



**Общество с ограниченной ответственностью
«Альфа-Оценка»**

682910, Хабаровский край, район имени Лазо, р.п. Переяславка, ул. Ленина, д. 39,
тел: 8 924 211 53 20, E-mail: alfa-ocenka@bk.ru
ОГРН: 1162724077196 от 24.08.2016 г

ОТЧЁТ

№57-04/2025

Об оценке объектов оценки:

- 1. Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование:
-котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука
-котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука**
- 2. Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731**
- 3. Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука**

Дата оценки: 03 Апреля 2025 года

Дата составления отчета: 10 Апреля 2025 года

Заказчик:

**Муниципальное унитарное предприятие коммунальных услуг Нанайского
муниципального района Хабаровского края в лице конкурсного управляющего
Ляшенко Елены Дмитриевны**



Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Оценка»

682910, Хабаровский край, район имени Лазо, р.п. Переяславка, ул. Ленина, д. 39,
тел: 8 924 211 53 20, E-mail: alfa-ocenka@bk.ru
ОГРН: 1162724077196 от 24.08.2016 г

Исх. 57-04/2025 от 10 Апреля 2025 года

Сопроводительное письмо

к Отчёту об оценке объектов оценки

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №05-01/2024 от 22 Января 2024 года и Дополнительным соглашением №1 от 03.04.2025 к Договору на оказание услуг по оценке №05-01/2024 от 22 Января 2024 года, заключенными между ООО «Альфа-Оценка» и Заказчиком, были оказаны услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества (перечень ниже).

Результаты оценки могут быть использованы в качестве определяющего параметра для реализации имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства. Данная предпосылка определяет наш выбор стандарта стоимости – рыночная стоимость, в соответствии с которым производится представленный в настоящем Отчете расчет. Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях, поскольку замена ключевой предпосылки может потребовать применения иного стандарта стоимости и привести к изменению итогового заключения о стоимости.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению:

По нашему мнению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 03 Апреля 2025 года с учетом допущений и ограничительных условий, изложенных в Разделе 1.4, составляет:

№ пп	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, рублей без НДС
1	Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование:	451 000 (Четыреста пятьдесят одна тысяча рублей)
1.1	- здание котельной школы №3	159 000 (Сто пятьдесят девять тысяч рублей)
1.2	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000 (Сто сорок шесть тысяч рублей)
1.3	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000 (Сто сорок шесть тысяч рублей)
2	Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731	3 350 000 (Три миллиона триста пятьдесят тысяч рублей)
3	Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука	199 000 (Сто девяносто девять тысяч рублей)

В соответствии с основными принципами оценки собственности, мы являемся полностью независимыми от Заказчика и Собственника объекта оценки. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов настоящей оценки.

В процессе проведения настоящей оценки Вами была предоставлена техническая информация по оцениваемому объекту, специальная проверка которых нами не проводилась. Мы полагались на эти данные без их проверки и подтверждения. Как часть настоящего исследования, мы не проводили

аудиторской проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Без письменного согласия ООО «Альфа-Оценка» настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. ООО «Альфа-Оценка», как автор настоящего отчета, не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или третьей стороны вследствие нарушения условий настоящего параграфа.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию отчете об оценке.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вас.

С уважением, Косырева А.М.



Директор ООО «Альфа-Оценка»



СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Основные факты и выводы	8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	11
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	16
1.6. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	17
1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	19
1.8. Характеристика оцениваемых прав и текущее правовое состояние	20
1.9. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	22
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
1.11. Заявление о соответствии	23
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2.1 Описание района местоположения объектов оценки	24
2.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	25
2.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	40
2.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	40
3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	41
3.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	44
3.2.1 Основные показатели рынка недвижимости периферийных районов	45
3.2.2 Описание рынка недвижимости периферийных районов Дальнего Востока	46
3.2.3 Краткая характеристика г. Хабаровского края	54
3.2.4 Краткая характеристика Нанайского муниципального района и с. Троицкое	55
3.2.5 Факторы влияния рынок недвижимости периферийных районов Дальнего Востока	55
3.2.6 Тенденции на рынке недвижимости периферийных районов Дальнего Востока	57
3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	58
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесён оцениваемый объект, а также анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объекта недвижимости	61
3.4.1 Анализ рынка купли-продажи производственно-складской недвижимости в Хабаровском крае	62
3.4.2 Анализ рынка аренды производственно-складской недвижимости в Хабаровском крае	65
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	65

3.6 Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость _____	71
3.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, на рынке оцениваемого объекта и другие выводы _____	71
3.8 Анализ рынка оцениваемых объектов движимого имущества _____	72
3.8.1 Анализ рынка отопительных котлов _____	72
3.8.2 Рынок фронтальных погрузчиков _____	77
3.8.3 Рынок аренды машин и оборудования _____	84
3.8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены машин и оборудования с приведением интервалов значений этих факторов _____	85
4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	89
4.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости _____	89
4.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов движимого имущества _____	91
5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ _____	94
5.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов _____	94
5.2 Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом _____	101
5.3 Заключение о стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом _____	117
6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА _____	118
6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов _____	118
6.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке _____	118
6.3. Оценка стоимости объектов оценки затратным подходом _____	119
6.4. Определение промежуточных результатов оценки объектов оценки сравнительным подходом _____	131
7 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ _____	144
8 ПРИЛОЖЕНИЯ _____	145
Приложение № 1 - Документы Исполнителя и Оценщика _____	145
Приложение № 2 – Документы, представленные Заказчиком _____	155
Приложение № 3 – Источники информации по объектам-аналогам _____	196

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объекты оценки	1. Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование: - котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука. - котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука. 2. Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731. 3. Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука. Право собственности без учета ограничений (обременений) права.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)¹	Объекты оценки являются целостными и не имеет отдельных частей, характеристики которых оказывают существенное влияние на их стоимость.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки принимаются в соответствии с предоставленными документами (перечень см. в п.1.10 настоящего отчета).
Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Правообладатель: Нанайский муниципальный район Хабаровского края (согласно Отчетам из ЕГРН «Сведения о зарегистрированных правах» б/н и б/д). Право хозяйственного ведения. Правообладатель: Муниципальное унитарное предприятие коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края (согласно Договора о закреплении за МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.2010г, Постановления администрации Нанайского муниципального района от 06.02.2018г. №89, Выписки из Реестра муниципального имущества на 01.01.2025). Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности без учета ограничений (обременений) права.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
Балансовая (первоначальная), остаточная стоимость объекта оценки	Сведения не предоставлены.
Цель оценки (необходимость проведения оценки)²	Определение стоимости объектов оценки в качестве определяющего параметра для реализации имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства.
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость определяется в предпосылке о текущем использовании и текущем физическом состоянии. Предполагается сделка с объектом оценки. Дата оценки – 03.04.2025 г. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
Сведения о предполагаемых пользователях результата	Оценщику не известны.

¹ Характеристики объектов оценки содержатся в документах (копии см. Приложение к отчету).

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости.

оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	
Дата оценки	03 Апреля 2025 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	03 Апреля 2025 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	- Правоподтверждающим документом является выписка из ЕГРН. Ранее в эту группу также входило свидетельство о праве собственности. С 2016 года такие свидетельства не выдают, но уже полученные остаются действительными. - Правоподтверждающие документы на дату оценки на здания не предоставлены. Сведения о собственнике приняты на основании Отчетов из ЕГРН, раздел: «Сведения о зарегистрированных правах» б/н и б/д (Отчеты носят справочный характер и не являются официальной выпиской). - В отношении здания Дизельной электростанции право собственности подтверждается ранее выданным Свидетельством о государственной регистрации права от 23.05.2007 серия 27-АВ №058847. - Документы на земельные участки под зданиями Заказчиком не предоставлены. По данным публичной кадастровой карты под зданием котельной и школы выделен земельный участок с кадастровым номером 27:09:0000102:136 площадью 3263 кв.м., находящийся в муниципальной собственности. Под здание котельной принимается площадь пропорционально общей площади зданий в совокупной величине площадей двух зданий 244,7 кв.м. (=46 кв.м./610,1 кв.м.*3263 кв.м.). В расчет принимается общая площадь 244,7 кв.м., вид права – право собственности. - По данным публичной кадастровой карты под зданием дизельной электростанции выделен земельный участок с кадастровым номером 27:09:0000102:1146 площадью 5368 кв.м., находящийся в муниципальной собственности. В расчет принимается общая площадь 5368 кв.м. вид права – право собственности. - Согласно заданию на оценку объектами оценки являются водогрейные котлы Универсал-6м в количестве 2 единиц. В представленной Заказчиком документации ошибочно указано наименование котлов «Котел водогрейный КВс - 0,43К». Оценщик исходил из допущения, что данные, представленные по котлам КВС-0,43 соответствуют данным по оцениваемым котлам Универсал - 6м. - Стоимость объектов оценки определяется без учета НДС. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны в разделе 1.4 отчета об оценке
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	-Письмо-представление от 03.04.2025 г – на 1 листе. -Отчет из ЕГРН б/н и б/д на объект недвижимости с кадастровым номером 27:09:0000102:754 – на 4 листах. -Отчет из ЕГРН б/н и б/д на объект недвижимости с кадастровым номером 27:09:0000102:731 – на 4 листах. -Свидетельство о государственной регистрации права от 23.05.2007 серия 27-АВ №058847 – на 1 листе. -Технический паспорт на здание Котельная лит Б, составленный по состоянию на 14.07.2006 г – на 4 листах. -Технический паспорт на здание Дизельной электростанции лит А, составленный по состоянию на 09.11.2006 г – на 12 листах. -Договор о закреплении за МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.2010г. – на 8 листах. -Постановление администрации Нанайского муниципального района от 06.02.2018г. №89 - – на 3 листах. -Выписка из Реестра муниципального имущества на 01.01.2025 – на 1 листе. -Сведения о балансовой и остаточной стоимости имущества по данным,

	полученным от Администрации Нанайского муниципального района №1 от 20.03.2025г. – на 1 листе. -Ответ на запрос конкурсного управляющего МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края – на 1 листе. -Ответ на запрос № 03.1-33-9988 от 26.07.2022, выданный заместителем начальника главного управления – начальника управления государственного технического надзора Лотфуллиным О.Р. – 2 листа
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости каждого объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется.

1.2. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование: - котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука. - котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука. 2. Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731. 3. Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука.
Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Правообладатель: Нанайский муниципальный район Хабаровского края (согласно Отчетам из ЕГРН «Сведения о зарегистрированных правах» б/н и б/д). Право хозяйственного ведения. Правообладатель: Муниципальное унитарное предприятие коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края (согласно Договора о закреплении за МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.2010г, Постановления администрации Нанайского муниципального района от 06.02.2018г. №89, Выписки из Реестра муниципального имущества на 01.01.2025). Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.
Порядковый номер отчета:	05-01/2024
Дата составления отчета:	10 Апреля 2025 года
Основание для проведения оценки:	Договор оказания услуг по оценке №05-01/2024 от 22 Января 2024 года, дополнительное соглашение №1 от 03.04.2025 к Договору на оказание услуг по оценке №05-01/2024 от 22 Января 2024 года.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	– Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено условиями Договора на оказание услуг по оценке №05-01/2024 от 22.01.2024 и дополнительное соглашение №1 от 03.04.2025 к Договору на оказание услуг по оценке №05-01/2024 от 22.01.2024 года., на основании которых составлен настоящий Отчет; – Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации,

существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;

- Полный перечень допущений и ограничивающих условий, использованных Оценщиком при проведении оценки, приведён в разделе 1.4 настоящего Отчета;
- Оценщик определяет рыночную стоимость имущества в валюте Российской Федерации в виде фиксированной величины в рублях без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, рублей		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование:			
1.1	-здание котельной школы №3	не применялся	159 482	не применялся
1.2	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000	не применялся	не применялся
1.3	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000	не применялся	не применялся
2	Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731	не применялся	3 350 256	не применялся
3	Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука	не применялся	199 000	не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ пп	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, рублей без НДС
1	Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование:	451 000 (Четыреста пятьдесят одна тысяча рублей)
1.1	-здание котельной школы №3	159 000 (Сто пятьдесят девять тысяч рублей)
1.2	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000 (Сто сорок шесть тысяч рублей)
1.3	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000 (Сто сорок шесть тысяч рублей)
2	Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731	3 350 000 (Три миллиона триста пятьдесят тысяч рублей)
3	Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука	199 000 (Сто девяносто девять тысяч рублей)

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике

Заказчик Отчета об оценке	– Юридическое лицо
Организационно-правовая форма	– Муниципальное унитарное предприятие
Полное наименование	– Муниципальное унитарное предприятие коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края

Представитель	– Конкурсный управляющий Ляшенко Елена Дмитриевна, действующая на основании решения Арбитражного суда Хабаровского края от 06.10.2023 г. по делу № А73-4434/2018
Реквизиты заказчика	– 680017, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленина, 75-325, тел.: 8-914-546-79-70, эл. почта: elena-liashenko@yandex.ru

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (далее Исполнитель)	
Организационно-правовая форма	– Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование	– Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Оценка»
Сокращённое наименование	– ООО «Альфа-Оценка»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	– 1162724077196 от 24 Августа 2016 года
Юридический адрес	– Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Менделеева, д. 2
Местонахождение	– Хабаровский край, район имени Лазо, р.п. Переяславка, ул. Ленина, д. 39
Сведения о страховании юридического лица	– Страховой полис № 433-509-142144/24, выданный 06.10.2024 года Страховое Публичное общество «ИНГОССТРАХ», срок действия договора страхования с 16 Октября 2024 года по 15 Октября 2025 года, страховая сумма - 5 100 000 рублей
Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщиков	– Оценщик: Косырева Анна Михайловна; – Оценщик: Кулеш Екатерина Викторовна
Сведения об оценщиках, проводившем оценку	– Оценщик, который проводил оценку: Косырева Анна Михайловна
Косырева Анна Михайловна	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	– Является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», юридический адрес: 107078, г. Москва, 1 Басманный переулок, дом 2А, офис 5 http://www.srogo.ru и включен в реестр оценщиков 17 Февраля 2012 г. за регистрационным №007854.
Свидетельство о членстве	– Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Серия 002217 от 22.07.2020 г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	– Диплом о профессиональной переподготовке ПП -1 №372946 от 17.09.2008 года Института дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения г. Хабаровск по программе «Оценка собственности предприятий (бизнеса)».
Квалификационный аттестат	– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия 041220-1 от 10.07.2024г., срок действия - до 10.07.2027 г – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества, Серия 041277-2 от 10.07.2024 года, срок действия - до 10.07.2027 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» Серия 033559-3 от 20.05.2022 г. Срок действия - до 20.05.2025 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	– Страховой полис № 433-509-000176/25, выданный 09 Января 2025 года, выданный Страховое Публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ», срок действия договора страхования с 17 Января 2025 по 16 Января 2026 года, страховая сумма — 3 000 000 рублей
Местонахождение Оценщика	– Хабаровский край, район имени Лазо, рп. Переяславка, ул. Ленина, д. 39
Номер контактного телефона	– 8 924 211 53 20
Адрес электронной почты (e-mail)	– alfa-ocenka@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	– Более 18,0 лет.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	– Настоящим ООО «Альфа-Оценки» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. – Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,

	должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. – Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. – Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах	
Привлекаемые организации и специалисты	– Организации и специалисты к проведению оценки объекта оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях и ограничительных условиях:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке:

- Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
- Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.
- Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей и задач. Использование отчета для других целей и задач может привести к неверным выводам.
- Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иначе.

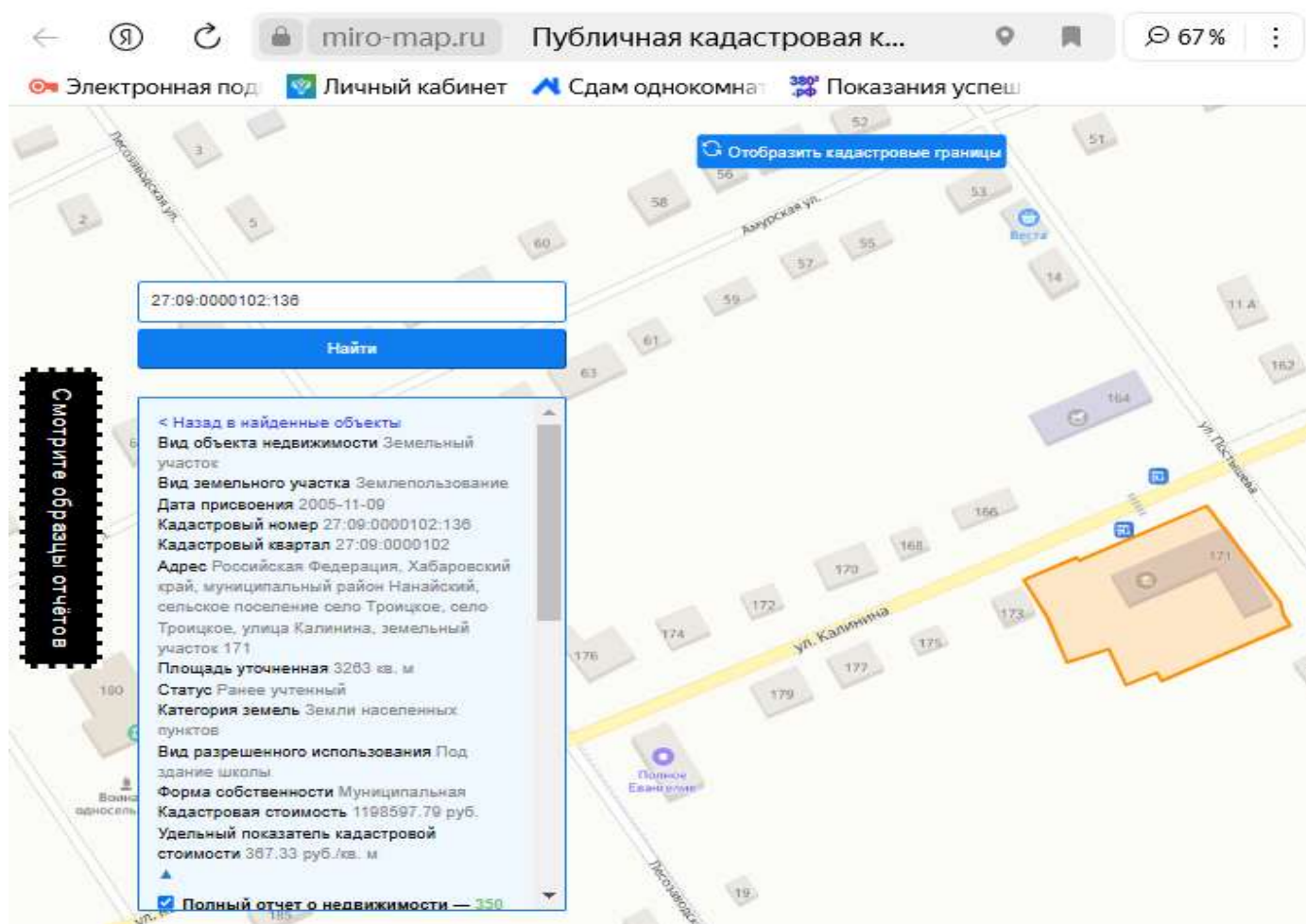
Допущения и ограничительные условия к проведению оценки:

- В настоящем отчете Оценщику не предоставлены следующие документы: технические или строительные экспертизы, акты технического обследования, заключения о пригодности /не пригодности объекта к дальнейшей эксплуатации и т.п. Оценщик в своем отчете исходил из того, что согласно заданию на оценку, у собственника существует намерение в отношении объекта оценки о его использовании в текущем состоянии. Таким образом, Оценщик исходил из допущения о том, что объекты оценки на дату оценки являются пригодными для дальнейшей эксплуатации.
- Документы на земельные участки под оцениваемыми зданиями Заказчиком не предоставлены.

