлено только одно объявление на продажу земельного участка производственно-складского назначения.

Оценщиком принято решение проанализировать земельные участки, расположенные в ближайшем крупном населенном пункте г. Хабаровск за 2021 – март 2022 г.

Для проведения оценки земельного участка методом сравнения продаж, были использованы данные, полученные из анализа рынка земельных участков, расположенных в г. Комсомольск-на-Амуре и в г. Хабаровск.

Выбор объектов-аналогов основан на следующем:

- Рассматриваемые земельные участки выставлены на продажу в 2021 – марте 2022 гг.
- Все объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками.
- Земельные участки являются землями населенных пунктов.
- Все рассматриваемые объекты относятся к землям под производственно-складскую застройку.
- Земельные участки расположены в промзонах г. Комсомольск-на-Амуре и в г. Хабаровск.
- Информации о земельных участках достаточно для применения метода сравнения продаж, приведены кадастровые номера всех земельных участков, что дает возможность получить информацию о данных объектах из государственного кадастра недвижимости).

Сравнительный анализ оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов:

Таблица 1.65

№ п/п	Дата	Местоположение	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв. м.	Право на зем. участок	Цена предложения руб.	Цена предложения руб./кв. м	Источник информации
ОО	31.03.22	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Энгельса, д. 19	27:22:0011301:655	с целью эксплуатации объекта промышленности - здания Производственная база литер А	6 965	С			
ОА1	06.03.22	г. Хабаровск, ш. Восточное, д. 39	27:23:0041207:223	Для размещения производственных зданий	5 000	С	9 000 000	1 800	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/zemelnyj-uchastok-0-5-ga-prom-naznachenija-zona-p-2-vostochnoe-shosse-39-96205393.html
ОА2	18.08.21	г. Хабаровск, ул. Лучистая, уч. 26	27:23:0040248:154	Склады	1 960	С	3 650 000	1 862	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-bazy-v-habarovske-84855849.html
ОА3	11.01.21	г. Хабаровск, ш. Восточное, д. 39	27:23:0000000:29173	Для размещения производственных зданий	66 116	С	82 000 000	1 240	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/vostochnoe-shosse-uchastok-promyshlennogo-naznachenija-ploshad-6-6-ga-82043825.html
ОА4	07.06.21	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д. 32	27:22:0011802:119	с целью эксплуатации материально-технического объекта: разгрузочной ramпы инв. № 11529 литер 1	1 195	С	2 000 000	1 674	https://www.farpost.ru/komсомольск-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-kommerch-nazn-1195-kv-m-s-rampo-j-ul-vokzalnaja-32-84152681.html

²¹ По данным Дальневосточной базы объявлений «Фарпост» (<http://baza.farpost.ru/realty/>)

[Часто посещенные](#)

Сайт Владивостока

Поиск

Другие закладки

6 марта

Земельный участок 0,5 Га пром. назначения зона П-2 Восточное шоссе 39 в Хабаровске

★ Избранное

📌 Заметка

➦ Поделиться

9 000 000 ₪ / весь участок

dmitriy
Пользователь 9 лет, 2 месяца на сайте
Хабаровск

Площадь участка	5 000 кв. м
Статус	Собственность
Ограничения по использованию	Кроме жилых объектов
Кадастровый номер участка	27 23 004 1207 223
Назначение	Промышленное
	✓ Электричество
	Без воды
	✓ Подъездные пути

Проверка данных в Росреестре

Участок
не проверен

[Подробнее](#)





Предлагается к продаже земельный участок (ЗОНА П-2 - зона предприятий III - IV класса опасности), в 4 км от центра Хабаровска, Восточное шоссе 39 (район ТЦ Золотые Башни) Кадастровый номер 27 23 004 1207 223

Основные виды разрешенного использования:

1. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.
2. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусовые, бары)
3. Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
4. Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
5. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
6. Размещение ОКС, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичной, плиточной продукции, цемента, газосиликатных изделий и т.д.)