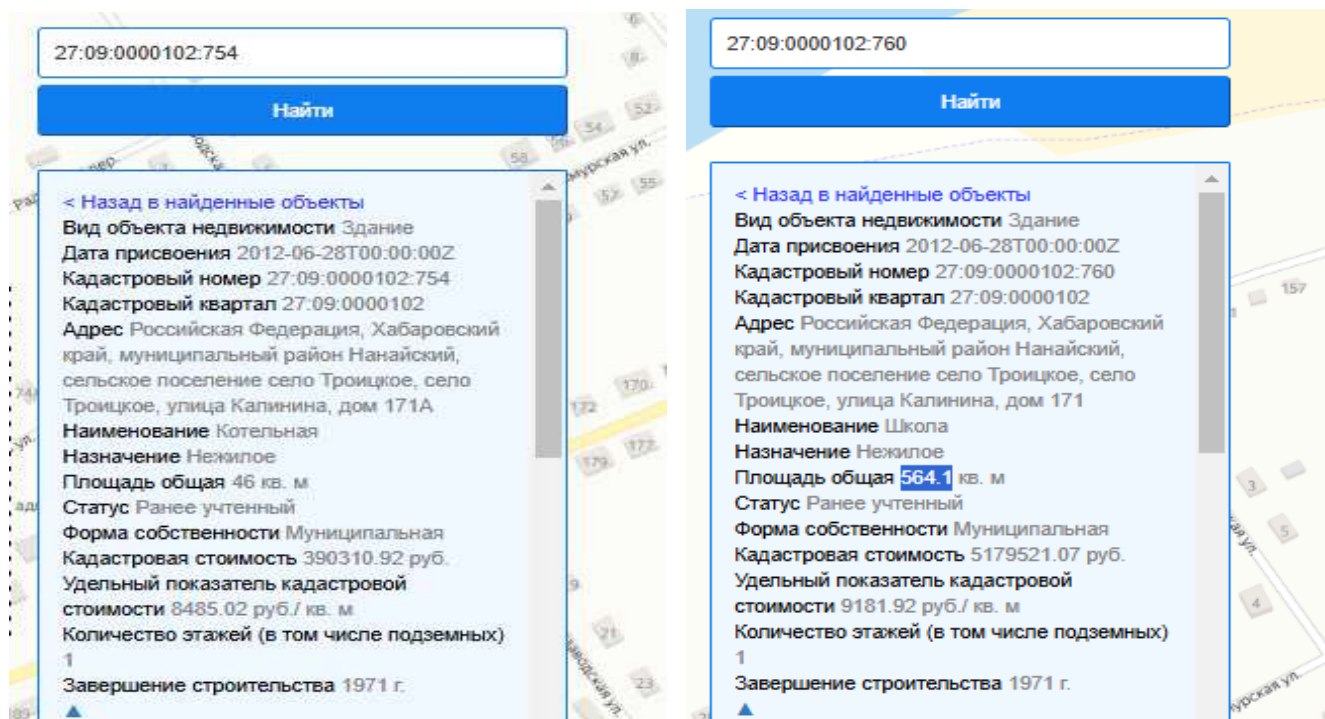
-По данным публичной кадастровой карты (<https://miro-map.ru/>) под зданием котельной и школы выделен земельный участок с кадастровым номером 27:09:0000102:136 площадью 3263 кв.м., находящийся в муниципальной собственности. Расчет площади земельного участка представлен ниже:

№ пп	Наименование	здание котельной	здание школы
1	Общая площадь здания, кв.м. (см. ниже скрин-образы публичной кадастровой карты)	46,0	564,1
2	Суммарная величина площадей двух зданий, кв.м.	610,1 (=46,0+564,1)	
3	Доля здания (пропорционально площади в суммарной величине площадей), кв.м.	7,5% (=46,0/610,1)	92,5% (=564,1/610,1)
4	Общая площадь участка с кадастровым номером 27:09:0000102:136	3263	
5	Площадь участка, выделенная под зданием, кв.м.	244,7 (=3263*7,5%)	3018,3 (=3263*92,5%)

Под здание котельной принимается площадь участка в размере **244,7 кв.м.**, вид права – право собственности.

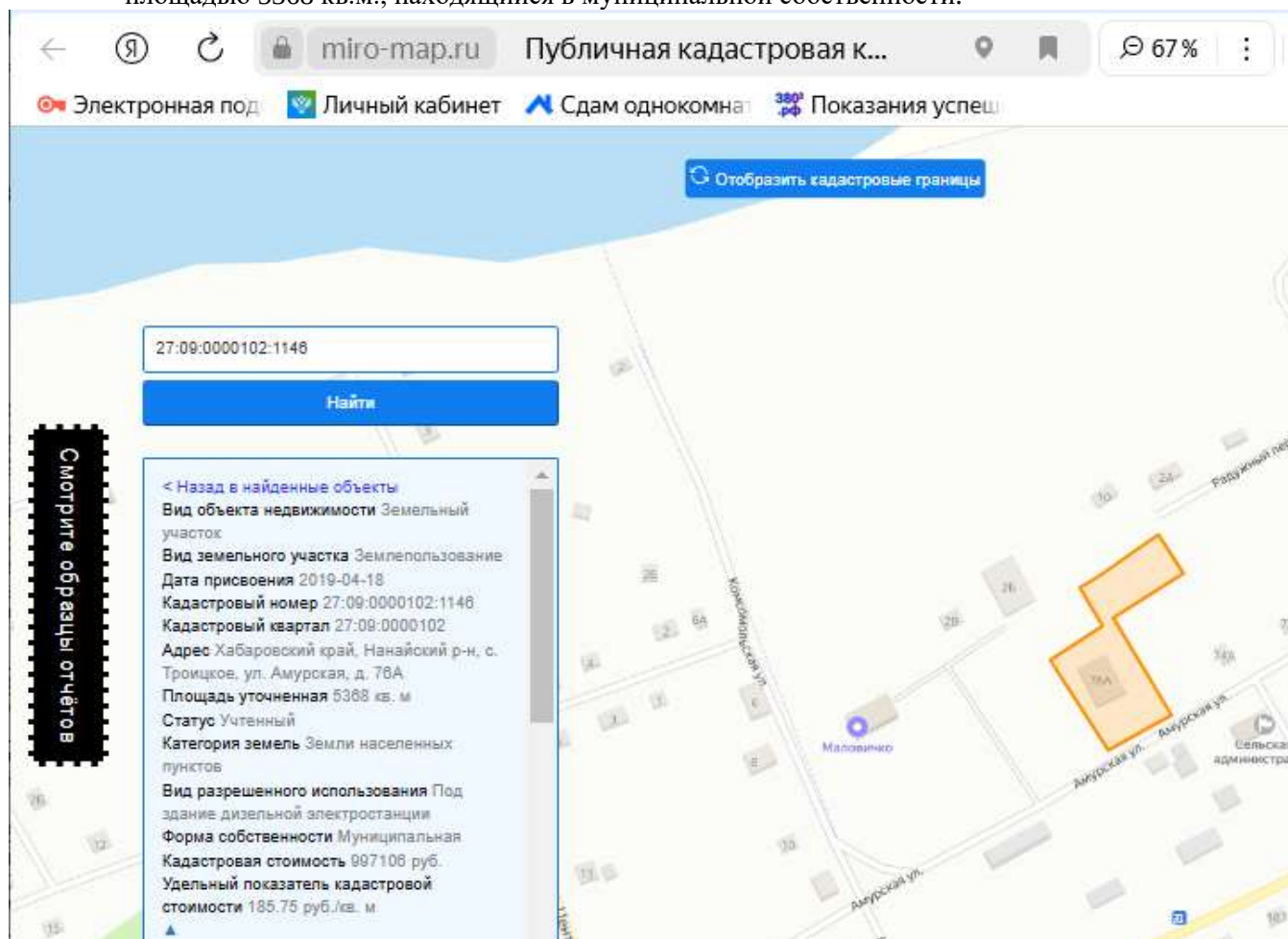


Источник: <https://miro-map.ru/>



Источник: <https://miro-map.ru/>

-По данным публичной кадастровой карты (<https://miro-map.ru/>) под зданием дизельной электростанции выделен земельный участок с кадастровым номером 27:09:0000102:1146 площадью 5368 кв.м., находящийся в муниципальной собственности.



Источник: <https://miro-map.ru/>

В расчет принимается общая площадь участка - **5368 кв.м.**, вид права – право собственности.

- Согласно заданию на оценку объектами оценки являются водогрейные котлы Универсал-6м в количестве 2 единиц. В представленной Заказчиком документации ошибочно указано наименование котлов «Котел водогрейный КВс - 0,43К». Оценщик исходил из допущения, что данные, представленные по котлам КВС-0,43 соответствуют данным по оцениваемым котлам Универсал -6м.
- Стоимость объектов оценки определяется без учета НДС.
- Итоговые промежуточные значения стоимости получены при использовании округленных показателей до целого числа. В промежуточных расчетах стоимости по каждому подходу, в корректировках, оценщик учитывал 0 знаков после запятой. Расчетные итоговые величины стоимости по каждому подходу округлены до целых чисел по правилам округления (до 50 копеек округляем до 0; от 50 копеек округляет до 1³). Данные в относительном выражении приняты в процентах, с двумя знаками после запятой.
- Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
- Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
- Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
- Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав:

- Правоподтверждающим документом является выписка из ЕГРН. Ранее в эту группу также входило свидетельство о праве собственности. С 2016 года такие свидетельства не выдают, но уже полученные остаются действительными.
 - Правоподтверждающие документы на дату оценки на здания не предоставлены. Сведения о собственнике приняты на основании Отчетов из ЕГРН, раздел: «Сведения о зарегистрированных правах» б/н и б/д (Отчеты носят справочный характер и не являются официальной выпиской).
 - В отношении здания Дизельной электростанции право собственности подтверждается ранее выданным Свидетельством о государственной регистрации права от 23.05.2007 серия 27-АВ №058847.
- Оцениваемое имущество закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края (согласно Договора о закреплении за МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.2010г, Постановления администрации Нанайского муниципального района от 06.02.2018г. №89, Выписки из Реестра муниципального имущества на 01.01.2025).
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки, выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не несет ответственности за вопросы юридического характера, определяющие права собственности на оцениваемый актив. Оценщик не выносит никакого суждения относительно состояния оцениваемых прав, с точки зрения наличия каких-либо претензий и ограничений.

³ Письмо Минфина России №03-11-11/111 от 16.06.2009 года.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.
- Все иллюстративные и схематичные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета:

- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
- При расчетах общей стоимости Объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.

Допущения и ограничительные условия к результату оценки:

- Все расчеты выполнены с помощью электронных таблиц Microsoft Excel 2016, при этом точность расчетов определялась внутренним компьютерным представлением чисел, превышающим точность отображения их на экране и, соответственно, точность, с которой они приведены в тексте отчета, поэтому представленные в отчете результаты расчетов являются точными и могут не совпадать с результатами, полученными при непосредственном выполнении операций с приведенными в тексте отчета числами.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан по указанной величине рыночной стоимости.
- Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Ограничительные условия использования результатов, полученных при проведении оценки:

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Результат оценки достоверен только для указанного в отчете предполагаемого использования, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
- Итоговая величина рыночной иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемым для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки (или даты предоставления публичной оферты) прошло не более 6 месяцев.
- Отчет об оценке представляет собой мнение Оценщика в отношении стоимости имущественных прав без каких-либо гарантий, что оцениваемые имущественные права, полностью или частично, будут переданы потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Предполагается, что Собственник оцениваемого объекта разумно и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий после даты подготовки настоящего отчета и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.
- Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014г.; ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ №326 от 01.06.2015г.; ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ №327 от 01.06.2015г.; ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015г.; ФСО №XI «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 659 от 30.11.2022г.

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

Таблица 1 - Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (протокол №28-С от 07.11.2022г.) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

1.6. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов. К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешнее (экономическое) обесценение - уменьшение стоимости объекта в результате негативного

воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Согласно п. I. 1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объектов оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

1.8. Характеристика оцениваемых прав и текущее правовое состояние

Корректное определение объема прав является весьма важным этапом в оценке, поскольку может значительно повлиять на итоговое заключение о полной стоимости объекта оценки.

Перечень видов объектов оценки определяется Статья 5. «Объекты оценки» Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Право собственности является важнейшим институтом гражданского права любой общественно-экономической формации. Этот институт представляет собой совокупность правовых норм, закрепляющих принадлежность материальных благ конкретным лицам, возможность владеть, пользоваться и распоряжаться ими, а также обеспечивающих защиту правомочий собственников в случае их нарушения. Основными источниками регулирования отношений собственности в Российской Федерации являются: Конституция РФ, раздел II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» (ст. 209–306).

Собственник сохраняет за собой право собственности на имущество и в тех случаях, когда в соответствии с законом либо по усмотрению собственника правомочия по владению, пользованию и распоряжению его имуществом закрепляются за другими лицами по юридическому титулу так называемых *вещных прав*. Обладатели вещных прав получают широкие, не ограниченные сроком, правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, могут осуществлять их, по общему правилу, самостоятельно, не прибегая к содействию собственника. Им обеспечиваются те же гарантии защиты прав и интересов, что и собственнику, если законодательными актами не предусмотрено иное. Среди этих прав закон выделяет право *хозяйственного ведения* и право *оперативного управления*.

Правом хозяйственного ведения наделяются государственные и муниципальные предприятия. Осуществляя такое право, предприятие владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, определяемых Гражданским кодексом РФ. При этом за собственником сохраняются контрольные функции: он вправе решать вопросы создания предприятия и определения целей его деятельности, реорганизации и ликвидации, осуществлять контроль за эффективностью использования и сохранностью вверенного имущества. Собственник также вправе получать часть прибыли от использования имущества, которое он передал предприятию (ст. 295 ГК).

Правом оперативного управления наделяются казенные предприятия и учреждения, финансируемые за счет средств собственников. Реализуя это право, они владеют, пользуются и распоряжаются имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. Однако собственник вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество у учреждения или казенного предприятия и распорядиться им по своему усмотрению (ст. 296 ГК).

Право аренды по Гражданскому Кодексу РФ (Часть II, глава 34, статьи 606 – 607) излагается следующим образом:

«Предоставление арендодателем (наймодателем) арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)».

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату⁴. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на:⁵

- календарную дату
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона)

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды.⁶

Арендная плата – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости имущества Оценщик исходил из следующего текущего правового состояния:

- 1) документы, представленные Заказчиком, являются подлинными.
- 2) имущественные права, связанные с объектом оценки, который был оценен в отчете, установлены в соответствии с заявлением Заказчика и представляют собой право собственности на оцениваемый объект.
- 3) Права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах. Согласно информации, полученной от Заказчика, известно, что он намерен использовать результаты настоящего отчета в качестве определяющего параметра для реализации имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства.

Полученная Оценщиком в настоящей работе рыночная стоимость объекта оценки соответствуют рыночной стоимости права собственности на оцениваемое имущество.

Подробный анализ имущественных прав на объекты оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 2 – Анализ имущественных прав на объект оценки⁷

Объект оценки	1. Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование: - котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука. - котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука. 2. Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731. 3. Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука.
Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Правообладатель: Нанайский муниципальный район Хабаровского края (согласно Отчетам из ЕГРН «Сведения о зарегистрированных правах» б/н и б/д). Право хозяйственного ведения. Правообладатель: Муниципальное унитарное предприятие коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края (согласно Договора о закреплении за МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.2010г, Постановления администрации Нанайского муниципального района от 06.02.2018г. №89, Выписки из Реестра муниципального имущества на 01.01.2025). Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.

⁴ Ст. 606 ГК.

⁵ Ст. 190 ГК РФ.

⁶ П. 2 ст. 610 ГК.

⁷ Согласно документам, представленным в [Приложении № 3](#) данного отчёта

Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений) права.

1.9. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Нормативные источники:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Учебная литература:

- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер, с англ. - Фридман Дж., Ордуэй Н., М.: Дело, 1995.
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В.М. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.
- Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты. По ред. Федотова М. А., Григорьев В. В., М.: Инфра-М. 1997.
- Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов-на-Дону: Издательский центр «МарТ», 2006. – 448с.
- Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины и оборудование и транспортные средства. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006г. – 315с.
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб, 1997 – 427с.
- Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость / СПб.: МКС, 2000 – 435с.
- Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие. / Под ред. засл. деят. науки РФ, д-ра экон. наук, проф. В. Е. Есипова. – СПб.: СПбГУЭФ, 1998 – 234с.
- Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов / Под ред. Проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004г. – 303с.

Справочные материалы:

- Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. — М.: РОО, 1996-2000.
- Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.; 2024г.
- Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.; 2024г.

Электронные ресурсы:

- Официальный информационный портал Хабаровского края <http://khabkrai.ru/officially/>.
- Сайт Управление Федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю, Магаданской области, Еврейской автономной области и Чукотскому автономному округу <http://habstat.gks.ru/>
- Сайт Википедии <https://ru.wikipedia.org/>
- Сайт Ассоциации Статриелт ; <https://statrielt.ru/>.

1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе работы над отчетом были использованы следующие представленные Заказчиком документы:

- Письмо-представление от 03.04.2025 г – на 1 листе.

- Отчет из ЕГРН б/н и б/д на объект недвижимости с кадастровым номером 27:09:0000102:754 – на 4 листах.
- Отчет из ЕГРН б/н и б/д на объект недвижимости с кадастровым номером 27:09:0000102:731 – на 4 листах.
- Свидетельство о государственной регистрации права от 23.05.2007 серия 27-АВ №058847 – на 1 листе.
- Технический паспорт на здание Котельная лит Б, составленный по состоянию на 14.07.2006 г – на 4 листах.
- Технический паспорт на здание Дизельной электростанции лит А, составленный по состоянию на 09.11.2006 г – на 12 листах.
- Договор о закреплении за МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.2010г. – на 8 листах.
- Постановление администрации Нанайского муниципального района от 06.02.2018г. №89 - – на 3 листах.
- Выписка из Реестра муниципального имущества на 01.01.2025 – на 1 листе.
- Сведения о балансовой и остаточной стоимости имущества по данным, полученным от Администрации Нанайского муниципального района №1 от 20.03.2025г. – на 1 листе.
- Ответ на запрос конкурсного управляющего МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края – на 1 листе.
- Ответ на запрос № 03.1-33-9988 от 26.07.2022, выданный заместителем начальника главного управления – начальника управления государственного технического надзора Лотфуллиным О.Р. – 2 листа

1.11. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Подпись Оценщика

Косырева А.М.

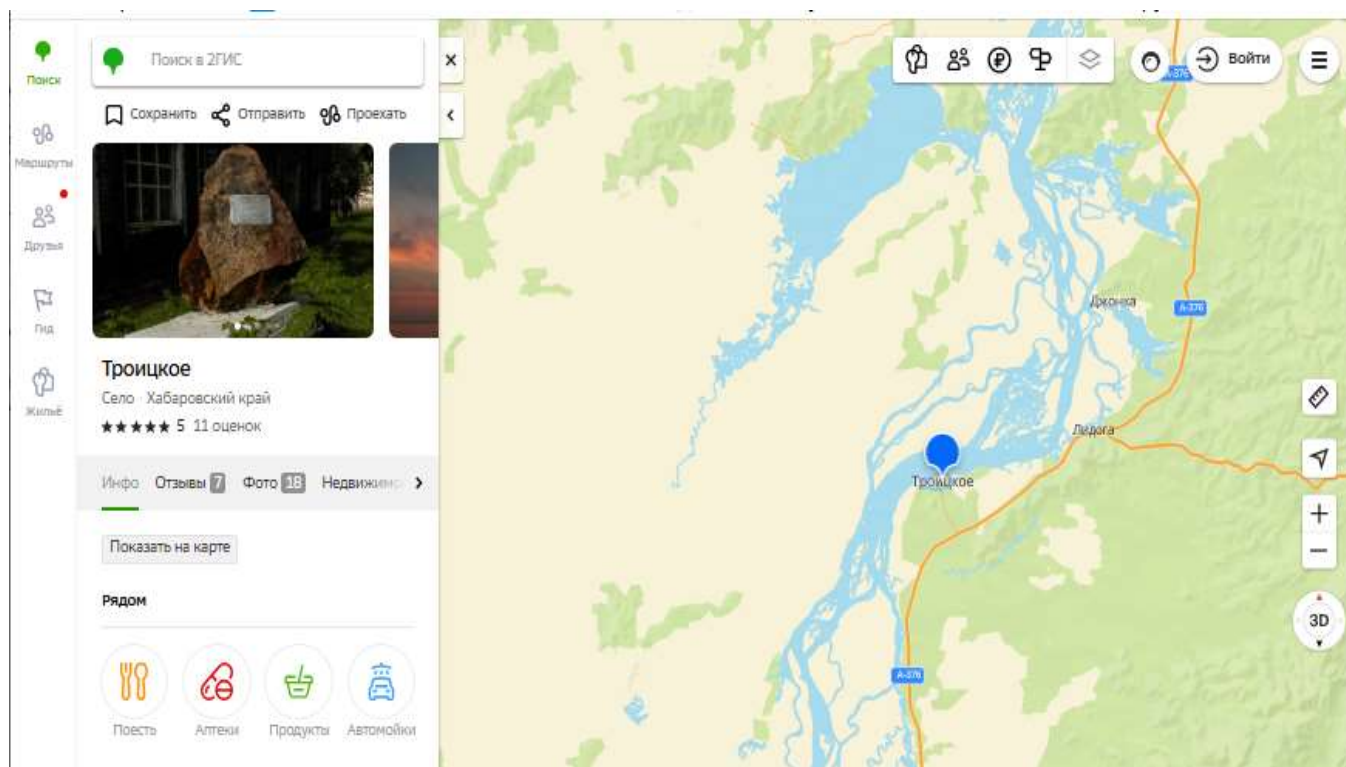


2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Описание района местоположения объектов оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием локальной инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование объекта оценки.

Местоположение объектов оценки: с. Троицкое (Нанайский район Хабаровского края)



Источник: <https://2gis.ru/geo/70030076128010368>

Таблица 3 – Характеристика местоположения объектов оценки

Поселок (район)а	– с. Троицкое (Нанайский район)
Преобладающая застройка микрорайона	– в основном представлена малоэтажными жилыми домами частного сектора постройки конца 19 - 20-го века, начала 21 века, торговыми объектами
Транспортная доступность	– Низкая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	– удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	– бюджетные и коммерческие предприятия: Нанайское ДРСУ, Нанайское опытное лесное хозяйство, ЗАО «Троицкий речной порт», МУПТЭК, ООО «Жилстрой», предприятия системы потребительской кооперации. Образовательные учреждения: средняя школа, начальная школа, три детских дошкольных учреждения, центр внешкольной работы, детская школа искусств
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	– Удовлетворительное;
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	– Отсутствуют;
Расстояние до поселковой черты	– Объекты оценки находятся в черте села
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	– удовлетворительное

Выводы по местоположению объекта

По нашему мнению, данный район села благоприятен для размещения объектов производственно-складского назначения, предоставления бытовых и иных услуг, предназначенных для обслуживания проживающего в данном районе населения.

С экологической точки зрения район относится к районам с допустимым уровнем загрязнения, на окружающей территории объекта оценки не располагаются производства, дающие вредные выбросы в атмосферу.

В микрорайоне, в котором находятся оцениваемые объекты, не располагаются опасные зоны схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также территории, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами. Опасностей, вызванных окружающей средой не обнаружено.

Объекты недвижимости данного функционального назначения пользуются низким уровнем спроса на вторичном рынке Нанайского района (рынок неактивен, депрессивен).

2.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

2.2.1 Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание, конструктивные и технические показатели оцениваемого имущества приведены согласно документации, предоставленной Заказчиком, технической и справочной информации, представленной в открытом доступе, данным проведенного Оценщиком визуального осмотра.

Заказчиком предоставлены документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки (перечень документов представлен в разделе 1.4 «Задание на оценку», копии документов содержатся в Приложении №2 к Отчёту).

2.2.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки, физические свойства, износ, устаревания

В настоящем отчёте Оценщик провёл изучение только представленной Заказчиком документации, остальная документация Оценщику не предоставлена, следовательно, её изучение и использование в отчёте невозможно.

1. Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование:

-котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука (объект оценки представляет собой чугунный секционный котел, мощностью 250 КВт, состояние – рабочее, пригодное).

-котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука (объект оценки представляет собой чугунный секционный котел, мощностью 250 КВт, состояние - рабочее, пригодное).

Здание представляет собой отдельностоящее одноэтажное здание (лит Б). Материал стен - брус, материал перекрытий - деревянное балочное утепленное. Предусмотрены коммуникации: электричество, отопление от котлов. Техническое состояние – требуется капитальный ремонт.

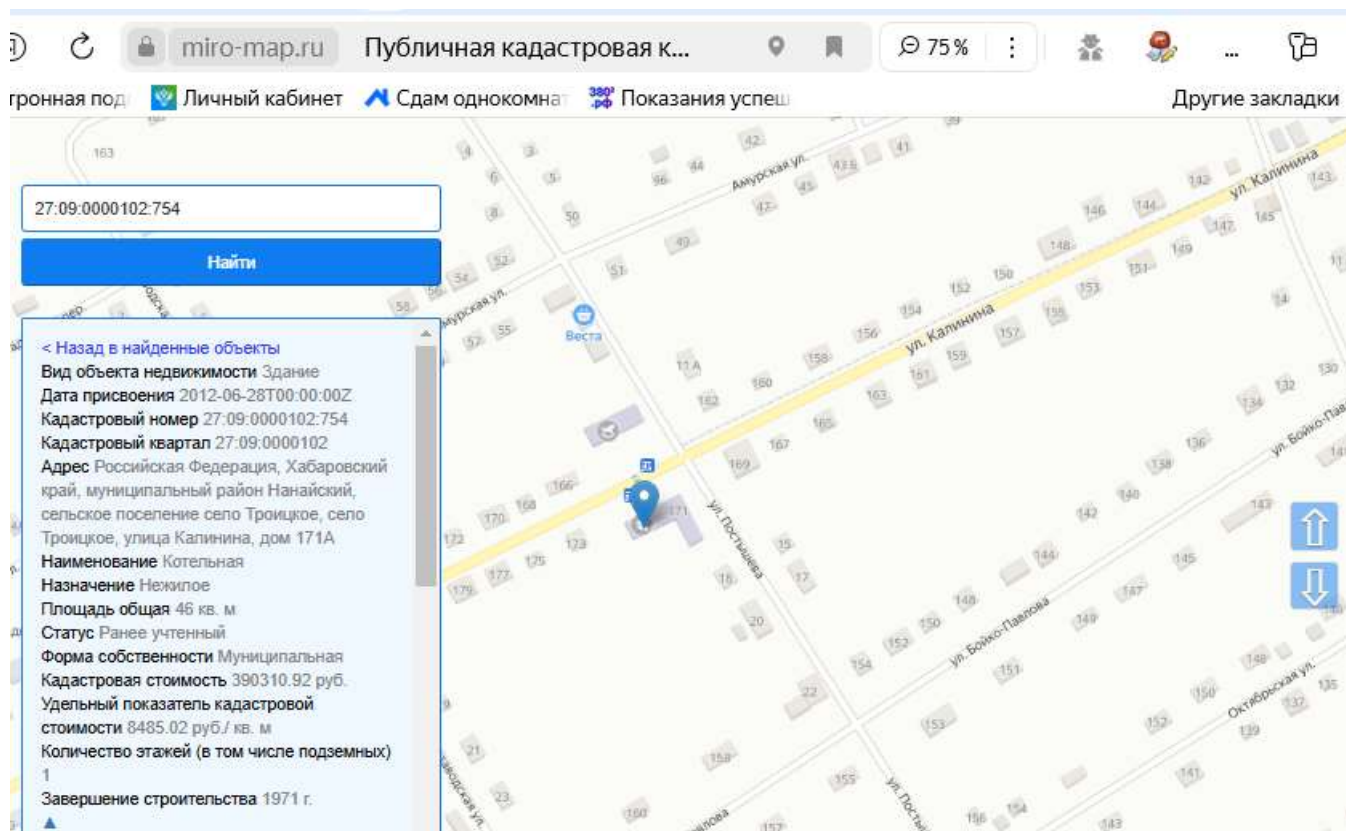
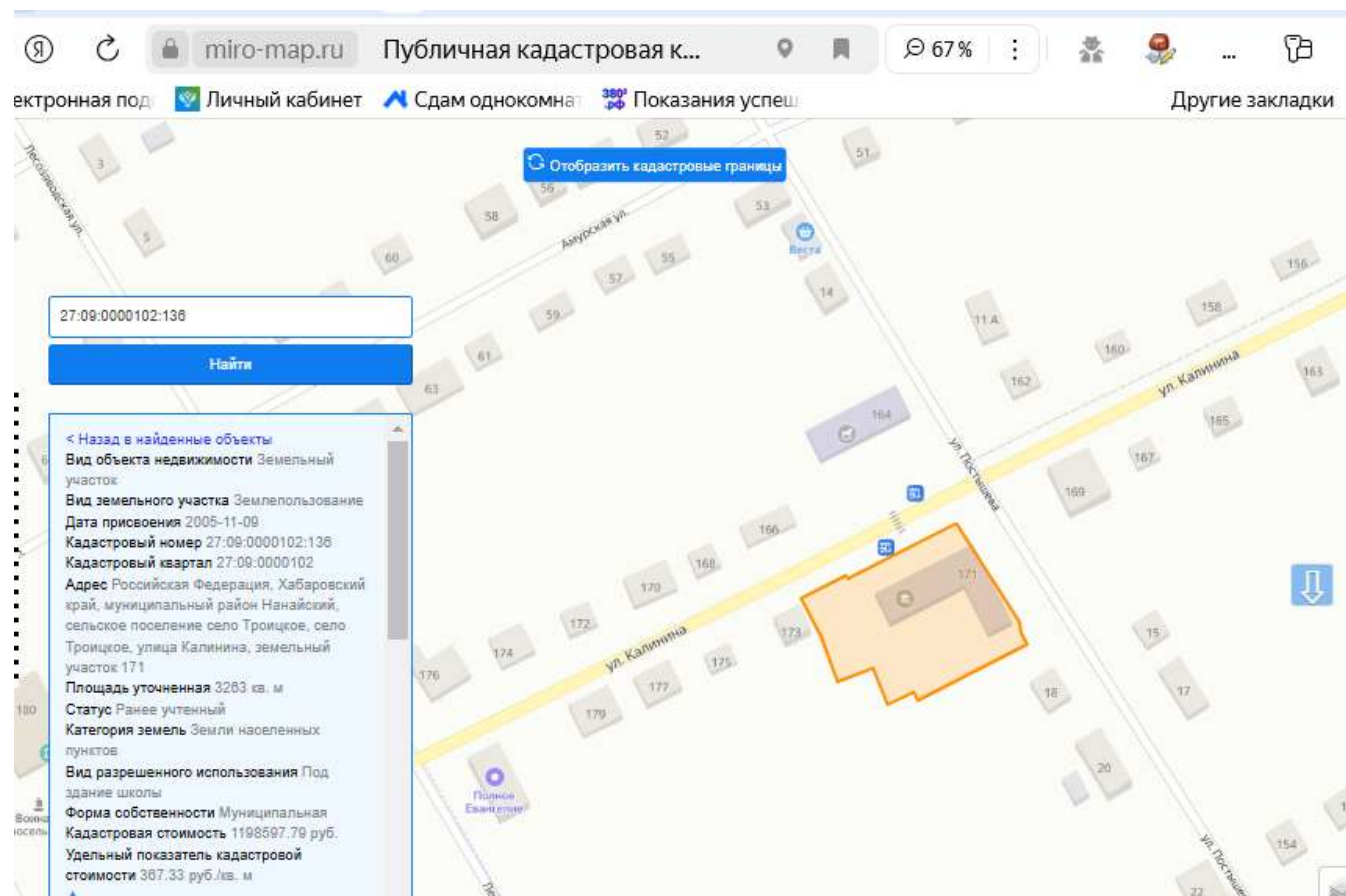
На дату оценки объект эксплуатируется по назначению – в качестве котельной с котлами.

Количественные и качественные (объемно-планировочные, конструктивные и технические) характеристики объекта оценки приведены согласно документам, представленным Заказчиком (см. Приложение №2 данного Отчёта).

Таблица 4 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки «Здание котельной школы №3»

Сведения по зданию (источник: Документы, представленные на оценку – см Приложение №2 отчета, результаты осмотра)	
Кадастровый номер здания	– 27:09:0000102:754
Назначение здания	– Нежилое
Общая площадь объекта	– 46 кв.м.
Год постройки здания	– 1971
Этажность здания	– 1
Назначение объекта оценки	– Нежилое – Котельная

Текущее использование	– Эксплуатируется по назначению: как котельная	
Фундамент	– Бетонный ленточный.	
Стены	– Брус, с наружной обшивкой деревянными щитами	
Перегородки	– Деревянные	
Перекрытия	– Деревянные балочные утепленные	
Физическое состояние здания	– Требуется капитальный ремонт (наружная обшивка частично отсутствует, повреждение кровли, состояние отделки - требует частичный ремонт)	
Сведения по короткоживущим конструктивным элементам		
Крыша	– Шифер	Местами повреждение кровли, протечки
Полы объекта	– Бетонные, дощатые, линолеум	Выбоины, щели и провесы досок, массовые стертости рулонного материала. Требуется ремонт и замена рулонных материалов.
Оконные проемы объекта	– 2-ые створчатые	Оконные переплеты, коробка расшатаны, частично поражены гнилью, некоторые рамы без стекол или стекла имеют трещины.
Дверные проемы объекта	– простые, деревянные	Многочисленные трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах.
Внутренняя отделка объекта	– штукатурка, побелка	Массовое выпадение штукатурки, побелочный слой потемнел. Требуется отделка (штукатурка, побелка)
Класс, техническое состояние коммуникаций объекта:		
Электроснабжение и освещение	– централизованная, скрытая проводка	Потеря местами эластичности изоляции, следы прежних ремонтов (изоляционная лента и т.п.)
Отопление	– от котлов	Состояние удовлетворительное
Канализация	– отсутствует	
Водоснабжение	– отсутствует	-
Сведения по земельному участку (источник: Публичная кадастровая карта https://miro-map.ru/ , результаты осмотра)		
Кадастровый номер здания	– 27:09:0000102:136	
Адрес	– Хабаровский край, муниципальный район Нанайский, сельское поселение село Троицкое, село Троицкое, улица Калинина, земельный участок 171	
Площадь участка	– 3263 кв.м. (под зданием выделен участок площадью 244,7 кв.м., расчет представлен в разделе 1.4 настоящего отчета)	
Имущественные права на земельный участок	– Сведения не предоставлены. По данным Публичной кадастровой карты - участок находится в муниципальной собственности. – Ограничение права и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют.	
Категория земель	– Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	– Под здание школы	
Информация о текущем использовании объекта оценки	– Под здание школы и котельной	
Форма земельного участка	– Многоугольник правильной формы	
Топография земельного участка (рельеф)	– Рельеф участка спокойный	
Благоустройство территории	– Территория земельного участка не огорожена.	

Рисунок 1 – Сведения по зданию (источник Публичная кадастровая карта <https://miro-map.ru/>)Рисунок 2 – Сведения по земельному участку (источник Публичная кадастровая карта <https://miro-map.ru/>)

Фотоматериалы осмотра объекта оценки представлены ниже:



Общий вид здания



Общий вид здания



Состояние помещений



Состояние помещений



Состояние оконных проемов



Состояние помещений



Состояние помещений



Состояние помещений



Состояние дверных проемов



Состояние отопительных котлов

2. Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731

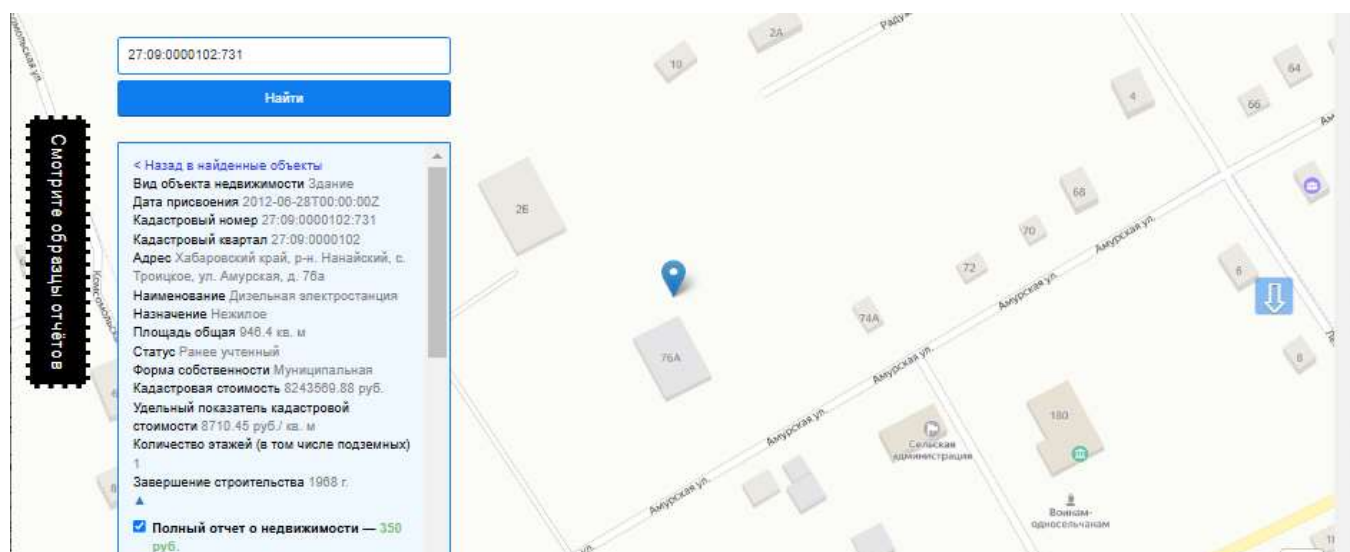
Объект оценки представляет собой отдельностоящее здание (лит А) с пристройками (лит А1,А2). Материал стен - кирпич (лит А,А1), железобетонные блоки (лит А2), материал перекрытий - деревянное утепленное. Предусмотрены коммуникации: электричество, отопление от котельной. Техническое состояние – требуется капитальный ремонт.

На дату оценки объект недвижимости не эксплуатируется.

Таблица 5 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки «Здание дизельной электростанции (нежилое)»

Сведения по зданию (источник: Документы, представленные на оценку – см Приложение №2 отчета, результаты осмотра)	
Кадастровый номер здания	– 27:09:0000102:731
Назначение здания	– Нежилое
Общая площадь объекта	– 946,4 кв.м.
Год постройки здания	– 1968
Этажность здания	– 1
Назначение объекта оценки	– Нежилое – Гараж, дизельная электростанция
Текущее использование	– Не эксплуатируется
Фундамент	– Бутовый ленточный.
Стены	– Кирпичные
Перегородки	– Кирпичные, деревянные
Перекрытия	– Деревянные утепленные
Физическое состояние здания	– Требуется капитальный ремонт (трещины на поверхности кирпичной кладки, разрушение (выкрашивание, сколы, выбоины) и отсутствие отдельных кирпичей, выветривание швов), повреждение кровли, состояние отделки - требует ремонт)

Сведения по зданию (источник: Документы, представленные на оценку – см Приложение №2 отчета, результаты осмотра)		
Сведения по короткоживущим конструктивным элементам		
Крыша	– Толь п деревянным стропилам	Повреждение материала кровли, массовые протечки
Полы объекта	– Цементные дощатые, плитка	Требуется ремонт и замена материалов.
Оконные проемы объекта	– 2-ые створчатые	Оконные конструкции полностью утрачены.
Дверные проемы объекта	– Филенчатые, ворота деревянные	Дверные конструкции полностью утрачены.
Внутренняя отделка объекта	– штукатурка, побелка	Массовое выпадение штукатурки, побелочный слой утрачен. Требуется отделка (штукатурка, побелка)
Класс, техническое состояние коммуникаций объекта:		
Электроснабжение и освещение	– централизованная, скрытая проводка	Требуется замена приборов электроосвещения
Отопление	– от собственной котельной	Утрачены приборы отопления, требуется полная замена
Канализация	– отсутствует	-
Водоснабжение	– отсутствует	
Сведения по земельному участку (источник: Публичная кадастровая карта https://miro-map.ru/ , результаты осмотра)		
Кадастровый номер здания	– 27:09:0000102:1146	
Адрес	– Хабаровский край, Нанайский р-н, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76А	
Площадь участка	– 5368 кв.м.	
Имущественные права на земельный участок	– Сведения не предоставлены. По данным Публичной кадастровой карты - участок находится в муниципальной собственности. – Ограничение права и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют.	
Категория земель	– Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	– Под здание дизельной электростанции	
Информация о текущем использовании объекта оценки	– Под здание дизельной электростанции	
Форма земельного участка	– Многоугольник правильной формы	
Топография земельного участка (рельеф)	– Рельеф участка спокойный, ровный	
Благоустройство территории	– Территория земельного участка не огорожена. Покрытие грунтовое	

Рисунок 3 – Сведения по зданию (источник Публичная кадастровая карта <https://miro-map.ru/>)

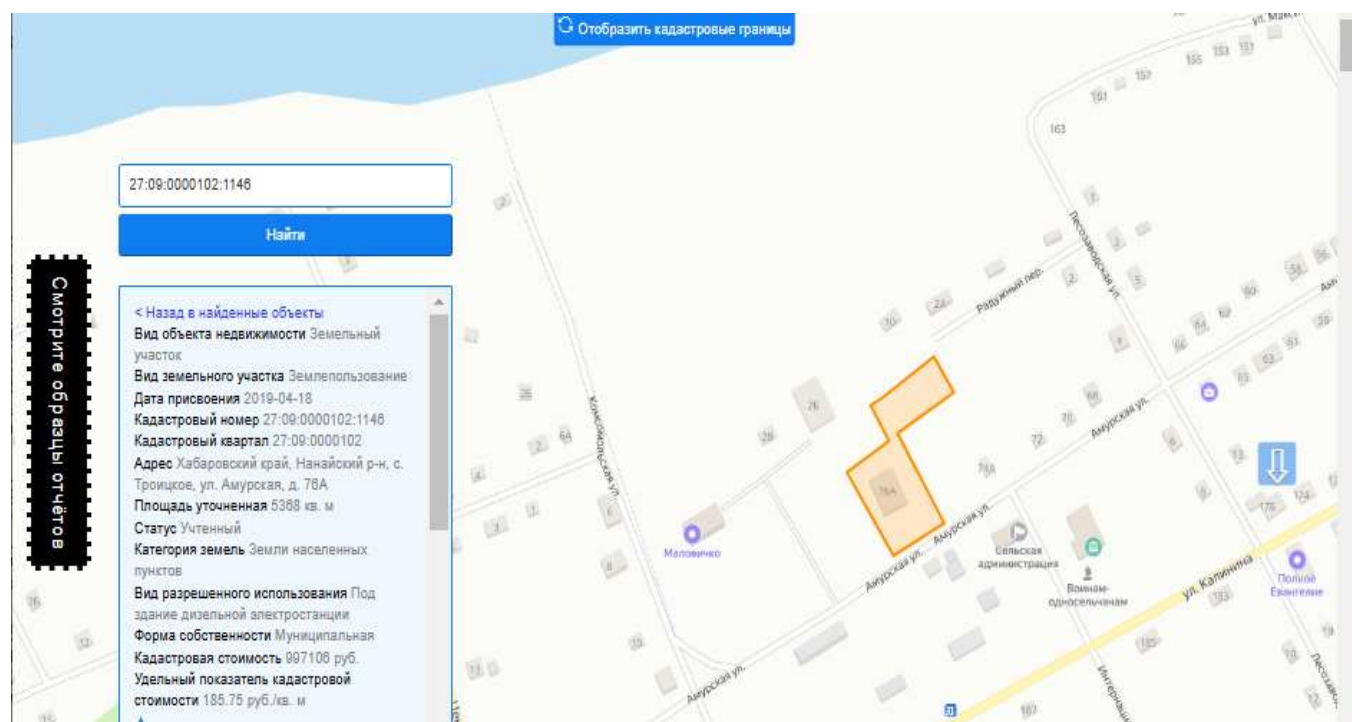


Рисунок 4 – Сведения по земельному участку (источник Публичная кадастровая карта <https://miro-map.ru/>)

Фотоматериалы осмотра объекта оценки представлены ниже:



Общий вид здания



Общий вид здания



Состояние помещений



Состояние помещений



Состояние помещений



Состояние помещений



Состояние помещений



Состояние помещений

Описание объектов движимого имущества:

Оцениваемые котлы, находятся в здании котельной № 3, по адресу: с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, которая, в свою очередь, является частью коммунальной инфраструктуры с. Троицкое и эксплуатировалась в отопительный сезон 2024-2025 года.