Объект-аналог №2

Часто посещенные Сайты Владивостока

https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-bazy-v-habarovske-34855849.html

80% Поиск

Другие закладки

18 августа 2021

Продам земельный участок под строительство базы в Хабаровске

Избранное

Заметка

Поделимся

3 650 000 ₽

весь участок

SashaNikon

Пользователь 1 год, 10 месяцев на сайте

Хабаровск

Площадь участка

1 960 кв. м.

Статус

Собственность

Ограничения по использованию

Нет

Кадастровый номер участка

27.23.0040248.154

Назначение

Коммерческое назначение

Склады

✓ Электричество

Без воды

✓ Подъездные пути

✓ Проверка данных в Росреестре

Участок не проверен

Подробнее

Сним

FarPost

- Участок с полученным разрешением на строительство базы рядом с федеральной трассой в районе Малого аэропорта, по адресу ул. Луцкая, уч. 26

- Содействие в оформлении документов.

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.

Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны

Получить контактные данные объявления

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделимся

Покажетесь

Объект-аналог №3

11 января 2021

Восточное шоссе. Участок Промышленного назначения, площадь 6,6 Га в Хабаровске

★ Избранное Заметка Поделиться

82 000 000 ₽ / весь участок

duetlor
Пользователь 9 лет, 2 месяца на сайте
Хабаровск

Площадь участка 66 116 кв. м.
Статус Собственность нет
Ограничения по использованию нет
Кадастровый номер 27-23-0000000-23173
Назначение земли населенных пунктов
✓ Электричество
✓ Вода
✓ Подъездные пути

Проверка данных в Росреестре
Участок не проверен Подробнее

Участок 6,6 Га, не далеко от центра. Зона П-2 (с возможностью перевода в ЦО-1) Возможно межевание от 0,5 Га. На участке имеется ж/д тулик.
Кадастровая стоимость на земельный участок снижена до 18 миллионов!!!

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.
Получить контактные данные объявления

Добавить в избранное
Добавить заметку
Поделиться
Пожаловаться

Часто посещаемые Сайт Владивостока

https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/vostochnoe-shosse-uchastok-promyshlennogo-naznacheniya-ploshad-6-6-ga-82043825.html

80%

Поиск

Другие закладки

16:05 23.04.2022

Объект-аналог №4

Часто посещаемые

Сайт Владивостока

← → ↺

https://www.fapost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zem-uchastok-kommerch-nazn-1195-ky-m-s-rampoj-ul-vokzalnaja-32-8415

80%

Поиск

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделиться

Пожаловаться

7 июня 2021

Зем. участок коммерч. назн. 1195 кв. м. с рампой ул. Вокзальная 32 в Комсомольске-на-Амуре

Избранное

Заметка

Поделиться

2 000 000 ₽ / квадратный метр

inpreiaikmsu

Пользователь 8 лет 7 месяцев на сайте

Комсомольск-на-Амуре

Площадь участка

1 195 кв. м.

Статус

Собственность

Ограничения по использованию

нет

Кадастровый номер участка

27.22.0011802.119

Назначение

С целью эксплуатации разгрузочной рампы

✓ Электричество

✓ Вода

✓ Подъездные пути

Проверка данных в Росреестре

Участок не проверен

Подробнее

Продам земельный участок 1195 кв.м. коммерческого назначения по адресу: Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная 32. Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов, с целью эксплуатации материально-технического объекта: разгрузочной рампы инв. № 11529 литер 1. Рампа в наличии. Участок оформлен в собственность. Участок расположен вдоль ж/д путей. Стоимость продажи 2 млн.руб. Торг уместен.

Услуги агентства недвижимости оплачивает собственник, комиссия 0%.

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Другие закладки

12:32

22.04.2022

РУС

Согласно п. 22.д. ФСО №7, 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.

Т.е. Федеральные стандарты оценки прямо указывают, что объекты-аналоги **могут отличаться** от объекта оценки. Оценщик должен **выявить отличия** и **учесть** при расчёте стоимости объекта оценки.

После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщик вынужден признать наличие различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом и, следовательно, необходимость внесения корректировок, учитывающих степень отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта недвижимости.

1.8.2.2. ВВЕДЕННЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

При расчете стоимости оцениваемого объекта методом сравнительных продаж были внесены корректировки. Размеры и типы внесенных корректировок приведены в таблице.