Фронтальный погрузчик не эксплуатируется длительное время, находится в нерабочем состоянии, заржавел.

Качественные и количественные характеристик объектов оценки представлены ниже

Таблица 6 – Основные характеристики котлов Универсал -6м

№ п/п	Объект оценки	Описание / основные характеристики	Год выпуска /год ввода в эксплуатацию	Сведения о текущем использовании	Описание технического и внешнего состояния / сведения об износе
1	Котел водогрейный Универсал-6м	объект оценки представляет собой чугунный секционный котел, мощностью 250 КВт, состоящий из 14 секций. Основным видом топлива, используемым в котлах Универсал 6М является уголь. Загрузка твердого топлива в котел - ручная. Для регулирования интенсивности горения твердого топлива в котлах Универсал 6М применяются центробежные вентиляторы поддува воздуха в топку. Циркуляция теплоносителя в системах, использующих котлы Универсал 6М, преимущественно принудительная. Допускается эксплуатация в открытых системах с естественной циркуляцией теплоносителя. Котлы «Универсал 6М» разработаны позже и являются развитием котлов серии «Универсал».	сведения не предоставлены	оцениваемый котел, находится в здании котельной № 3, по адресу с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, которая, в свою очередь, является частью коммунальной инфраструктуры с. Троицкое и эксплуатировалась в отопительный сезон 2024-2025 года. котел функционирует по прямому назначению	находится в рабочем состоянии, пригодном для эксплуатации. Физический износ, определенный методом экспертизы состояния, согласно шкале экспертных оценок определен ниже в таблице Таблица 9 – Значение физического износа для группы «узкоспециализированное оборудование» и составляет 41,3% (среднее значение диапазона 35,2-47,4%)
2	Котел водогрейный Универсал-6м	объект оценки представляет собой чугунный секционный котел, мощностью 250 КВт, состоящий из 14 секций. Основным видом топлива, используемым в котлах Универсал 6М является уголь. Загрузка твердого топлива в котел - ручная. Для регулирования интенсивности горения твердого топлива в котлах Универсал 6М применяются центробежные вентиляторы поддува воздуха в топку. Циркуляция теплоносителя в системах, использующих котлы Универсал 6М, преимущественно принудительная. Допускается эксплуатация в открытых системах с естественной циркуляцией теплоносителя. Котлы «Универсал 6М» разработаны позже и являются развитием котлов серии «Универсал».	сведения не предоставлены	оцениваемый котел, находится в здании котельной № 3, по адресу с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, которая, в свою очередь, является частью коммунальной инфраструктуры с. Троицкое и эксплуатировалась в отопительный сезон 2024-2025 года. котел функционирует по прямому назначению	находится в рабочем состоянии, пригодном для эксплуатации. Физический износ, определенный методом экспертизы состояния, согласно шкале экспертных оценок определен ниже в таблице Таблица 9 – Значение физического износа для группы «узкоспециализированное оборудование» и составляет 41,3% (среднее значение диапазона 35,2-47,4%)

Фотоматериалы осмотра объектов движимого имущества представлены ниже:



Характеристики фронтального погрузчика установлены согласно данным ответа на запрос № 03.1-33-9988 от 26.07.2022, выданного заместителем начальника главного управления – начальника управления государственного технического надзора Лотфуллиным О.Р., ответа на запрос конкурсного управляющего МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края, а также данным визуального осмотра.

Таблица 7 – Основные характеристики объекта оценки - фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска

Технические характеристики	Заводской номер машин - 5685 Марка, модель ТС – погрузчик ТО-30 Тип ТС – погрузчик Категория ТС: сведения не предоставлены Год производства: 1990 Модель, № двигателя: сведения не предоставлены Номер моста: сведения не предоставлены Кузов (кабина, прицеп) отсутствует Цвет кузова (кабины, прицепа) коричневый Мощность двигателя, л.с (кВт) 74,99 (55,16) Рабочий объем двигателя, куб.см – сведения не предоставлены Тип двигателя – сведения не предоставлены, согласно данным в открытом источнике ⁸ - дизельный Разрешенная максимальная масса, кг – сведения не предоставлены Масса без нагрузки, кг – сведения не предоставлены Изготовитель ТС (страна): сведения не предоставлены
Регистрационный знак	2792ХТ27
Текущее состояние: описание внешнего и технического состояния	находится в нерабочем состоянии, не эксплуатируется длительное время. Оценщику не предоставлено заключение (экспертиза) о техническом состоянии объекта, а также смета на ремонтные работы. Согласно данным визуального осмотра, объект длительное время находится на открытой площадке, конструкция сильно заржавела, колеса потрескались и пришли в негодность.
Сведения о текущем использовании	не эксплуатируется длительное время
Сведения об износе	Физический износ, определенный согласно шкале экспертных оценок определен ниже согласно табличным данным Ошибка! Источник ссылки не найден. Износ составит 69,7% (среднее значение диапазона) - бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, полной окраски

Фотоматериалы осмотра объекта оценки - фронтальный погрузчик ТО-30 представлены ниже:



⁸ <https://speczapchast.ru/katalogto30.html> технические характеристики фронтального погрузчика ТО-30



Износ определялся на основе данных справочника «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.):

Таблица 8 – Значение физического износа для группы «спецтехника узкого применения»

Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД объект в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки	5,5%	4,4%	0,0%	11,3%
Практически новый объект на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	15,3%	5,2%	8,5%	22,0%
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	28,2%	3,7%	23,3%	33,1%
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	37,1%	7,5%	27,4%	46,8%

Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния			мин.	макс.
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	59,3%	5,0%	52,8%	65,8%
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	69,7%	11,2%	55,2%	84,3%
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодный к эксплуатации; непригодный к эксплуатации и ремонту	82,6%	7,5%	72,3%	92,8%

Таблица 9 – Значение физического износа для группы «узкоспециализированное оборудование»

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Узкоспециализированное оборудование»

Таблица 7.1.4

Узкоспециализированное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния			мин.	макс.
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	5,6%	3,1%	1,3%	9,8%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	6,8%	2,7%	3,5%	10,1%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	12,4%	4,0%	7,2%	17,6%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реставрированное, в отличном состоянии	27,1%	3,4%	22,8%	31,5%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	41,3%	4,7%	35,2%	47,4%

Узкоспециализированное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния			мин.	макс.
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	57,8%	6,3%	48,9%	66,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	75,5%	5,0%	69,0%	82,0%
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,4%	7,0%	78,9%	97,9%

Необходимо отметить, что в настоящее время отсутствуют какие-либо федеральные стандарты по описанию объектов (недвижимого имущества) в процессе оценки их стоимости. В связи с этим оценщиком приведено описание объекта оценки исходя из сложившейся практики описания объектов недвижимости с учётом предоставленных документов.

Физический износ⁹ – физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации). Такой тип износа может быть как

⁹ п.33, пп.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»

устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Техническое состояние объектов оценки:

Наименование	Уровень физического состояния
Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754	требует капитальный ремонт
- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	рабочее, пригодное
- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	рабочее, пригодное
Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731	требует капитальный ремонт
Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука	требует капитальный ремонт

Устаревание¹⁰ – потеря в величине стоимости по причине снижения полезности имущества из-за несоответствия объемно-планировочных решений строительных конструкций, инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу объектов.

В общем случае, понятие «устаревание» как износ, выражается в определении функционального и внешнего (экономического) износов по объекту оценки.

Функциональное устаревание есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Объекты недвижимости отвечают рыночным стандартам и современным представлениям о характеристиках площадей для рассматриваемых вариантов использования. Оценщик не выявил существенных признаков функционального устаревания у объектов оценки. Функциональное устаревание составляет 0%.

Экономическое обесценение для объектов недвижимости связан с тем, что объекты находятся в периферийном населенном пункте с депрессивным рынком недвижимости и выражается в расчете корректировке на местоположение в рамках сравнительного подхода (в случае отличия от объектов-аналогов).

Экономическое обесценение для объектов движимого имущества вызвано узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками, и как следствие низким уровнем ликвидности на данную группу товаров. Расчет экономического устаревания описан в разделе затратного подхода далее по тексту.

2.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Оценщиком не установлены количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на их результаты.

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

В соответствии с анализом, представленной Заказчиком документации, других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

¹⁰ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_47-55.pdf

3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹¹

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Наименование	21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

№	Наименование	21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Наименование	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн. руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м.		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3
10.	Грузооборот транспорта – 5,574 трлн. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – 3,44 трлн. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- потребительская	+5,9	+9,5

(изменение в рублях)

№	Наименование	23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (ноябрь – 86 399 руб.)	+14,1	+16,8
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Наименование	23/22г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.24	+23,4	+7,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+10,7

¹¹ Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт Анализ общей политической и социально-экономической обстановки (Анализ подготовлен специалистами Статриелт по состоянию на декабрь 2024 года) https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPrrJRxlUFoewruLWlV1Os-EVHuV6mVh9W0UE6KqW5bCbX5OoJazX5Yd5gHUPXNPJN1B40s8KDE08AaLL_JSSgbHSIRG6-SV8_R612WX85pkmXmTipNYThTotc31naimpEzFfmE78ryKSOVQ%3D%3D%3Fsign%3DghG5kEiA3O5Fh0SugeprbcLHYhoxaf3cEMVdskoMKxk%3D&name=2025-2.docx&nosw=1

№	Наименование	23/22г., %	ноябрь 24/23г., %
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на 31.01.25г. : 620,8 млрд. долл. США	-1,7	+5,6
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г. : 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0.0	-2,3

№ пп	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г. , %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
23.	Нефть <u>Brent</u> на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов,

принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено **812 201** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **20 %** меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (**1 009 277**).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%**, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>

3.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В настоящем разделе приведены выкопировки из научно-практических журналов «Дальневосточный Оценщик» 2022-2024гг). В связи с тем, что данные представлены в виде выкопировок (аналитические

обзоры защищены от возможности редактировать), сквозная нумерация, стиль оформления, и т.д. сохранены как в первоисточнике.

3.2.1 Основные показатели рынка недвижимости периферийных районов¹²

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

¹² Журнал «Дальневосточный оценщик» №4(85) 2023, ООО «PCO Кредо».

Земельный рынок				
Преобладающий тип землепользования	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тенденция развития	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок не развит, сделки купли-продажи отсутствуют
Краткая характеристика регионов				
Наименование показателя	Хабаровский край	Приморский край	Амурская область	Еврейская автономная область
Площадь территории, тыс. км.	787,6	164,7	361,9	36,3
Численность населения, тыс. человек	298,9	1863,0	772,8	153,8
Плотность населения, человек на 1 кв. км.	1,65	11,3	2,1	4,3
Количество городов	7	12	10	2
Количество поселков городского типа	17	26	15	11

3.2.2 Описание рынка недвижимости периферийных районов Дальнего Востока¹³

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНАХ



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

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

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

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.

¹³ Научно-практический журнал «Дальневосточный Оценщик» № 2 (79) 2022 г.

недвижимости.

В рамках данного исследования специалистами ООО РСО «Кредо» осуществлен расчет подобных мультипликаторов, основанный на обработке большого (около 1 900) 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 RAEX (ранее «Эксперт РА»)

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

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

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

При этом определены интервалы баллов для отнесения к той или иной группе. Суммируя баллы факторов, был получен некий общий балл населенного пункта, который лежит в том или ином интервале.

Основная идея создания подобной классификации заключается в том, чтобы получить инструмент «местного» значения для расчета стоимости недвижимости сравнительным подходом при крайне ограниченном объеме информации с помощью использования данных из сопоставимых населенных пунктов, относящихся к одной и той же группе.

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 I полугодия 2022 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.

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.

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

Кроме того, возможно использование данных из соседних групп с применением мультипликаторов, при этом относительный значимый объем выборки позволяет предположить, что величина мультипликаторов позволяет достаточно точно отразить соотношения цен на региональном периферийном рынке.

При этом из числа ценообразующих факторов исключен показатель уровня доходов населения, так как, учитывая значительную протяженность Хабаровского края с севера на юг, часть входящих в него районов характеризуется принадлежностью к Крайнему Северу и приравненным к ним районам.

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

Численность населения

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Численность населения более 250 000 чел.			
Комсомольск-на-Амуре	-	-	-
Численность населения 200 000 - 250 000 чел.			
-	-	-	Благовещенск
Численность населения 150 000 - 200 000 чел.			
-	-	Находка, Уссурийск	-
Численность населения 100 000 - 150 000 чел.			
-	-	Артем	-
Численность населения 50 000 - 100 000 чел.			
-	Биробиджан	Арсеньев	Белогорск, Свободный
Численность населения 20 000 - 50 000 чел.			
Амурск, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре	-	Спасск-Дальний, Лесозаводск, Партизанск, Большой Камень, Дальнегорск, Дальнереченск, Фокино, Лучегорск	Тында, Зея, Райчихинск, Шимановск
Численность населения 10 000 - 20 000 чел.			
Бикин, Ванино, Вяземский, Чегдомын, Солнечный, Эльбан, Хар, Переяславка, Заветы Ильича	Облучье	Трудовое, Кавалерово, Славянка, Черниговка, Чугуевка, Пограничный, Камень-Рыболов, Хороль, Покровка	Прогресс, Завитинск, Серышево, Магдагачи, Екатериновка
Численность населения 5 000 - 10 000 чел.			
Некрасовка, Князе-Волконское, Новый Ургал, Корфовский, Октябрьский, Березовый, Троицкое, Хурба, Талакан	Николаевка, Ленинское, Амурзет, Смидович	Ярославский, Кировский, Михайловка, Сибирцево, Преображение, Новошахтинский, Дунай, Раздольное, Воздвиженка, Смоляниново, Вольно-Надеждинское, Спасское, Новый, Липовцы, Пластун, Влад-Александровское, Шкотово, Галёнки, Русский, Сергеевка, Яковлевка, Новосысовка	Архара, Сковородино, Новобурейский, Тамбовка, Возжаевка, Поярково, Ивановка, Среднебелая, Константиновка, Ерофей Павлович, Циолковский, Буря, Тавричанка
Численность населения 2 000 - 5 000 чел.			
Селихино, Мухен, Лермонтовка, Охотск, Монгохто, Богородское, Тополево, Таежное, Горин, Высокогорный, Де-Кастри, Восточное, Лососина	Теплоозёрск, Приамурский, Бабстово, Бира	Горные Ключи, Анучино, Кневичи, Ольга, Монастырище, Рошино, Николаевка, Новоникольск, Волчанец, Восток, Новопокровка, Красино, Терней, Сергеевка, Барабаш, Краснореченский, Углекаменск, Чкаловское, Екатериновка, Лазо, Хрустальный, Горнореченский, Зарубино, Лазо, Посъет, Ивановка	Февральск, Новокиевский Увал, Уруша, Овсянка, Тыгда, Березовка, Талдан, Ромны, Октябрьский, Соловьевск

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

Близость к основным транспортным магистралям

Присвоение баллов для населенных пунктов по этому показателю связано с тем, что стоимость недвижимости напрямую зависит от степени транспортной доступности.

То есть, чем больше возможность добраться до населенного пункта с помощью различных видов транспорта, тем выше уровень его социально-экономического развития и, соответственно, дороже объекты недвижимости.

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

За последние годы значительно расширилась сфера рационального применения автомобильного транспорта в регионе. Автотранспорт принял на себя мелкопартионные перевозки высокоценных и скоропортящихся грузов на дальние расстояния, значительную долю перевозок на средние расстояния в 500 - 1000 км и, практически, все перевозки на короткие расстояния до 500 км. Поэтому в качестве основных составляющих данного ценообразующего фактора выбраны такие показатели, как:

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

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

Транспортные центры	Хабаровский край	Приморский край	Амурская область	ЕАО
Автодороги	См. Постановление Правительства Хабаровского края от 17 мая 2007 г. N 100-пр «О перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения»	См. Постановление Администрации Приморского края от 26 ноября 2012 г. N 357-па «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения»	См. Постановление Правительства Амурской области от 12.05.2010 N 223 «Об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Амурской области»	См. Постановление правительства ЕАО от 27.05.2008 N 132-пп «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения ЕАО»

Аэропорты	Советская Гавань (Май-Гатка), Комсомольск-на-Амуре («Дземги»), Комсомольск-на-Амуре (Хурба), Охотск, Николаевск-на-Амуре	Владивосток (Кневичи)	Благовещенск	-
Аэропорты местных авиалиний, посадочные площадки	Комсомольск-на-Амуре, Аян, Николаевск-на-Амуре, Нелькан, Советская Гавань, Нумикан, Охотск, Херпучи, Богородское (4)	Кавалерово, Пластун, Терней, Амгу, Единка, Самарга, Светлая (5)	Февральск, Свободный, Экимчан, Зея, Тында, Бомнок, Береговой, Октябрьский, Свободный, Хвойный, Горный, Февральск (6)	Биробиджан
Ж/д станции	См. Приложение 2. Перечень железнодорожных станций			
Речные порты	Комсомольск-на-Амуре, Николаевск-на-Амуре	-	Благовещенск, Свободный, Поярково, Зея	Нижнеленинское, Амурзет, Пашково, Тельман (7)
Морские порты	Ванино, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Аян, г.Охотск, Де-Кастри	Находка, Восточный, Посыет, Ольга, Зарубина, Большой Камень	-	-

Удаленность от регионального центра

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

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

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

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

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

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
10 баллов (0 км)			
Хабаровск	-	Владивосток	Благовещенск
9 баллов (0 - 25 км)			
Некрасовка, Тополево, Восточное	Николаевка	-	Белогорье
8 баллов (25 - 50 км)			
Князе-Волконское, Корфовский	-	Артём, Трудовое, Вольно-Надеждинское	Тамбовка
7 баллов (50 - 75 км)			
-	Смидович	Раздольное, Смоляниново, Шкотово, Кневичи	-
6 баллов (75 - 100 км)			
Хор, Переяславка	Бабстово, Теплоозёрск	-	Ивановка, Среднебелая
5 баллов (100 - 150 км)			
Вяземский, Мухен	Ленинское, Бира	Уссурийск, Покровка, Михайловка, Новошахтинский, Дунай, Воздвиженка, Галёнки, Новоникольск, Волчанец, Барабаш, Южно-Морской	Свободный, Белогорск, Райчихинск, Екатеринославка, Возжаевка, Константиновка, п. Тавричанка
4 балла (150 - 250 км)			
Бикин, Троицкое, Лермонтовка	Биробиджан, Облучье, Амурзет	Находка, Спасск-Дальний, Партизанск, Славянка, Черниговка, Пограничный, Камень-Рыболов, Хороль, Ярославский, Сибирцево, Новый, Спасское, Липовцы, Владимиро-Александровское, Сергеевка, Новосысоевка, Анучино, Монастырище, Краскино, Сергеевка, Углекаменск, Чкаловское, Зарубино, Посыет, Ивановка, Авангард	Прогресс, Завитинск, Серышево, Архара, Новобурейский, Буряя, Новокиевский Увал, Ромны, Циолковский
3 балла (250 - 500 км)			
Комсомольск-на-Амуре, Амурск, Солнечный, Эльбан, Хурба, Селихино, Таежное, Высокогорный, Талакан, Хальгасо	-	Арсеньев, Лесозаводск, Дальнереченск, Лучегорск, Кавалерово, Чугуевка, Кировский, Преображение, Яковлевка, Ольга, Новопокровка, Краснореченский, Лазо, Хрустальный, Горнореченский,	Шимановск, Поярково, Февральск, Овсянка, Тыгда, Березовка,
2 балла (500 - 750 км).			
Советская Гавань, Ванино, Заветы Ильича, Октябрьский, Березовый, Монгохта, Богородское, Де-Кастри, Лососина	-	Дальнегорск, Пластун, Рощино, Терней, Восток	Зея, Сковородино, Талдан, Соловьевск
1 балл (750 - 1000 км).			
Николаевск-на-Амуре, Чегдомын, Новый Ургал, Горин	-	-	Тында, Ерофей Павлович, Уруша
0 баллов (более 1000 км).			

Специализация населенного пункта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Альфа-оценка 01.07.2022

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

Статус населенного пункта

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

Перечень районных центров Дальнего Востока представлен в Приложении 3.

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

Ценообразующие факторы

Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	Итоговый балл
Хабаровск	2	10	10	5	5	32
г. Комсомольск-на-Амуре	1	3	9	4	5	22
с. Тополево	0	9	1	3	3	16
с. Ильинка	0	9	1	3	2	15
с. Некрасовка	0	9	2	2	2	15
г. Вяземский	1	5	3	3	3	15
с. Ракитное	0	9	1	2	2	14
г. Бикин	1	4	3	3	3	14
пгт Хор	0	6	3	3	2	14
пгт Переяславка	1	6	3	3	1	14
пгт Корфовский	0	8	2	2	2	14
с. Бычиха	0	9	1	2	1	13
г. Амурск	1	3	4	2	3	13
пгт Ванино	1	2	3	4	3	13
с. Князе-Волконское	0	8	2	2	1	13
с. Рошино	0	9	0	2	1	12

Альфа-оценка 01.07.2022

г. Советская Гавань	1	2	4	3	2	12
г. Николаевск-на-Амуре	1	1	4	2	3	11
пгт Солнечный	1	3	3	1	2	10
пгт Эльбан	0	3	3	1	2	9
пгт Октябрьский	0	2	2	3	2	9
пос. Березовый	0	2	2	3	2	9
с. Могилевка	0	6	0	2	1	9
пгт Чегдомын	1	1	3	1	2	8
пгт Мухом	0	5	1	1	1	8
пгт Охотск	1	0	2	2	2	7
пгт Заветы Ильича	0	2	3	1	1	7
пгт Новый Ургал	0	1	2	2	2	7
пос. Де-Кастри	0	2	1	1	3	7
с. Бичевая	0	5	0	1	1	7
с. Богородское	1	2	1	1	1	6
п. Хальгасо	0	3	0	1	1	5

Распределение населенных пунктов периферийных районов по группам

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

3.2.3 Краткая характеристика г. Хабаровского края¹⁴

Хабаровский край расположен в центре Дальневосточного экономического района России, имеет общие границы с КНР, соседствует с Республикой Саха (Якутией), Приморским краем, Амурской, Магаданской и Еврейской автономной областями; отделен от Сахалинской области Татарским проливом.

Хабаровский край является одной из самых больших административно-территориальных единиц в Российской Федерации.

Площадь - 788,6 тыс. кв. км, что составляет 4,5% от площади Российской Федерации и 12,7% Дальнего Востока. Край простирается на 1780 км с севера на юг и на 125-750 км с запада на восток.

Население - 1403,7 тыс. человек на 01.01.2010 г.

Средняя температура июля +24 °С, января - 20 °С.

¹⁴ Источник информации: официальный сайт администрации города Хабаровска www.adm.khv.ru.

3.2.4 Краткая характеристика Нанайского муниципального района и с. Троицкое¹⁵

Нанайский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Хабаровском крае Российской Федерации.

Административный центр – село Троицкое.

Район граничит с Хабаровским, Амурским, Комсомольским, Ванинским, Советско-Гаванским и имени Лазо районами Хабаровского края, а также -Приморским краем. Удалённость от краевого центра – 200 км.

Район расположен в центральной части Хабаровского края на Средне-Амурской низменности, ограниченной Сихотэ-Алинем и хребтами левобережья реки Амур. Площадь территории района - 27800 км².

Крупнейшие реки: Амур, Мокен, Анюй и др. Большинство крупных озёр района приурочены к пойме реки Амур: Болонь, Иннокентьевское, Джалунское, Гасси, Синдинское, Катар, Дабанда и другие.

Численность населения - 13 914 чел.

Краткая характеристика с Троицкое¹⁶

Троицкое - село в Нанайском районе Хабаровского края, административный центр района и единственный населённый пункт сельского поселения «Село Троицкое». Стоит на правом берегу Амура.

Некоторые характеристики:

- **Население** (по данным на 2024 год) — 4470 человек.
- **Телефонный код** — +7 42156.
- **Почтовый индекс** — 682350.

История: основано в июне 1859 года, одно из первых русских поселений в низовьях Амура. Название села, по одной из версий, связано с Святой Троицей.

Экономика: взрослое население трудится в основном в бюджетных организациях и на расположенных на территории предприятия, среди них Нанайское ДРСУ, Нанайское опытное лесное хозяйство, ЗАО «Троицкий речной порт».

Образование: сеть образовательных учреждений представлена одной средней школой, лесозаводской начальной школой, а также тремя детскими дошкольными учреждениями, центром внешкольной работы, детской школой искусств.

Культура: свой досуг жители села проводят в Центре культуры и досуга. Среди учреждений культуры - краеведческий музей, открытый в 1973 году, детская школа искусств, открытая в 1970 году.

3.2.5 Факторы влияния рынок недвижимости периферийных районов Дальнего Востока¹⁷

Политические факторы

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

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

¹⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Нанайский_район

¹⁶ <https://yandex.ru/search/?text=%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0+%D1%81+%D0%A2%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%86%D0%BA%D0%BE%D0%B5+%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD&lr=101318>

¹⁷ Журнал «Дальневосточный оценщик» №4(89) 2024, ООО «PCO Кредо».

Экономические факторы

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

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

Социально-демографические факторы

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

По информации территориальных органов статистики, по состоянию на ноябрь 2024 г. данный показатель преимущественно находится в диапазоне от 77,0 до 91,0 тыс. руб.(1) За 2024 г. темп роста составил от 12,8 до 22,1 % по отношению к началу 2023 г.

Регионы	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.11.2024	Динамика за 2022	Динамика за 2023	Динамика за 2024
Россия	55 717	63 260	70 718	86 399	13,5%	11,8%	22,1%
Приморский край	56 793	61 617	74 551	85 070	8,5%	21,0%	14,1%
Хабаровский край	59 385	64 690	75 553	85 226	8,9%	16,8%	12,8%
Амурская область	59 579	64 568	74 942	91 098	8,4%	16,1%	21,6%
ЕАО	48 657	55 930	66 176	77 013	14,9%	18,3%	16,4%

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

- в Хабаровском крае - 1,62 человека на 1 кв. км.;

- в Приморском крае - 10,97 человек на 1 кв. км.;

- в Амурской области - 2,07 человек на 1 кв. км.;

- в ЕАО - 4,02 человека на 1 кв. км.

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

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

Технологические факторы

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

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

Правовые факторы

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

2023 год стал рекордным по количеству инвестиционных проектов, для которых были приняты постановления Правительства РФ, обеспечивающие расширение территорий опережающего развития (ТОР) на Дальнем Востоке и в Арктике. Благодаря активной работе Минвостокразвития России совместно с Корпорацией развития Дальнего Востока и Арктики (КРДВ) в результате расширения границ дальневосточных и арктической ТОР в 2023 году удалось привлечь 62 заявленных проекта, которые намерены реализовать инвесторы с помощью мер господдержки.

Налоговые льготы:

7,6% - Общий размер страховых взносов на 10 лет

0% - Налог на прибыль в течение первых 5 лет, 12% - в последующие 5 лет

0% - Налог на землю в течение первых 3 лет

0% - Налог на имущество в течение первых 5 лет, 1,1% - в последующие 5 лет

0 дней - Ускоренная процедура возмещения НДС

Преференции для резидентов:

- Режим «Одного окна» для инвестора;
- Возможность получения земельного участка в аренду без торгов;
- Отсутствие квот на привлечение иностранной рабочей силы;

Выводы о воздействии факторов влияния на рынок недвижимости:

Факторы влияния	Характеристика	Направление воздействия
Политические факторы	Непосредственно на территории Дальнего Востока военные действия не осуществляются, однако в целом, в стране осложнена геополитическая ситуация в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины	
Экономические факторы	Динамика инвестиций носит нестабильный характер. Отмечается сильная зависимость от рынка заемного кредитования.	
	По информации территориальных органов статистики, на ноябрь 2024 г. уровень зарплаты находился в диапазоне от 77,0 до 91,0 тыс. руб., темп роста по отношению к началу году сопоставим со среднероссийским показателем	
	Отмечается ярко выраженная отрицательная миграционная динамика.	
	Продолжительность жизни населения ниже среднероссийских показателей.	
	Доля трудоспособного населения сопоставима со среднероссийскими показателями.	
	Уровень безработицы сопоставим со среднероссийским показателем	
Технологические факторы	Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями	
Правовые факторы	Разработаны инструменты региональной политики как для территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР), призванные привлечь инвестиции и обеспечить его ускоренное развитие, но на подавляющую часть периферийных районов это влияние не оказывает	

3.2.6 Тенденции на рынке недвижимости периферийных районов Дальнего Востока¹⁸

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

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

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

¹⁸ Журнал «Дальневосточный оценщик» №4(89) 2024, ООО «РСО Кредо.

57

Средние цены на рынке купли-продажи промышленной недвижимости в 2021-2025 гг.										
Группы/ Дата	01.01.21	01.07.21	01.01.22	01.07.22	01.01.23	01.07.23	01.01.24	01.07.24	01.01.25	Изменение за II полугодие 2024 г.
Группа А	11 105	11 165	11 108	10 437	10 776	10 345	10 278	10 601	10 550	-0,5%
Группа В	5 167	5 036	5 077	5 062	5 203	5 279	5 271	5 325	5 321	-0,3%
Группа С	2 918	2 995	3 041	2 937	2 997	3 079	3 112	3 052	3 038	-0,4%
Группа D	1 359	1 355	1 377	1 354	1 292	1 275	1 296	1 330	1 319	0,7%
В среднем по всем группам	7 618	6 875	7 478	6 711	6 384	6 503	6 016	5 807	5 643	

3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект¹⁹

Позиционирование объектов недвижимости на целевом рынке и определение сегмента рынка

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации о купле-продаже и аренде объекта оценки, для чего необходимо предварительно выяснить, в какие сегменты рынка вписан оцениваемый объект недвижимости.

Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Таким образом, объекты оценки являются недвижимым имуществом.

Основные сегменты рынка недвижимости, выделяемые в соответствии с функциональным назначением приведены ниже на рисунке.



Согласно рисунку, представленному выше, объекты оценки (здания) следует отнести к рынку нежилой недвижимости.

Классификация нежилой недвижимости²⁰

В рамках данного обзора рассмотрен сегмент нежилой недвижимости за исключением недвижимости социально-культурного назначения, который, практически, не развит, так как к нему относятся такие объекты, как здания правительственных, научно-исследовательских и образовательных учреждений, религиозные объекты и т.п.

Производственная и складская (промышленная) недвижимость укрупненно может быть разделена на четыре основные группы: недвижимость производственных предприятий и транспорта, недвижимость производственного сервиса, складская недвижимость и инженерные сооружения.

¹⁹ Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.6) ФСО № 7

²⁰ Классификация нежилой недвижимости приведена с использованием Аналитического обзора «Рынок нежилой недвижимости г. Хабаровска», подготовленного ООО Региональный союз оценщиков «Кредо»

1) Недвижимость производственных предприятий и транспорта:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- вокзалы, депо, станции;
- пристани, порты;
- другое.

2) Недвижимость производственного сервиса:

- паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);
- автозаправки;
- автомойки;
- цеха и мастерские;
- другое.

3) Складская недвижимость:

- открытые площадки — склады;
- неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения;
- отапливаемые необорудованные складские здания и помещения;
- отапливаемые оборудованные складские здания и помещения;
- холодильные и морозильные камеры;
- другое.

Склад может предназначаться для хранения товаров одного предприятия (склад индивидуального пользования), а может на условиях лизинга сдаваться в аренду физическим или юридическим лицом (склад коллективного пользования или склад-отель).

Различают склады и по степени механизации складских операций:

- немеханизированные;
- комплексно-механизированные;
- автоматизированные;
- автоматические.

Существенным признаком классификации складов является возможность доставки и вывоза железнодорожного или водного транспорта. В соответствии с этим признаком различают:

- пристанционные или портовые склады (расположенные на территории железнодорожной станции или порта);
- прирельсовые (имеющие подведенную железнодорожную ветку для подачи и уборки вагонов);
- глубинные (для того, чтобы доставить груз от станции, пристани или порта в глубинный необходимо воспользоваться автомобильным транспортом).

В зависимости от широты ассортимента хранимой продукции выделяют:

- специализированные склады;
- склады со смешанным или универсальным ассортиментом.

4) Инженерные сооружения (мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др.).

Коммерческую недвижимость принято укрупненно разделять по назначению на следующие подвиды: офисная, торговая (ритейлинговая), общего (неопределенного) назначения.



Схема. 5 – Сегментация рынка коммерческой недвижимости

В соответствии с классификацией объектов недвижимости оцениваемые объекты недвижимости относятся к универсальным производственно-складским объектам (Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024, стр. 26):

3.1. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к промышленной (складской) недвижимости. Из всего многообразия типов недвижимости в настоящей работе произведен обзор рынка промышленной недвижимости. При этом рынок в районе расположения объектов оценки - неактивный (ликвидность низкая). По нашему мнению, именно в этом сегменте рынка недвижимости будут позиционироваться оцениваемые объекты.

Позиционирование объектов движимого имущества на целевом рынке и определение сегмента рынка

Анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации о купле-продаже и аренде объекта оценки, для чего необходимо предварительно выяснить, в какой сегмент рынка вписаны оцениваемые объекты.

В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.) объекты движимого имущества можно представить в виде следующей классификации:

Таблица 10 - Классификация машин и оборудования²¹

№ n/n	Группа	Пример
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.
2	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъёмная: Погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты и др. Строительная: Автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: Снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: Асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. Сельскохозяйственная: Комбайны, опрыскиватели и др.
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и др.
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.
5	Узкоспециализированное	Производственные линии, плавильные и малярочные печи,

²¹ Согласно Справочнику Оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Нижний Новгород 2019 г. Лейфер Л.А..

	оборудование	установки (например, для получения изопрена) т.д.
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы и т.д.
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.

На оценку представлены следующие объекты: котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука; котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука; фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука.

Оцениваемые объекты относятся к рынку: котлы - «узкоспециализированное оборудование», погрузчик - «спецтехника узкого применения».

Таким образом, в настоящей работе произведен обзор рынка узкоспециализированного оборудования (котлов) и спецтехники узкого применения (фронтальных погрузчиков).

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект, а также анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объекта недвижимости²²

Объем и структура рынка купли-продажи промышленной недвижимости

Группы/ Площадь, м²	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе
Группа А	2	3	10	7	14	6	4	46
Группа В	3	4	9	4	8	3	6	37
Группа С	4	2	6	4	3	2	3	24
Группа D	3	3	9	7	5	4	4	35

Наибольшей долей предлагаемых к продаже объектов промышленной недвижимости характеризуется группа А, доля которой составляет 32 % в общем объеме выборки. Меньшее количество продаваемых промышленных площадей в группах В, С и D объясняется как общим низким уровнем развития рынка недвижимости, так и особенностями специализации, которая для большинства населенных пунктов данной группы выражается в преобладании частного предпринимательства и личного подсобного хозяйства.

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



Объем и структура рынка аренды промышленной недвижимости

Группы/ Площадь, м²	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе
Группа А	7	8	20	8	11	7	5	66
Группа В	2	2	7	3	4	3	3	24
Группа С	1	4	3	3	3	-	1	15
Группа D	2	3	6	4	2	1	-	18
Всего:	12	17	36	18	20	11	9	123

²² Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.в) ФСО № 7.

Средние цены на рынке купли-продажи промышленной недвижимости

Площадь, кв.м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе	Диапазон цен
Группа А	8 229	17 981	17 290	10 981	7 553	5 149	7 124	10 550	4 600 – 16 500
Группа В	6 153	8 563	7 492	5 153	3 597	4 330	2 396	5 321	2 000 – 8 600
Группа С	3 634	6 323	3 461	2 746	2 738	1 035	1 238	3 038	1 600 – 4 500
Группа D	2 019	1 943	1 573	1 185	1 265	1 410	1 376	1 319	500 – 2 100
Всего:	3 415	8 889	8 095	5 307	4 969	2 926	2 522	5 643	

Мультипликатор местоположения промышленной недвижимости

Показатели	Группа А	Группа В	Группа С	Группа D
Средняя цена объектов промышленной недвижимости, руб./м ²	10 550	5 321	3 038	1 319
Мультипликатор местоположения для населенных пунктов периферийных районов по отношению к группе А	1	0,50	0,29	0,13

Мультипликатор назначения по группам

Местоположение	Коммерческая недвижимость, руб./кв. м.	Промышленная недвижимость, руб./кв. м.	Мультипликатор назначения по группам
Группа А	41 796	10 550	0,25
Группа В	23 755	5 321	0,22
Группа С	12 271	3 038	0,25
Группа D	4 865	1 319	0,27

3.4.1 Анализ рынка купли-продажи производственно-складской недвижимости в Хабаровском крае

Для цели анализа фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке купли-продажи с объектами производственно-складской недвижимости в Хабаровском крае проанализированы следующие источники информации:

- <https://torgi.gov.ru/new/>
- сайт объявлений Авито <https://www.avito.ru/>
- сайт объявлений Форпост <https://www.farpost.ru/>
- архив объявлений Авито <https://ruads.org/>

При анализе данных оценщиком введены параметры поиска:

- период данных: с 01.10.2024 по 03.04.2025гг.;
- месторасположение: Хабаровский край;
- назначение – производственно-складское;
- площадь зданий в составе ЕОН: до 2000 кв.м.

В ходе проведенного анализа объявлений за 2024-2025гг выявлена информация по 6 (шести) ценам предложений на открытом рынке и аукционе с объектами производственно-складской недвижимости в Хабаровском крае (таблица 11):

Таблица 11 - Цены предложений на рынке купли-продажи с объектами производственно-складской недвижимости в Хабаровском крае

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
1	Описание	Отдельностоящее одноэтажное здание (лит А) с пристройками (лит А1,А2). Материал стен - кирпич (лит А,А1), железобетонные блоки (лит А2), материал перекрытий - деревянное утепленное. Предусмотрены коммуникации: электричество, отопление от котельной	Здание Мазутохранилища, назначение: нежилое, общей площадью 48,6 кв.м., инв. № 960, лит. Н2, кадастровый номер 27:21:0107001:58. Земельный участок - категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания здания мазутохранилища, общей площадью 1191 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107017:404	Нежилое трехэтажное здание складское, 1700 м², без отделки и отопления	Отдельное здание-блок на 7 (семь) гаражей, расположенное на земельном участке площадью 907,00 кв.м (площадь указана ориентировочно).	Продажа помещения (257.8 кв.м) + земля 737 кв м2. Также в эту стоимость входит гараж 16.5 кв.м и земля под ним 37 кв. м. земельный участок под гаражом - 27:17:0600402:1634. земельный участок под производственным помещением - 27:17:0600402:1633. Все в собственности. Подъездные пути асфальтированы, заезд на базу под ворота. Помещение требует вложений	Продается здание на участке 90 соток 0,9Га, здание имеет котельную, гараж, производственные помещения, а также множество кабинетов и помещений. Подходит под производство продуктов питания, столовую. при въезде на территорию есть отдельно стоящее здание (сторожка). Располагается в непосредственной близости к федеральной трассе (заезд прям с дороги) Номер в базе: 11845392	Здание гаража, кадастровый номер 27:07:0010101:2387, общая площадь 704,4 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 27:07:0010116:2550 площадью 2653 кв.м.
2	Стоимость продажи (предложения), руб.		1 132 000	10 000 000	4 215 400	2 000 000	3 000 000	988 000
	Стоимость продажи (предложения), руб. без НДС		1 132 000	10 000 000	3 512 833	1 666 667	2 500 000	823 333
3	Общая площадь здания, кв.м	946,4	48,6	1 700,0	269,8	257,8	950,0	704,4
4	Общая площадь участка, кв.м	5 368,0	1 407,0	3 313,66	903,0	740,0	9 307,0	2 653,0
5	Цена 1 кв. м, руб. без НДС		23 292	5 882	13 020	6 465	2 632	1 169
6	Порядок уплаты НДС	без НДС	без НДС	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
7	Вид права на здания	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Дата продажи (предложения)	03 апреля 2025 г.	02 апреля 2025 г.	25 марта 2025 г.	14 марта 2025 г.	15 марта 2025 г.	20 марта 2025 г.	10 декабря 2024 г.