Таблица 1.66

Элементы сравнения	Ед. измер.	Сравниваемые объекты				
		Оцениваемый	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Кадастровый номер		27:22:0011301:655	27:23:0041207:23	27:23:0040248:54	27:23:0000000:9173	27:22:0011802:19
Цена предложения	руб.		9 000 000	3 650 000	82 000 000	2 000 000
Общая площадь	кв. м	6 965	5 000	1 960	66 116	1 195
Единица сравнения						
Цена за 1 м ² общей площади	руб./кв. м		1 800	1 862	1 240	1 674
Корректировки						
Скидка на торг			цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153	1 556
Имущественное право		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153	1 556
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153	1 556
Условия рынка (время)		31.03.2022	06.03.2022	18.08.2021	11.01.2021	07.06.2021
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 674	1 732	1 153	1 556
Местоположение		г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Энгельса, д. 19	г. Хабаровск, ш. Восточное, д. 39	г. Хабаровск, ул. Лучистая, уч. 26	г. Хабаровск, ш. Восточное, д. 39	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д. 32
		Райцентр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Райцентр
Корректировка			-37,0%	-37,0%	-37,0%	0,0%
Скорректированная цена			1 055	1 091	727	1 556
Район		Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 055	1 091	727	1 556
Расположение относительно автомагистралей		в отдалении от трассы	в отдалении от трассы	в отдалении от трассы	в отдалении от трассы	в отдалении от трассы
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 055	1 091	727	1 556
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		с целью эксплуатации	Для размещения производственных зданий	Склады	Для размещения производственных зданий	с целью эксплуатации матери-

		объекта промышленности - здания Производственная база литер А				ально-технического объекта: разгрузочной ramпы инв. № 11529 литер 1
ВРИ		6-я группа ВРИ	6-я группа ВРИ	6-я группа ВРИ	6-я группа ВРИ	6-я группа ВРИ
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 055	1 091	727	1 556
Форма и рельеф земельного участка		Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования	Пригодная для строительства и использования
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 055	1 091	727	1 556
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	есть	есть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 055	1 091	643	1 377
Площадь участка		6 965	5 000	1 960	66 116	1 195
Корректировка			-5,8%	-20,4%	49,9%	-27,2%
Скорректированная цена	руб./кв. м		994	868	964	1 003

Определение значений и диапазонов значений ценообразующих факторов

• Корректировка «Скидка на торг».

По данным исследования рынка земельных участков выявлено, что цены предложений продажи на объекты выставляются с запасом на уторговывание.

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков коммерческого назначения на 01.01.2022 год в среднем для регионов группы Б (в которую входит г. Комсомольск-на-Амуре) составляет 7%.

Таким образом, на первом этапе определения рыночной стоимости оцениваемого объекта были скорректированы цены предложения для получения наиболее вероятных цен продажи объектов-аналогов путем введения понижающей 7%-й корректировки цен предложения объектов в пересчете на 1 кв. м. общей площади.

• Корректировка на имущественное право

Все земельные участки принадлежат продавцам на праве собственности, корректировка не применялась.

• Корректировка на условия финансирования.

Корректировка не применялась, так как все объекты сравнения предлагаются в продажу на рыночных условиях.

• Корректировка на рыночные условия (дата продажи/предложения)

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> срок ликвидности, срок продажи, экспозиции для земельных участков населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов, на 01.01.2022 год в среднем по РФ составляет от 5 до 18 мес.

Объекты-аналоги выставлены на продажу в сентябре 2021 г. – январе 2022 г. (срок экспозиции менее 15 месяцев), корректировка не применялась.

• Корректировка на местоположение.

Объект оценки и объект-аналог расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, объекты-аналоги №№1,2,3 – в г. Хабаровске.

Согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1.»²² корректировка для земельных участков, расположенных в райцентрах с развитой промышленностью к земельным участкам, расположенным в областном центре, составляет от 0,63 до 0,80. Оценщиком принято решение использовать минимальное значение из диапазона, так как расстояние между рассматриваемыми городами составляет 400 км.

²² «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1.» Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2018 год

Таким образом, корректировка цены предложения объектов-аналогов, расположенных в областном центре, составляет -37% (0,63/1-1).

- **Корректировка на район расположения.**

Все рассматриваемые земельные участки расположены в промзонах, корректировка не применялась.

- **Корректировка на расположение относительно автомагистралей**

Все рассматриваемые земельные участки расположены в отдалении от крупных автомагистралей, корректировка не применялась.

- **Корректировка на разрешенное использование**

Категория всех земельных участков – земли населенных пунктов. Все рассматриваемые земельные участки относятся к 6-й группе ВРИ – «Производственная деятельность», корректировка не применялась.

- **Корректировка на конфигурацию и форму земельного участка**

Конфигурация и форма всех рассматриваемых земельных участков пригодная для строительства и использования, корректировка не применялась.

- **Корректировка на наличие железнодорожного пути.**

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> корректировка для земельных участков, обеспеченных подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой, на 01.01.2022 год в среднем составляет 1,13.

Таким образом, корректировка цены предложения объектов-аналогов, обеспеченных подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой, составляет -11,5% (1/1,13-1).

- **Корректировка на площадь**

Как правило, чем больше площадь земельного участка, представленная на продажу, тем меньше удельная стоимость одного квадратного метра.

Согласно данным сайта <https://statrilt.ru> формула расчета поправки на площадь объекта на 01.01.2022 г имеет вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

где K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

Среднее значение коэффициента торможения для земельных участков населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением от 50 тыс. до 400 тыс. человек составляет – 0,18.

1.8.2.3. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

РАСЧЕТ СРЕДНЕКВАДРАТИЧНОГО ОТКЛОНЕНИЯ

Как видно из таблицы, скорректированная стоимость 1 кв. м площади объектов-аналогов колеблется в некотором интервале. В связи с этим для обоснованного обобщения скорректированной стоимости аналогов нами была проведена статистическая обработка полученных скорректированных цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения величины стоимости от среднего значения. Значение среднеквадратического отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения нормальным распределением описывается $C \pm 1,94\sigma$ значений ряда чисел. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N - 1}},$$

где σ - среднее квадратичное отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда, равное:

$$C = \frac{\sum C_i}{N},$$

где C_i - i -ое значение ряда.

N - количество членов ряда.

Для полученного ряда значений величины скорректированной стоимости 1 кв. м. объектов-аналогов

$$C = 957 \text{ руб.}$$

$$\sigma = 61$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет от 838 руб. до 1 077 руб. за 1 кв. м площади. Таким образом, скорректированные значения стоимости всех аналогов относятся к рассчитанному интервалу и используются в дальнейших расчетах, как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения в рассматриваемом районе г. Комсомольск-на-Амуре.

1.7.2.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для придания весов используемым аналогам применяется математический метод расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

Результат расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков с помощью метода сравнительных продаж представлен в таблице:

Таблица 1.67

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Начальная стоимость, руб./кв. м. (с учетом скидки на торг)	1 674	1 732	1 153	1 556
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	994	868	964	1 003
Общая чистая коррекция, %.	40,65%	49,86%	16,40%	35,56%
Присвоенный удельный вес аналогов	23,83%	22,48%	28,86%	24,83%
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./кв. м.	959			
Площадь земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:3006, кв. м.	6 965			
Стоимость земельного участка с кадастровым номером, руб.	6 679 435			
Стоимость земельного участка с кадастровым номером, руб. (округленно)	6 700 000			

1.9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ.

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости АО «Дальсвязьстрой» использованы два стандартных подхода – сравнительный и затратный.