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
10	Условия продажи (предложения)	Продажа	Предложение на аукционе в электронной форме	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Соввершенная сделка на аукционе в электронной форме
11	Кадастровый номер здания	27:09:0000102:731	27:21:0107001:58	27:18:0000003:375	27:04:0101001:4285	27:17:0600402:300	27:17:0302701:237	27:07:0010101:2387
12	Кадастровый номер участка	27:09:0000102:1146	27:21:0107017:404	27:18:0000003:320	27:04:0101001:3556	27:17:0600402:1633 27:17:0600402:1634	27:17:0302701:273	27:07:0010116:2550
13	Месторасположение	Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пограничная, д. 17	Хабаровский край, Амурский р-н, Амурск, пр-т Строителей, 53	Хабаровский край, Ванинский р-н, рп. Ванино, ул. Волочаевская, 18	Хабаровский край, р-н. Хабаровский, рп. Корфовский, ул. Таежная, 2в	Хабаровский край, Хабаровский р-н, с. Смирновка, Молодёжная ул., 11А	Хабаровский край, м.р-н Комсомольский, с.п. село Хурба, с Хурба, ул Лазо, 40
4	Материал стен	Кирпич (литер А, А1), ж/б блоки (лит А2)	Кирпич	Ж/б блоки	Кирпич	Преимущественно металл (утепленный)	Кирпич	Кирпич
16	Назначение объекта	Гараж	Мазутохранилище	Складское	Блок гаражей на 7 автомашин	Производственное	Производственное	Гараж
17	Физическое состояние здания	Требуется капитальный ремонт	Требуется текущий ремонт	Удовлетворительное	Хорошее	Требуется ремонт (полы)	Требуется капитальный ремонт	Требуется текущий ремонт
	Год постройки	1968	1987	1993	1993	1990	1960	1970
18	Наличие и состав инженерных коммуникаций)	Электроснабжение, отопление от котельной	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Отсутствуют	Электроснабжение
19	Условия финансирования	Единовременные	Единовременные	Единовременные	Единовременные	Единовременные	Единовременные	Единовременные
20	Источник информации *		https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000057000000000046_2/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://www.avito.ru/amursk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1700_m_2964146056?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJnM3ZLcktnWlVWdnN3akNFJt9LH4wcD8AAAAA	https://www.avito.ru/vanino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_269.8_m_7219041961	https://www.avito.ru/korfovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvennogo_pomescheniya_na_zemelnom_u_4448628455context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJnM3ZLcktnWlVWdnN3akNFJt9LH4wcD8AAAAA	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_950_m_7240757366?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJnM3ZLcktnWlVWdnN3akNFJt9LH4wcD8AAAAA	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000215000000000294_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs

*Скриншоты рыночной информации представлены в Приложении №2 настоящего отчета.

Информация в отношении общих площадей зданий, кадастровых номеров, года постройки уточнена по данным Публичной кадастровой карты (источник: <https://miro-map.ru/>)

Вывод: по данным проведенного анализа рынка (таблица 11) цен сделок и предложений производственно-складской недвижимости установлено:

-цена 1 кв.м. составляет: от 1 169 руб./кв.м. до 23292 руб./кв.м. (среднее значение **8743** кв.м.);

-диапазон площади составляет от 48,6 кв.м. до 1700 кв.м. (среднее значение 655 кв.м.).

-в качестве объектов-аналогов для расчёта стоимости объектов оценки могут быть приняты все аналоги.

3.4.2 Анализ рынка аренды производственно-складской недвижимости в Хабаровском крае

По данным проведенного анализа рынка цен предложений к аренде производственно-складской недвижимости следует отметить, что рынок депрессивен. Часть количественных и качественных характеристик объектов-аналогов представлены не в полном объеме (общая площадь, год постройки, материал стен, этаж расположения, наличие в ставке коммунальных и иных услуг). В связи с этим отсутствует возможность провести корректировки по ценообразующим параметрам в рамках доходного подхода.

Учитывая, что объекты недвижимости наедятся в состоянии, требующем капитальный ремонт, рынок аналогичных объектов отсутствует.

3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Условия продажи (скидка на торг)

Учитывается, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени, отличие цены предложения от цены сделки. Цена предложения корректируется внесением поправки на уторговывание, определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции. Реальные сделки по продаже (аренде) объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, изначально несколько завышена на так называемый «торг».

Исследование рынка коммерческой недвижимости проведено на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.; 2024г.

Скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 10,9% до 22,5 (среднее значение – 16,6%)

Таблица 12 – Размер скидки на торг для производственно-складской недвижимости

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 483 Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,6%	10,6%	22,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,6%	10,3%	20,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,4%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,6%	14,3%	28,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,8%	21,2%

Дата продажи (предложения). Учитывает изменение цены во времени (сезонность), в зависимости от экономических показателей рынка (дефляция, инфляция и др.). На основании данных исследования Ассоциации развития рынка недвижимости, подготовленных специалистами Некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti/>) динамика выглядит следующим образом:

Таблица 13 – Индекс изменения рыночных цен

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев:

КОММЕРЧЕСКИЕ									
Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА				
	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Дата публикации
01.01.2025	1,06	1,04	1,05	1,06	1,05	1,03	1,04	1,05	22.01.2025
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024

2. С целью учёта территориального расположения объектов недвижимости для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по четырем основным группам территорий***:

Территориальный коэффициент по группам***:	01.01.2015-01.07.2021	01.01.2022-01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023-01.01.2024	01.07.2024	01.01.2025
КА	0,99	1,02	0,99	1,00	0,97	1,01
КБ	0,99	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00
КВ	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	0,98
КГ ****	0,98	0,97	0,99	0,96	0,91	0,97

КА – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий),

КБ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий),

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

КГ – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введён с 15.07.2024 года.

Назначение частей базы

Согласно исследованиям, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024.

Корректировка на наличие в составе производственно-складского комплекса административных зданий может варьироваться в следующих размерах: 1,49 – 1,83 среднее значение – 1,66).

Таблица 14 – Корректирующие коэффициенты на назначение частей базы

Таблица 625. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,49 – 1,83
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,26	1,14 – 1,38

Местоположение

Согласно исследованиям, опубликованным в Журнале «Дальневосточный оценщик» №4(89) 2024, ООО «PCO «Кредо», корректировка на данный фактор была рассчитана по формуле:

$$K = \text{Количество баллов объекта оценки} / \text{Количество баллов объекта аналога}$$

Данная методология описана в разделе 4.4 Описание рынка недвижимости периферийных районов Хабаровского края настоящего отчета. Согласно результату данного исследования получены следующие баллы по населенным пунктам:

Таблица 15 – Корректирующие коэффициенты на местоположение

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

Физическое состояние зданий

На основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости, подготовленных специалистами Некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3670-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda/>) по состоянию на 01.01.2025 года корректировки составляют следующие диапазоны:

Таблица 16 – Корректирующие коэффициенты на физическое состояние зданий

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2025 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов **StatRielt** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	0,98	0,96
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,92	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,67	0,50

Материал стен

На основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости, подготовленных специалистами Некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3670-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>) по состоянию на 01.01.2025 года корректировки составляют следующие диапазоны:

Таблица 17 – Корректирующие коэффициенты на материал стен зданий

на Конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2025 г.)



- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	0,98	1,07	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,01	1,15	1,07
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,83	0,97	0,89
5	Некапитальные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,16	0,29	0,22

Назад

Вперед

Наличие и состав внутренних систем инженерных коммуникаций

На основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости, подготовленных специалистами Некоммерческой организацией «СтатПриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3680-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>) по состоянию на 01.01.2025 года корректировки составляют следующие диапазоны:

Таблица 18 – Корректирующие коэффициенты на инженерные коммуникации

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2025 г.)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,55	0,62	0,60
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,95	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98

Общая площадь зданий

На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.; 2024г. корректировки составляют:

Таблица 19 – Корректирующие коэффициенты на площадь (масштаб) зданий

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.							
Города с численностью населения до 500 тыс. чел.							
Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости							
Таблица 174 Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.							
Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,15	1,25	1,52	1,72	1,90
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,38	1,52
	1000-5000	0,66	0,76	0,82	1,00	1,14	1,25
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,85	1,00	1,10
	10000-20000	0,53	0,60	0,66	0,80	0,91	1,00
	>20000		0,56	0,61	0,74	0,85	0,93

3.6 Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Проведя анализ рынка аренды объекта недвижимости, представленного в настоящей работе, на дату оценки Оценщиком не выявлено других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

3.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

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

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

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

Совет директоров Банка России 14 февраля 2025 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 21,00% годовых. Текущее инфляционное давление остается высоким. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем более выраженным стало охлаждение кредитной активности, растет склонность населения к сбережению.

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

Рынок купли-продажи производственно-складской недвижимости

По данным проведенного анализа рынка цен сделок и предложений производственно-складской недвижимости (таблица 11) установлено:

-цена 1 кв.м. составляет: от 1 169 руб./кв.м. до 23292 руб./кв.м. (среднее значение **8743** кв.м.);

-диапазон площади составляет от 48,6 кв.м. до 1700 кв.м. (среднее значение 655 кв.м.).

-в качестве объектов-аналогов для расчёта стоимости объектов оценки могут быть приняты все аналоги.

Диапазон скидок при заключении реальных сделок достигает 10,6%-22,6%, это зависит и от самого объекта сделки, его ликвидности и от условий реализации и финансирования. Основными ценообразующими факторами являются, конечно же, характеристики самого объекта, в первую очередь его местоположение, причем как в части удаленности от регионального центра, так и в части локального расположения (вблизи к крупной магистрали и т.д.). Также имеют значение состояние объекта (степень износа), оснащенность коммуникациями, площадь.

Рынок аренды производственно-складской недвижимости

По данным проведенного анализа рынка цен предложений к аренде производственно-складской недвижимости следует отметить, что рынок депрессивен. Часть количественных и качественных характеристик объектов-аналогов представлены не в полном объеме (общая площадь, год постройки, материал стен, этаж расположения, наличие в ставке коммунальных и иных услуг). В связи с этим отсутствует возможность провести корректировки по ценообразующим параметрам в рамках доходного подхода. Учитывая, что объекты недвижимости наедятся в состоянии, требующем капитальный ремонт, рынок аналогичных объектов отсутствует.

Ликвидности объектов промышленной недвижимости

Сроки ликвидности объектов производственно-складского назначения для группы В может варьироваться в среднем от 7 до 18 месяцев (среднее значение – 16 %):

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)



- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9

Источник: Сайт Ассоциации Cmpuelm <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>.

3.8 Анализ рынка оцениваемых объектов движимого имущества

3.8.1 Анализ рынка отопительных котлов

Исходя из современных реалий все большим спросом и интересом на рынке пользуется оборудование для автономных котельных и услуги инжиниринговых компаний, реализующих проекты в сфере обеспечения зданий и сооружений теплом. На рынке представлен очень широкий спектр различной техники — как отечественной, так и импортной.²³

Из российских производителей котлов нужно выделить такие компании, как ЗАО «ЗИОСАБ» (Подольск, Московская область), ЗАО «Газдевайс» (Московская область), ОАО «РУМО» (Нижний Новгород), ООО «Завод котельного оборудования» (Талдом, Московская область), Дорогобужский

²³ https://www.vira.ru/exp/reviews/kotel_market.html Автор: Михаил Кулыби. Рынок котельного оборудования: что нового?

котельный завод (Смоленская область) и др. Ближнее зарубежье представлено такими компаниями, как НПП «Белкотломаш» (Белоруссия), «Житомирремпищемаш» (Украина) и др.; дальше — Viessmann (Германия), Ferroli (Италия), Buderus (Германия), Viadrus (Чехия), ACV (Бельгия) и др.

Горелочное оборудование российского и «ближнезарубежного» изготовления, к сожалению, пока оставляет желать лучшего. Подольский завод «ЗИОСАБ» приступает в настоящее время к изготовлению горелок, закупив импортное оборудование и технологию. По данным компании, ее техника ни в чем не будет уступать импортной. Из зарубежных производителей горелочных устройств можно выделить такие компании, как Lamborghini (Италия), Oilon OY (Финляндия), фирмы Weishaupt (Германия), Giersch (Германия), Ecoflam (Италия), Elco (Франция) и др. Изготовителей сопутствующего оборудования, средств автоматизации и пр. перечислять нецелесообразно, поскольку это десятки, если не сотни названий.

Среди производителей котлов и горелок перечислены отнюдь не все марки, присутствующие на рынке. Показательно, на мой взгляд, что своего потребителя находит практически любое оборудование. Это связано как с различными запросами по цене и качеству продукции, так и разнообразием современной техники: от котлов индивидуального пользования (для квартир, коттеджей) до мини-ТЭЦ, способных одновременно вырабатывать тепловую и электрическую энергию и используемых, как правило, достаточно крупными промышленными предприятиями. Кроме того, различные виды оборудования используют различное топливо — газ, дизельное горючее, торф, древесно-стружечные отходы и др. Все эти факторы и создают огромное разнообразие техники на рынке; и практически каждый производитель способен найти свою нишу.

Если говорить об основных тенденциях рынка, то самая основная, пожалуй, характерная и важная из них, — постепенный рост реализации отечественного оборудования и, соответственно, некоторого сокращения доли импорта (в пропорции). Касается это, подчеркну, в первую очередь котлов. Всего 7–8 лет назад в этом сегменте рынка практически безраздельно господствовали западные производители. Сегодня такие компании, как ЗАО «ЗИОСАБ» (Московская область), ЗАО «Газдевайс» (Московская область), ОАО «РУМО» (Нижний Новгород), Дорогобужский котельный завод (Смоленская область) и некоторые другие, составляют достойную конкуренцию зарубежным фирмам. По качеству их оборудование фактически ни в чем не уступает импортным аналогам, цена же его значительно ниже.

Соответственно, процесс увеличения на рынке доли российского оборудования происходил бы еще быстрее, если бы не некоторые сдерживающие факторы. Первый из них относится к области технического регулирования. Складывается ситуация, что в России исторически котлы всегда делались с многократным запасом прочности, что, естественно, значительно увеличивает вес оборудования. Этот принцип заложен во все ТУ и СНИПы, продолжающие действовать по сей день. На Западе же таких ограничений не существует, поэтому импортные котлы всегда значительно легче отечественных. При строительстве, например, крышных котельных, — это более чем существенный фактор. Да и в других случаях свою роль вес техники играет. И поскольку зарубежное оборудование аттестовано и сертифицировано для продажи и использования в России, то благодаря легкости оно заведомо имеет определенные конкурентные преимущества.

Второй фактор состоит в том, что очень часто заказчики доверяют выбор оборудования монтажной организации. В общем, это довольно логично, сборщики, естественно, неплохо ориентируются в технике и могут подобрать подходящий вариант. Но, закладывая в проекты стоимость техники по прайсу, они довольно часто имеют договоры с зарубежными производителями о значительных скидках (до 40%). Российские компании таких значительных скидок предложить не могут потому, что при указании цены в прайсе планируют заведомо меньшую доходность, чем западные конкуренты, и соответственно имеют меньше возможностей для «маневра». Таким образом, монтажникам выгодно работать именно с зарубежными поставщиками.

В последнее время, городские и региональные власти предпринимают ряд протекционистских мер в отношении российских производителей. Думаю, что это будет способствовать дальнейшему росту доли отечественной продукции на рынке котельного оборудования.

Общая характеристика твердотопливных котлов²⁴

Все существующие твердотопливные котлы можно подразделить на три группы.

1. *Традиционные котлы*, работающие на угле, дереве, коксе и имеющие относительно небольшой КПД (порядка 70–80%). Кроме невысокого КПД есть еще и проблемы с автоматизацией работы такого типа котлов. Правда, современные котлы способны автоматически поддерживать заданную температуру теплоносителя.

²⁴ https://www.rosteplo.ru/Tech_stat/stat_shablon.php?id=2212 Журнал "Новости теплоснабжения", www.ntsni.ru

В полной независимости от электроэнергии и невысокой цене и заключено главное достоинство этого класса котлов.

2. Второй тип твердотопливных котлов - с пиролизным сжиганием древесины - появился относительно недавно. Для таких котлов характерен высокий КПД (свыше 85%) и простота регулирования мощности. Основным отличием котлов с пиролизным сжиганием является то, что в них горят не сами дрова, а древесный газ, выделяющийся из них под воздействием высокой температуры. Во время такого сжигания не образуется сажа и возникает минимальное количество золы.

3. Универсальные котлы (на три вида топлива) с камерой для сжигания твердого топлива и имеющие возможность установки навесных горелок на газ и жидкое топливо. Такой котел может быть удобен в случаях, когда надо дожидаться появления газа (до этого момента вы можете использовать твердое или жидкое топливо). Кроме того, и при наличии газа, но имеющихся проблемах с его подачей, неплохо иметь в запасе и другие варианты.

По технологическому совершенству твердотопливные классические котлы («топочные») находятся ступенью ниже газовых, которые постоянно модернизируются, но пиролизного сжигания и гранулятные, наоборот, по новизне превосходят традиционные газовые котлы, принципиальная технология которых претерпела мало принципиальных изменений за много десятилетий.

Статистика

На российском рынке:

1. Удельный вес российских котлов (универсальных и твердотопливных) от иностранных, представленных в продаже, - 59-63%.

2. Удельный вес российских твердотопливных (под российскими понимается и ближнее зарубежье - *прим. авт.*), т.е. могущих работать на твердом топливе, среди вообще российских котлов: 36%. Из них классические дровяные (топочные) - 17% (от 36%), битопливные - 70% (опять же от 36%).

3. Среди общей массы импортных отопительных и водогрейных котлов, ввозимых в РФ, чисто твердотопливные составляют 6-7%, битопливные - 15-17%, пиролизные - 3-3,5%.

Таблица. Характеристики твердотопливных котлов, представленных на Российском рынке.

Марка котла	Мощность, кВт	Теплообменник	КПД, %	Масса, кг	Особенности
ЗАРУБЕЖНЫЕ КОТЛЫ					
Dakon (Чехия)					
DOR 12	5-12	сталь	74-86	158	Топливо: уголь, кокс, дерево
DOR 20	6-20	сталь	72-83	200	
DOR 25 MAX	8-25	сталь	72-83	232	
DOR 32	10-32	сталь	72-83	240	
DOR 45D	18-45	сталь	73-82	320	
GASOGEN 24	10-24	сталь	76-85	350	Пиролизное сжигание
GASOGEN 60	30-55	сталь	75-87	700	Пиролиз
KP PYRO 18	20	сталь	80-95	267	
KP PYRO 24	25	сталь	80-95	315	Пиролизное сжигание
KP PYRO 32	33	сталь	78-85	340	
KP PYRO 38	40	сталь	85-95	370	Пиролиз
FB 26	22-26	чугун		245	Бурый уголь, древесина, опилки
FB 42	38-42	чугун		350	
FB 20D	20	чугун	85-90	210	
FB 32D	32	чугун	85-90	280	
FB 36D	36	чугун	85-90	315	
OPOP (Чехия)					
H 412	12,5	сталь	75-85	150	Уголь, кокс, дрова
H 424	24	сталь	75	200	
H 430	30	сталь	80	230	
H 635	35	сталь	78	310	
H 650	30	сталь	75	390	
Viadrus (Чехия)					
U 22 C-2	12	чугун	80-85	195	Универс. (газ, жидкое топливо)
U 22 C-7	41	чугун	80-85	380	
Демир Docom (Турция)					
ДЕМРАД DKY-35	35	чугун	80-90	360	Твердое/жидкое
DKY-45	45	чугун	80-90	430	
Fondital (Италия)					
Kiltan 29	29-34	чугун	88,8	450	Дрова
Kiltan 41	40-47	чугун	90,9	450	
Kiltan 46	46-54	чугун	92,0	510	
Kiltan 64	46-75	чугун	92,5	650	

Carborobot (Венгрия)					
Carborobot-40	39,9-41	сталь	74-81	500	Дрова
Rosa (Испания)					
P30-5	20-30	чугун	80-90	200	Дрова
P30-8	25-35	чугун	80-90	230	
P30-7	30-40	чугун	30-40	270	
Sime (Италия)					
Solida 4	30	чугун	80-85	210	Дрова, кокс
Solida 6	32	чугун	80-85	280	
Solida 7	35	чугун	30-85	315	
CTC (Швеция)					
CTC2200 Trio	30-35	сталь	75-85	342	Дрова
Jaspi&Mäkinen (Финляндия)					
MINITER 2000	15-28	чугун	80-85	360	Дрова
PUU 141 (1994 г.)	20-40	чугун	75-80	420	
JASPI TYPLA 1	20	чугун	75-80	300	
JASPI TYPLA 1S	20	чугун	80-90	300	
JASPI TYPLA 2	25	чугун	75-80	365	
JASPI TYPLA 2 S	25	чугун	80-90	365	
Slant/Fin 21 Series	31-86	чугун	75-85	340	Уголь, антрацит, битумные камни, дерево или кокс
Thermia Oy (Финляндия)					
Hogfors Enta Combi	10-20	сталь	75-85	275	Жидкое/твердое
Hogfors 17	35-80	сталь	70-85	345-600	Жидкое, кокс, дрова
Hogfors 18	45-90	сталь	75-80	360-625	Газ/твердое
Arimax Eetta 30/50	30-50	сталь	75-85	340	Уголь, дрова, кокс
Viessmann (Германия)					
VINJLIG 100	13-15	сталь	75-85	203	Дрова
VINJLIG 200	13-40	сталь	85-92	580	Дрова, щепа, стружки
VINJLIG 300	5-26	сталь	90-95	250	Гранулят
BOSCH (Германия)					
POLYFLAM T35	17	сталь	80-90	125	Дрова/уголь
POLYFLAM TC35	25	сталь	80-90	140	
Kiturami (Южная Корея)					
KRM 30R	35	сталь	85-90		Древесный, каменный уголь, дрова
KRM 70R	81,4	сталь	85-90		
РОССИЙСКИЕ КОТЛЫ					
Бийский завод					
KBMT-40	40	сталь	87	490	Твердое/жидкое
KBOY-31,5	31,5	сталь	80	201	Твердое
Уралмашзавод					
Урал-PT	17-64	чугун	75-81	340	Уголь, торф, дрова
ФГУП Омское производственное объединение «Иртыш»					
КОВУ-16-1А	14-16	сталь	75	150	Дрова, уголь, брикеты
Белгородский Машзавод «Пламя»					
КС ТГВ 31,5В	31,5	сталь	70-80	250	Газ/уголь
ОАО «Кировский завод»					
КЧМ-5 Комби	21-80	чугун	70-80	250-840	Твердое топливо, газ

4. Твердотопливный сегмент российского рынка отопительных бытовых котлов покрывается импортными котлами всех подвидов - на 21%, отечественными - 69%. Перспектива расширения - 10% - ниша, готовая принять пиролизные и гранулятные котлы.

5. Характеристика среднего котла: мощность, вес, КПД, стоимость, тип топлива.

Наиболее востребованные: однотопливный котел с топочной камерой сжигания, мощностью 18-25-40 кВт, с КПД 70-81%, и со средней стоимостью 5,5-10,3 тыс. руб.

6. Наиболее востребованные виды твердого топлива:

уголь;

брикетированный уголь;

дрова;

дровяная масса.

8. Наиболее перспективные технологически твердотопливные модели, к которым рынок почти готов:

Битопливные уголь/газ;

Битопливные уголь/солянка;

Пиролизные (при активном маркетинге);

Классические;

Гранулятные (при известных условиях могут занять 4-ю позицию, вытеснив классические с рынка вообще).

Положение на рынке и конкуренция

В качестве естественной ниши для твердотопливных котлов выступает территория с недостаточно развитой (отсутствующей) газификацией, удаленные от промышленных центров, с устойчивым электроснабжением (или без оно). Приобретают владельцы и собственники домов постоянного проживания, площадью от 60 до 170 м², с количеством постоянно проживающих 1-3 чел., расположенных в деревнях, селах, дачных кооперативах. Также в поселках городского типа, домах-бараках (Дальний Восток).

Надо заметить, что свою естественную нишу (отопление в сельской местности) котлы данного вида полностью не покрывают в силу, с одной стороны, относительно высокой цены, с другой, из-за конкуренции с традиционным деревенским способом отопления - русской печью. Поскольку отопительный котел не может использоваться непосредственно для приготовления пищи, относительно громоздок и требует для себя и топлива специального помещения, в одноэтажном деревянном жилом деревенском доме конкурентом ему частично выступает также двухконфорочная электроплитка.

Рыночная тенденция товара

Изначально рынок сегментировался по признаку отсутствия природного газа и жидких видов топлива. «Целевой сегмент рынка» весьма узок.

Следующие признаки: низкая конкуренция, потребители, основная масса которых принадлежит к разряду «отстающих», низкие затраты на маркетинг и растущие цены показывают, что мы имеем дело с товаром, находящемся на последнем этапе своего жизненного цикла - упадке.

В пользу этого вывода говорит и то, что модельные ряды у всех производителей совершенствуются медленно и мало, напротив, параллельно с сохранением старых моделей разрабатываются устройства с революционными, принципиально новыми технологическими решениями. Можно предположить, что проведение функционально-стоимостного анализа некоторых моделей твердотопливных котлов покажет не в пользу выбора твердотопливных котлов традиционного горения.

В российских регионах в местах отсутствия природного газа усиленно поддерживается тенденция перехода на сжиженный газ, что отражается в активной рекламе котлов на сжиженном газе с универсальной горелкой, хотя, как известно, это далеко не новейшее слово в котлостроении и ресурсосбережении.

Характеристика спроса

Спрос на данный товар можно описать следующими характеристиками: низкий, нерегулярный, падающий.

1. Невысокий спрос на основные типы твердотопливных котлов объясняется отсутствием сформированной группы целевых потребителей, заинтересованных в товаре. Причина: не-решена задача увязки присущих товару выгод с естественными потребностями и интересами человека.

2. По словам менеджеров торгующих фирм, продажа твердотопливных котлов носит выраженный сезонный характер. Пик продаж приходится на летние месяцы июнь-август, затем резкий спад интереса к товару.

Для товара характерна низкая ценовая эластичность. Это значит, что изменение цены не влечет за собой сильных колебаний обычного спроса.

Падение сбыта может объясняться многими причинами, в том числе достижениями в технологии, изменением топливного баланса в регионе и т.п.

Характеристика потребителя

Из анализа рекламы очевидно неудовлетворительное позиционирование товара: в качестве достоинств (и конкурентных преимуществ) выдвигаются разного рода технические новации и усовершенствования. Между тем, это не соответствует типу потребителя - он в основной своей массе не профессионал.

Можно сделать следующий вывод: по-настоящему продвижением твердотопливных котлов как товара на российский рынок специально занимались мало, возник рынок стихийно, котлы ввозились с опорой на известность брендов.

Эксплуатационные конструктивные особенности твердотопливных котлов

Основное преимущество твердотопливных котлов состоит в простоте обслуживания и невысокой цене твердого топлива. Россия имеет огромные по сравнению с другими странами, запасы угля и леса, а также торфа. Тепло от дров дешевле, чем от угля и солянки (которая часто дороже сортированного антрацита), и, конечно, дешевле, чем от электричества, к тому же многие твердотопливные котлы могут вообще обходиться без электричества.

К недостаткам твердотопливных котлов можно отнести низкую теплотворность топлива и как следствие необходимость периодически загружать топку дровами (каждые 2-3 ч.) или углем (каждые 6-8

ч.), к тому же горит такое топливо неравномерно, прогорает неполностью, а управлять процессом горения сложно, т.е. котел требует много внимания.

Но существуют схемные решения для того, чтобы, применяя самый простой твердотопливный котел, можно было бы эффективно использовать топливо. Для этого к котлу нужно подсоединить бак-аккумулятор горячей воды большого объема. Бак забирает тепло из котла, когда топливо горит интенсивно. Когда топливо прогорело и котел остывает, аккумулятор подпитывает систему отопления. В итоге ровная температура в доме поддерживается более длительное время, а котел можно подтапливать реже.

Наиболее распространены однопочные котлы, стальные или чугунные. Чугунные агрегаты имеют ряд особенностей: хорошо противостоят коррозии, как правило, не имеют встроенного теплообменника для ГВС, котлы тяжелые, требуют прочного пола или фундамента.

Появились современные котлы с ручной загрузкой топлива, предназначенные для высокоэффективного сжигания дерева и древесных отходов. Их топки приспособлены для загрузки большого объема дерева (одной закладки хватает на 6-10 ч.). Одной из технологических новинок современных котлов является система нижнего горения, при которой воздушные потоки формируются так, чтобы дрова тлели в нижней части топки, у колосника, а выделяющиеся продукты сгорания дожигались в дополнительной камере под колосником. Это обеспечивает более равномерное и длительное горение дров, их более полное использование (можно использовать даже влажные дрова). Работать система может при естественной тяге.

Существуют двухтопочные котлы, когда каждая топка имеет свою конструкцию, обеспечивающую наилучшее сгорание ее топлива (т.е. топка для твердого топлива и вторая для установки дутьевой газовой или жидкотопливной горелки). Соединяются топки только в зоне общего дымоборника и на работу друг друга не влияют. На некоторых моделях система управления может автоматически включать горелку при сгорании твердого топлива. Наличие большого количества автоматики и устройств безопасности вообще характерно для двухтопочных котлов, т.к. они чувствительны к условиям питания топливом и электричеством.

В процессе анализа рынка котлов, аналогичных оцениваемым установлено, что вторичный рынок практически отсутствует в силу конструктивных особенностей объектов. Как правило они приобретаются собственниками для определённых целей и эксплуатируются до полной выработки ресурса. Оценщику не удалось установить сделки (предложения к продаже) аналогичных котлов на вторичном рынке. Таким образом, оценщик рассмотрел предложения на первичном рынке. Установлены следующие предложения к продаже Универсальных котлов 6м, 14 секций:

Таблица 20 – Предложения к продаже Универсальных котлов 6м, 14 секций

№ п/п	источник информации		Стоимость с НДС, рублей	Стоимость без учета НДС (округленно), рублей
1	https://ros-teplo.ru/kotlyi-tverdoe-toplivo/universal-6m.html	ООО "РОС-ТЕПЛО" ИНН 3604019000, КПП 360401001, ОГРН 1103604000191, РС 40702810813060060489, БИК 042007681, КС 30101810600000000681, Центрально-Черноземный банк СБЕРБАНКА России г. Воронеж, тел. +7 (499) 501-11-21 Электронная почта: 5011121@mail.ru	453 940,00	378 283,00
2	https://promkomm.ru/kotly-chugunnye/universal-6m-komplekti/universal-6m-14sekcij	promcom2005@mail.ru info@promkomm.ru 8 (473) 545-18-61 8 (473) 545-18-58	342 500,00	285 417,00
3	https://www.ilion-spb.ru/chugunnie-kotli/kotli-universal-6/kotel-universal-6m-(14-srednih-sekcij)?ysclid=m96qzkbqhc392216573	ООО ТД «ИЛИОН», адрес офиса и склада (в т.ч. пункта самовывоза): г. Санкт-Петербург, ул. Автогенная, д. 6, оф. 220 Контактные телефоны: 412-86-82, 412-89-29, 703-03-86, 336-23-02, 336-23-03	397 040,00	330 867,00

Таким образом, стоимость нового котла в среднем составляет без НДС: **331 522 рублей.**

3.8.2 Рынок фронтальных погрузчиков²⁵

Фронтальный погрузчик – одна из самых востребованных и универсальных самоходных машин. Емкость российского рынка новых машин составляет почти 15 000 единиц ежегодно. И этот сегмент – один

25 Источник: <https://spec-technika.ru/2024/05/rynok-frontalnyh-pogruzchikov-osnovnye-vektory-razvitiya/> интернет газета «Спецтехника и транспорт».

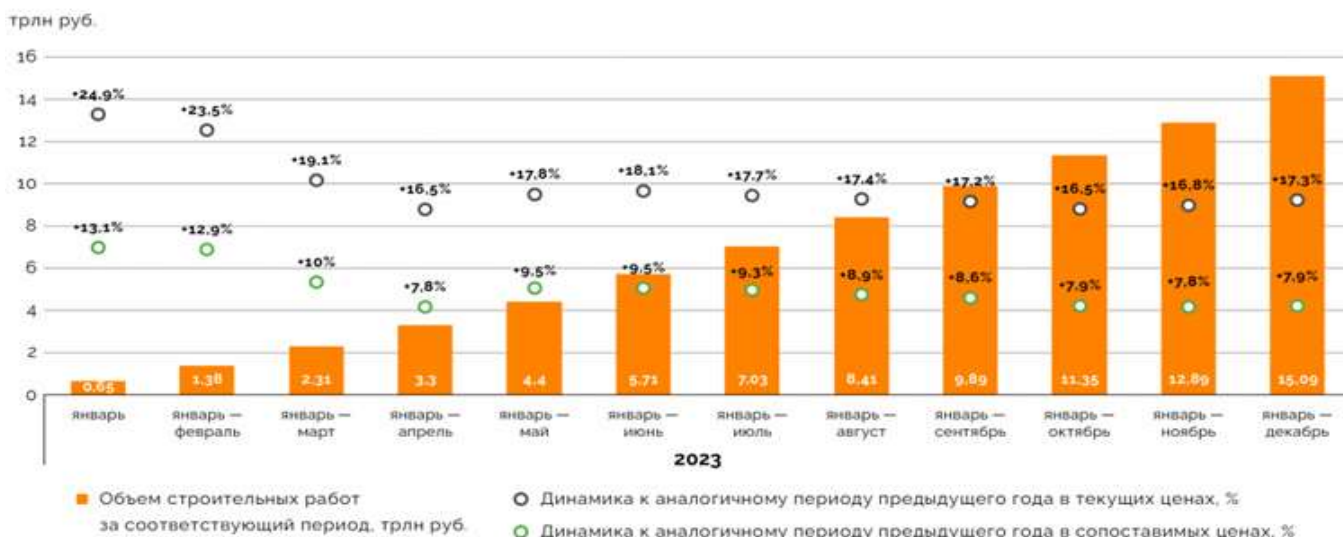
их тех, которые подверглись наиболее сильной экспансии производителей из Китая. Отечественные заводы пытаются сопротивляться: фронтальные погрузчики входят в группу, в которой остро не хватает российского предложения, по мнению ассоциации «Росспецмаш». Разберемся, каково положение дел на этом рынке сейчас.

Экономический фон: большая стройка

Начнем с обрисовки общего фона ситуации на рынке дорожной и строительной техники, который, разумеется, напрямую зависит от ситуации в экономике в целом и в строительной отрасли в частности. Согласно данным Росстата, объем строительных работ в России в 2023 году составил 15,1 трлн рублей, увеличившись в сопоставимых ценах на 7,9% по отношению к 2022 году.

Динамика объема строительных работ в 2023 году в текущих и сопоставимых ценах

Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены.



Источник: данные Росстата, расчеты и анализ Sherpa Group

Рост зафиксирован в 54 регионах. Ключевыми драйверами выступили подъем в жилищном строительстве, увеличение вложений в нацпроект «Безопасные качественные дороги», запуск новых крупных проектов по добыче полезных ископаемых. Объем строительных работ в топ-10 регионов составил более 6,54 трлн рублей. Наибольший рост (+162,2%) продемонстрировал Чукотский автономный округ, где формируется инфраструктура для Баимского ГОКа.

Топ-10 регионов с наибольшим объемом строительных работ в 2023 году.

Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены.

№	Регион	Федеральный округ	Объем строительных работ в 2023 году, млрд руб.	Динамика по отношению к 2022 году		Место в 2022 году
				В сопоставимых ценах	В текущих ценах	
1	Москва	ЦФО	1 865,1	+14,1%	+10,4%	1
2	Татарстан	ПФО	708,1	+15,1%	+23,5%	4
3	Московская область	ЦФО	680,4	-10%	-12,3%	2
4	Санкт-Петербург	СЗФО	578,3	+7,7%	+13,7%	5
5	Ямало-Ненецкий автономный округ	УФО	558,6	-17,5%	-5,9%	3
6	Ханты-Мансийский автономный округ	УФО	477,2	+5,9%	+15,2%	6
7	Свердловская область	УФО	450,5	+23,8%	+36,8%	9
8	Краснодарский край	ЮФО	414,6	-0,7%	+25,7%	8
9	Красноярский край	СФО	405,9	+1,6%	+11,7%	7
10	Башкирия	ПФО	403,3	+22,1%	+32,7%	11
ИТОГО			6 542			

Источник: данные Росстата, расчеты и анализ Sherpa Group

Закономерно, что при таких показателях 2023 год для рынка строительной техники закончился в плюсе. В отчете Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ) указано, что продажи дорожно-строительной и специальной техники в минувшем году в России достигли 51 502 единиц, что на 30% больше аналогичного периода прошлого года и составляет почти четверть мирового рынка. Несколько лизинговых компаний, в том числе «Газпромбанк Лизинг», заявляли о росте до 50% по сравнению с 2022 годом и оценивали объём в 80 000 единиц. Разница возможна из-за отличий в классификации техники, но в любом случае прекрасно дает представление о ситуации на рынке. При этом, по оценкам аналитиков ассоциации «Росспецмаш», продажи российской техники выросли на 15%, а производство – на 19%.

Сегмент фронтальных погрузчиков не сделал большого скачка. Во многом по причине довольно высокой базы даже в 2022 году, когда отгрузки увеличились на 42% по сравнению с 2021 годом. В 2023 году рост составил всего 1–3%, по разным оценкам, но сформировался отложенный спрос, который будет реализовываться в текущем году.

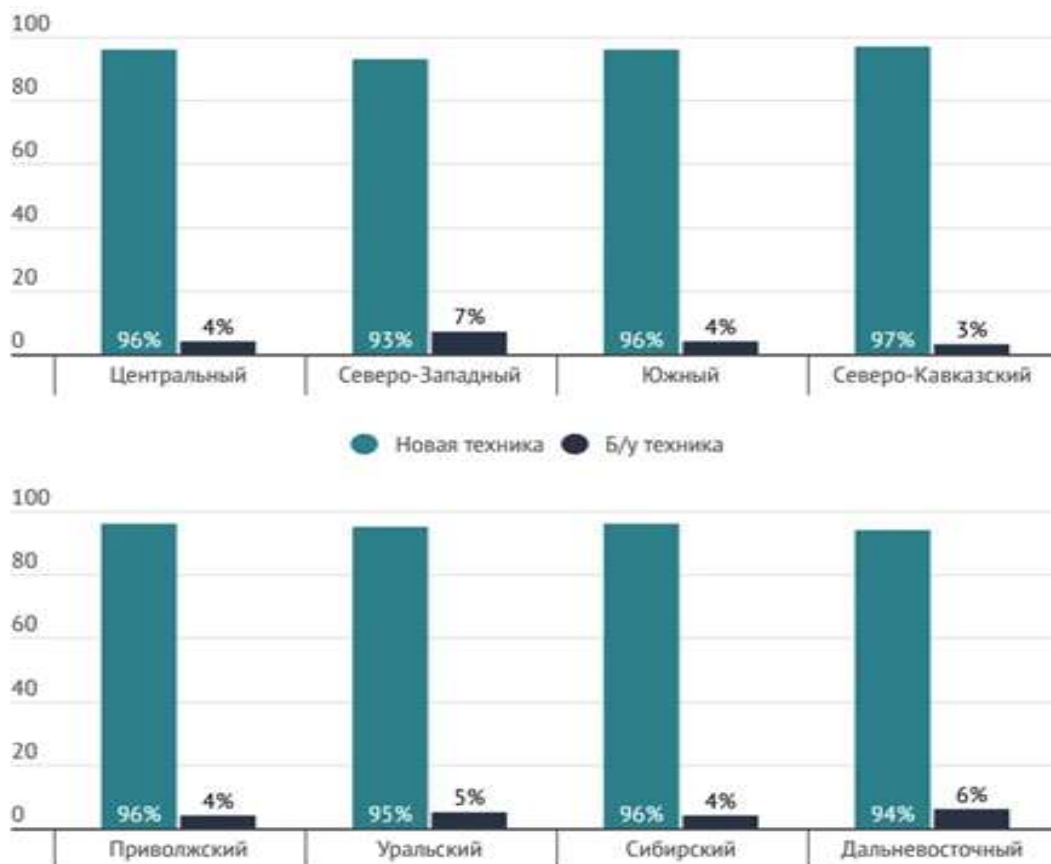
Гораздо более драматично развивается рынок внутри этого сегмента, где идет борьба КНР и России.