Все использованные подходы соответствуют цели и предполагаемому использованию данной оценки и в полной мере применимы к оценке объектов недвижимости. В результате выполненных расчетов разными подходами были получены следующие величины:

Таблица 1.68

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объекты недвижимости, расположенные в г. Владивосток			
Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2, этажность 2, кирпичное. Общая площадь 162,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040007:655	1 900 000	не применялся	не применялся
Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2, этажность 3, кирпичное. Общая площадь 924,9 кв. м. (с учетом реконструкции). Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1046	6 200 000	не применялся	не применялся
Здание-гараж № 3, литер В, этажность 1, бетонное. Общая площадь 380,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1047	4 200 000	не применялся	не применялся
Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 295,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1048	3 600 000	не применялся	не применялся
Здание-материальный склад, литер Д, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 513,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1049	3 800 000	не применялся	не применялся
Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 308,3 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1050	3 600 000	не применялся	не применялся
Здание-учебный комбинат, литер Ж, этажность 2, монолитное. Общая площадь 164,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1051	1 100 000	не применялся	не применялся
Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 577,10 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1052	5 500 000	не применялся	не применялся
Здание-склад, литер И, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 126,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:2442	1 400 000	не применялся	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации производственной базы, общая площадь 18 670,0 кв. м. Кадастровый номер 25:28:040012:3006	не применялся	38 100 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации производственной базы, общая площадь 411,0 кв. м. Кадастровый номер 25:28:040012:3005	не применялся	800 000	не применялся
Объекты недвижимости, расположенные в г. Хабаровск			
Проходная, литер А, этажность 1. Общая площадь 14,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:43	80 000	не применялся	не применялся
Склад, литер Б, Б1-Б3, этажность 1. Общая площадь 612,5 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:44	2 100 000	не применялся	не применялся
Цех, литер З, З1, этажность 1. Общая площадь 2 730,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:89	13 400 000	не применялся	не применялся
АБК, литер З2, З3, З4, этажность 4. Общая площадь 5 740,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050904:291	38 900 000	не применялся	не применялся
Токорный цех, литер К, этажность 1. Общая площадь 369,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:49	2 000 000	не применялся	не применялся
Цех тяжелой техники, литер М, этажность 1. Общая площадь 650,9 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:51	4 400 000	не применялся	не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050904:302	не применялся	48 200 000	не применялся
Объекты недвижимости, расположенные в г. Комсомольск-на-Амуре			
Здание производственной базы, лит. А	570 000	не применялся	не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0011301:655	не применялся	6 700 000	не применялся

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на **31 марта 2022 года** рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих АО «Дальсвязьстрой», составляет округленно:

186 550 000 (Сто восемьдесят шесть миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) руб., в том числе:

№	Наименование	Рыночная стоимость
	Объекты недвижимости, расположенные в г. Владивосток, в том числе:	70 200 000
1	Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2, этажность 2, кирпичное. Общая площадь 162,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040007:655	1 900 000
2	Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2, этажность 3, кирпичное. Общая площадь 924,9 кв. м. (с учетом реконструкции). Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1046	6 200 000
3	Здание-гараж № 3, литер В, этажность 1, бетонное. Общая площадь 380,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1047	4 200 000
4	Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 295,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1048	3 600 000
5	Здание-материальный склад, литер Д, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 513,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1049	3 800 000
6	Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 308,3 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1050	3 600 000
7	Здание-учебный комбинат, литер Ж, этажность 2, монолитное. Общая площадь 164,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1051	1 100 000
8	Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 577,10 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1052	5 500 000
9	Здание-склад, литер И, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 126,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:2442	1 400 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации производственной базы, общая площадь 18 670,0 кв. м. Кадастровый номер 25:28:040012:3006	38 100 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации производственной базы, общая площадь 411,0 кв. м. Кадастровый номер 25:28:040012:3005	800 000
	Объекты недвижимости, расположенные в г. Хабаровск	109 080 000
1	Проходная, литер А, этажность 1. Общая площадь 14,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:43	80 000
2	Склад, литер Б, Б1-Б3, этажность 1. Общая площадь 612,5 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:44	2 100 000
3	Цех, литер З, З1, этажность 1. Общая площадь 2 730,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:89	13 400 000
4	АБК, литер З2, З3, З4, этажность 4. Общая площадь 5 740,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050904:291	38 900 000
5	Токорный цех, литер К, этажность 1. Общая площадь 369,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:49	2 000 000
6	Цех тяжелой техники, литер М, этажность 1. Общая площадь 650,9 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:51	4 400 000
7	Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050904:302	48 200 000
	Объекты недвижимости, расположенные в г. Комсомольск-на-Амуре	7 270 000
1	Здание производственной базы, лит. А	570 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0011301:655	6 700 000