Фронталы из Китая: активность в сети и офлайн

По данным регулярного отчета «Экскаватор ру», в марте 2024 года на интернет-площадках «Авито», «Экскаватор Ру», «Дром», а также в сведениях, опубликованных официальными дилерами, объявления о продаже новых фронтальных погрузчиков из КНР составили 97% от общего объёма предложений. На долю отечественных машин этого сегмента приходится чуть больше 2% объявлений, европейской, корейской, японской, белорусской и иной техники в совокупности досталось менее 1%.

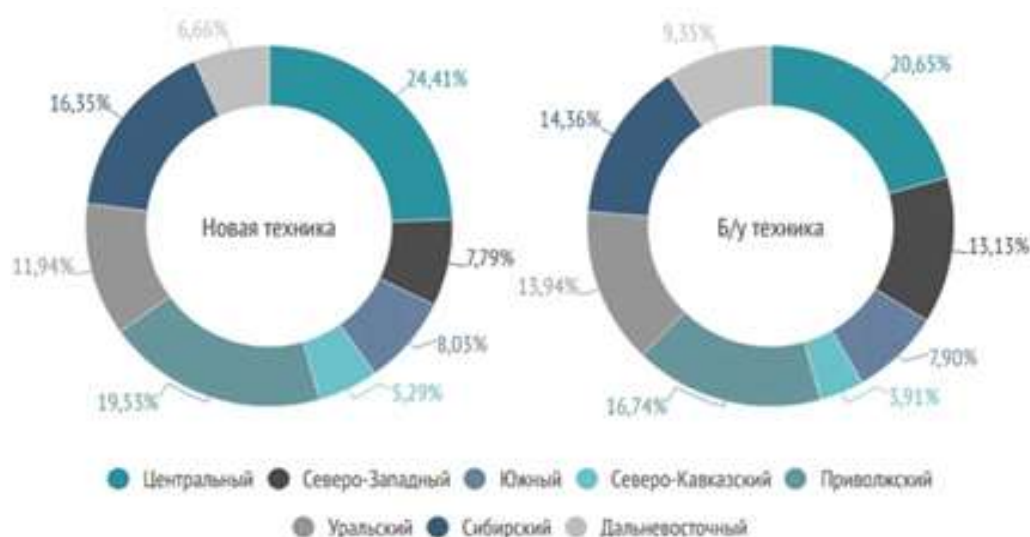
В топ-10 брендов – исключительно китайцы. Самыми активными оказались Lonking (42%), Granit (13%) и LiuGong (7%).

Примечательно, что очень активны импортёры китайских погрузчиков, поэтому абсолютная гегемония предложений техники из КНР заметна именно в разделах новой техники, доля б/у машин составляет от 3% до 7% в зависимости от округа. Соотношение объявлений о продаже новой и б/у техники в различных ФО таково:



При этом важно отметить, что более 40% подержанных погрузчиков – техника последних годов выпуска.

В целом более половины объявлений о продаже новых и б/у машин опубликовано в Центральном, Приволжском и Сибирском федеральных округах.



На Московскую область приходится более 10% всех объявлений. Также в число лидеров среди регионов РФ вошли: в сегменте новой техники – Красноярский край (7%) и Челябинская область (4%), в сегменте подержанных машин – Ленинградская область (6%) и Краснодарский край (5%).

Что касается цен на новые фронтальные погрузчики, эксперты отмечают, что основной скачок пришёлся на март 2022 года, когда стоимость техники увеличилась в разных сегментах на 20–50%. В 2023 и начале 2024 года темпы роста уже были не такими значительными. Конечно, сказались изменения курса валют, правил растаможивания и ставки утилизационного сбора, но годовой рост цен на легкие китайские фронталы составил порядка 5%, средние – менее 2%, а тяжелые – более 20%. Российская техника, наоборот, больше сего подорожала в малом сегменте (почти на 30%), а средние и тяжелые погрузчики показали рост 10% и 1% соответственно.

Ситуация с представленностью в классифайлах хорошо отражает реальные события, происходящие на рынке. В общей структуре импорта среднетоннажные фронтальные погрузчики, относящиеся к строительным машинам, занимают почти 73%. По информации ID-Marketing, в 2023 году в этой группе колёсных погрузчиков за 2023 год было ввезено 87 различных марок техники, из которых 81 – китайского происхождения. В статистике импорта новых средних погрузчиков более 99% поставок приходилось на КНР. Лидером был бренд LGCE с долей в 26% импорта, на второй позиции Lonking (19%), на третьей XCMG (16%), за ними расположились LiuGong и Lovol. В первом квартале текущего года все эти тренды сохраняются.

Аналитические агентства еще не подытожили статистику за первый квартал, но игроки рынка, с которыми нам удалось пообщаться, отмечают, что китайские бренды строительной техники наращивают объемы продаж: по ряду марок план продаж на этот год составляет от 500 до 1 000 машин ежемесячно, что выше показателей прошлого года. При этом важно отметить, что большое количество техники уже ввезено в Россию – это большой задел на текущий год.

Между тем, по данным «Газпромбанк Лизинг», в начале 2024 года спрос на среднюю и тяжелую технику сократился. Если тенденция сохранится, то достичь заданного уровня будет непросто. Эксперты также полагают, что китайские бренды будут вынуждены улучшать сервисные возможности, оптимизировать поставки запчастей и предлагать более выгодные условия.

Российские погрузчики: инвестиционные проекты в стадии роста

Подводя итоги 2023 года, ассоциация «Росспецмаш» отчиталась о росте отечественного производства спецтехники на 19%, что эквивалентно 90 млрд рублей. Продажи, по данным аналитиков, увеличились на 15% и достигли 84 млрд рублей. Это в целом. Прирост конкретно по фронтальным погрузчикам составил 6%. ТК Solutions приводит цифры 932 погрузчика, что на 17,2% выше по сравнению с результатами 2022 года. Среднегодовой прирост производства (CAGR) погрузчиков за период 2017–2023 годов составил 15,6%. Также, по данным компании, производство фронталов в январе 2024 года выросло на 29,3% к АППГ и составило 53 единицы.

Вместе с тем в сообщении Профильного союза подчеркивалось, что объемы производства пока недостаточны для рынка: за год в Россию ввезли дорожно-строительной техники на 440 млрд рублей (+58%). «Сегодня мы пожинаем плоды того, что такой важный стратегический вопрос, как технологическая независимость, игнорировался много лет. Во многих сегментах западные бренды обрушили спрос на российское производство, и заводы при отсутствии практически полной государственной поддержки свои позиции сдали. Этот тренд сформировался не в новых экономических условиях, а гораздо раньше. Так, в

2020 году, по оценкам АЕБ, продукция российских заводов в сегменте фронтальных погрузчиков составляла лишь от 4% до 7%. Сейчас доля отечественных машин в этом сегменте не превышает 5–6%.

Приведем несколько примеров российских предприятий, которые сегодня развиваются на рынке фронтальных погрузчиков.

В прошлом году машиностроительный завод «Борус», входящий в группу «Карьерные машины», при поддержке Фонда развития промышленности (ФРП) запустил в Красноярске серийное производство фронтальных погрузчиков полной массой от 3 до 8 тонн под брендом Bogus, а также наладил выпуск комплектующих собственной разработки. В погрузчиках используются российские комплектующие: двигатель ЯМЗ, гидравлика производства Новосибирска и Калуги.

Курганский завод дорожных машин (Кургандормаш) в конце года заявил о намерении выпустить 138 фронтальных погрузчиков в 2024 году, что на 66 цифр больше минувшего года. На предприятии подчеркивают, что в рамках увеличения объемов выпуска погрузчиков в производство было инвестировано 840 млн рублей, что позволило не только увеличить выпуск спецмашин, но и дополнительно создать 150 новых рабочих мест. Нужно добавить также, что Кургандормаш освоил выпуск нового электрического фронтального погрузчика МЭП-1000, имеющего грузоподъемность 1000 кг и максимальную высоту с поднятым ковшом 3,44 метра.

Еще один пример – запуск серии фронтальных погрузчиков грузоподъемностью от 3 до 6 тонн на Челябинском заводе строительно-дорожных машин, входящем в UMG. Уже в этом году предприятие начнет производство несущих рам, металлоконструкций погрузочного оборудования, балансиров и кабины с системой ROPS/FOPS. В дальнейшем челябинские машиностроители оснастят погрузчики отечественными двигателями, разработают карданную передачу и гидравлическую систему. С 2023 по 2026 год общая сумма инвестиций в проект составит более 1,6 млрд рублей. Ожидается, что к 2028 году локализация производства фронтальных погрузчиков достигнет 80%, а ЧСДМ сможет выйти на лидирующие позиции в своем сегменте производства строительно-дорожной техники в стране.

В конце 2023 года появилась информация, что Ростсельмаш разработал и изготовил новый фронтальный погрузчик грузоподъемностью 5 тонн. Сейчас техника проходит обкатку, а официальная премьера ожидается в мае 2024 года. Известно, что это машина в карьерном исполнении с трехкубовым скальным ковшом, рассчитанная на тяжелые условия эксплуатации. При изготовлении техники в максимальном объеме использованы узлы и агрегаты собственного производства Ростсельмаша, а также предприятий РФ и дружественных стран. В частности, на технике установлены двигатель 530-й серии Ярославского моторного завода мощностью 220 л. с.

Как мы видим, большинство машин, которые производятся и планируются к производству в РФ, относятся к классу малой и средней грузоподъемности. Сегмент тяжелых машин остается наименее конкурентным.

Несмотря на эти и другие реализуемые инвестпроекты, российских мощностей не хватает. «Для глобального роста производства необходимо время. Одно дело – показать рост с 5 000 штук до 6 000 штук, и совсем другое дело – вырасти со 100 единиц до 4 000. Это абсолютно другая задача. Во-первых, это люди. А с кадрами у нас сейчас везде проблема. Во-вторых, новых работников надо обучить. В-третьих, новые технологии производства, контроль качества, контроль выполнения технологии, контроль экономики, чтобы не было сверхзатрат. В-четвертых, необходимо оборудование. Российских станков практически нет, приходится опираться на наших восточных партнеров. Пока оборудование доставляется, пока устанавливается, пока идут отладка, настройка, то есть это все занимает время», – прокомментировал в одном из интервью заместитель директора ассоциации «Росспецмаш» Вячеслав Пронин. Также на прошедшем в апреле заседании совета директоров ассоциации «Росспецмаш» обсуждали агрессивную политику импортеров и меры, которые необходимо принять для дальнейшего развития отрасли в условиях текущих вызовов.

По сути, защита отечественного производителя от экспансии КНР стоит на трех китах: утилизационный сбор, техническое регулирование и субсидии. Сейчас реализуются программы субсидирования, действует программа ФРП, которая предоставляет льготное финансирование, введены утилизационные сборы для развития рынка. Продолжает развиваться техническое регулирование в виде 10-го регламента «О безопасности машин и оборудования», ужесточается контроль за соблюдением его требований, действует постановление № 811 о предоставлении льготного лизинга.

Члены ассоциации «Росспецмаш» также разработали и направили в Минпром предложение по квотированию импорта. Оно предполагает сопоставление объемов производства российских заводов и объема рынка, из которых высчитывается необходимый объем импорта и гибкие квоты.

Российские производители работают над тем, чтобы снизить зависимость от зарубежных комплектующих и самостоятельно производить фронтальные погрузчики в значимом для рынка объеме для рынка. Эксперты уверены, что это вопрос времени.

2024: чего ждать?

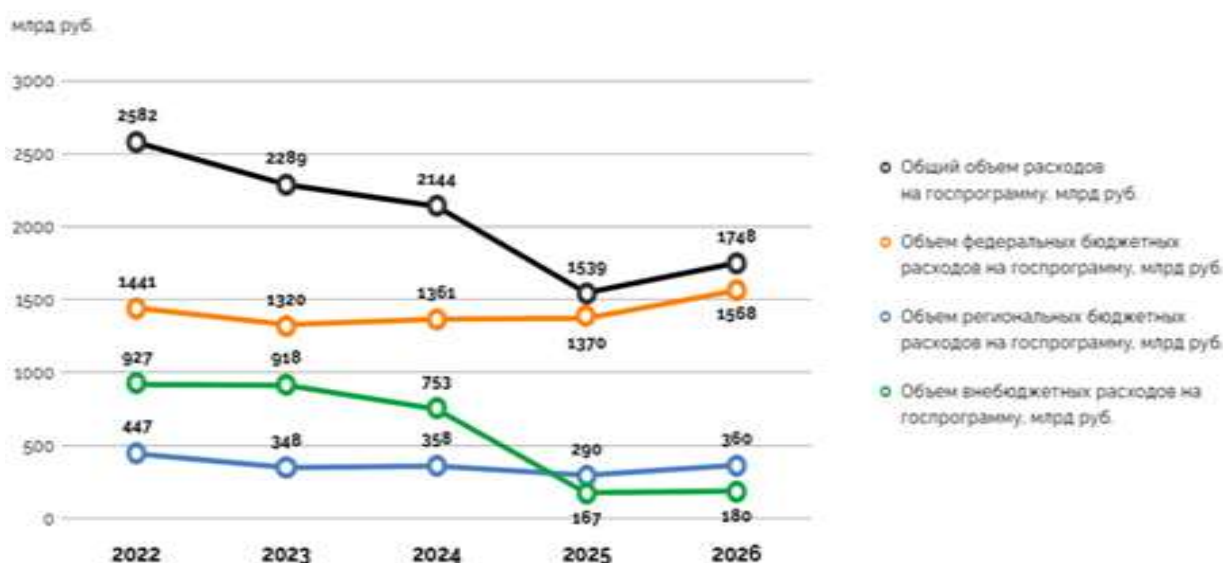
Фронтальные погрузчики выполняют огромный спектр функций в строительстве и других отраслях экономики. Приблизительные прогнозы на текущий год можно формировать исходя из государственных планов на развитие строительной отрасли. Не так давно была актуализирована государственная программа «Строительство» на перспективу 2024–2028 гг. Общий объем федеральных средств, предусмотренных в новом документе, составляет более 4,6 трлн руб. Это на 127,3 млрд руб. меньше, чем планировалось на 2023–2027 годы. При этом наибольший объем средств (1,03 трлн рублей) в рамках КГП предусмотрен в 2024 году. Кстати, это максимальная цифра за последние 10 лет. Примечательно, что в целевых позициях текущего года 146 новых позиций, включая 97 новых проектов, из которых четыре на общую сумму 112 млрд рублей должны быть введены в эксплуатацию уже в этом году. Наименьшее количество средств (663,5 млрд рублей) запланировано в 2025-м. Максимальные вливания – почти половину всего объема вложений – получит госпрограмма «Развитие транспортной системы».

Самые крупные проекты, включенные в перечень КГП, связаны с развитием транспортных коридоров «Россия» и «Север-Юг», в рамках которых продолжаются работы по возведению трассы М-12 «Восток» и строительство обходов крупных городов.

Еще один значимый документ для рынка спецтехники и конкретно фронтальных погрузчиков – паспорт госпрограммы «Развитие транспортной системы». Аналитики Sherpa Group, оценивая изменения в нем, отметили, что расходы на госпрограмму в ближайшие три года будут падать за счет снижения внебюджетных вложений: к 2025 году финансирование сократится более чем на 40% относительно уровня 2022 года.

Соотношение бюджетных и внебюджетных расходов на реализацию госпрограммы «Развитие транспортной системы»

Сумма федеральных и региональных бюджетных вложений с внебюджетными превышает общий объем расходов на госпрограмму. Это связано с тем, что региональные расходы часто зависят от федеральных трансфертов и могут частично закрываться в расчетах.



Источник: Sherpa Group

Основная причина – высокие риски и низкая степень прогнозирования инфраструктурных планов государства для курных компаний. Чтобы частично нивелировать это падение объемов федеральных расходов, предусмотренных на госпрограмму, будет увеличиваться: с 1,32 трлн рублей в 2023 году до 1,57 трлн в 2026-м. Однако средняя скорость роста близка к уровню инфляции.

Сюда можно добавить, что по программе «Стимул» в этом году планируют построить 97 и отремонтировать 12 дорог общей протяженностью 200 км. Также по национальному проекту «Безопасные качественные дороги» в этом году к нормативу приведут 5 200 объектов общей протяженностью 14 600 км. Напомним, целевые «БКД» в рамках различных федеральных проектов к концу 2024 года таковы:

- 53% – доля автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения, соответствующих нормативным требованиям;
- 85% – доля дорожной сети городских агломераций, находящихся в нормативном состоянии;

- 50% – удовлетворенность качеством и доступностью автомобильных дорог (показатель общественно значимого результата);
- 40% – доля объектов, на которых предусматривается использование технологий, включенных в реестр новых и наилучших технологий, материалов и технологических решений повторного применения;
- 60% – доля автомобильных дорог Минобороны России, соответствующих нормативным требованиям;
- 1285,2 км – протяженность построенных и реконструированных Росавтодором участков федеральных автомобильных дорог;
- 616,1 км – протяженность построенных и реконструированных ГК «Автодор» федеральных автомобильных дорог;
- < 8,4% – снижение смертности в результате дорожно-транспортных происшествий (количество погибших на 100 тыс. населения).

В настоящее время законтрактовано 4396 объектов (97,88% плана), уже осуществлена укладка верхнего слоя дорожного покрытия на 5,32% объектов 2024 года, освоено 109,03 млрд рублей (42,04%) ИМБТ (федеральный проект «Региональная и местная дорожная сеть»).

Все эти данные оказывают значительное влияние на формирование спроса на рынке фронтальных погрузчиков и с учетом обозначенных тенденций и корректировок дают уверенность в стабильном сдержанном развитии данного сегмента спецтехники и росте суммарной стоимости машин.

Какие фронтальные погрузчики меньше всего теряют в цене²⁶

Агентство НАПИ представило анализ сохранения остаточной стоимости среди популярных на рынке моделей фронтальных погрузчиков по итогам IV квартала 2024 года. Среди выбранных пятилетних фронтальных погрузчиков лидером по сохранности остаточной стоимости стала модель XCMG ZL50GN, стоимость которой составляет 67,6% от цены новой машины. После 10 лет эксплуатации дорожке всего можно продать на вторичном рынке погрузчик SDLG L936H, который оценивают в 42,6% от стоимости новой спецтехники.



При анализе вторичного рынка техники, аналогичной оцениваемой установлены следующие предложения к продаже аналогичных объектов:

В процессе анализа рынка Фронтальных погрузчиков ТО-30 установлены следующие предложения к продаже:

²⁶ <https://reis.zr.ru/news/kakie-frontalnye-pogruzchiki-menshe-vsego-teryaiut-v-tsene/>

Таблица 21 - Предложения к продаже Фронтальных погрузчиков ТО-30

№ п/п	Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Цена продажи (предложения), с НДС, рублей	650 000	550 000	600 000	550 000
	Цена продажи (предложения), округленно, без НДС, рублей	541 667	458 333	500 000	458 333
2	Год выпуска	1990	1990	1991	1988
3	Основные характеристики ТС	Фронтальный погрузчик, двигатель: дизельный	Фронтальный погрузчик, двигатель: дизельный, мощность 78,0 л.с	Фронтальный погрузчик, двигатель: дизельный, мощность 77,0 л.с	Фронтальный погрузчик, двигатель: дизельный, мощность 80,0 л.с
4	Техническое состояние	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей
5	Дата продажи (предложения)	16 июня 2024 г.	22 марта 2025 г.	15 марта 2025 г.	10 марта 2025 г.
6	Условия продажи / предложения	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Источник информации	https://auto.drom.ru/sp/ec/chernogorsk/amkodor/to-30/loader/front/309280976.html	https://auto.drom.ru/sp/ec/chernogorsk/amkodor/to-30/loader/front/780188073.html	https://auto.drom.ru/sp/ec/shelopugino/amkodor/to-30/loader/front/123669319.html	https://auto.drom.ru/sp/ec/anzhero-sudzhensk/amkodor/to-30/loader/front/879211213.html

Таким образом, стоимость аналогичной техники находится в диапазоне 550 000 – 650 000 рублей без учета скидки на торг.

Следует отметить, что указанный диапазон стоимости достаточно условен, так как стоимость конкретного объекта зависит от огромного количества факторов и может значительно отличаться от указанных границ.

3.8.3 Рынок аренды машин и оборудования

По оценкам экспертов, рынок аренды автомобилей только формируется.

Однако при весьма высоких темпах роста рынка проката (аренды) машин и оборудования существует ряд негативных факторов, тормозящих его развитие:

- отсутствие в России сложившейся культуры потребления услуги проката (аренды);
- низкая информированность населения о существовании подобной услуги, ее доступности для «обычных» людей;
- недостаток квалифицированных менеджеров высшего звена даже среди крупных автопрокатных компаний;
- неэффективность работы саморегулирующих механизмов рынка со стороны крупных компаний (отсутствие барьеров против демпинга мелких компаний, предоставляющих услуги низкого качества и т.п.);
- количество пунктов проката ограничено. Сервис неразвит: проблемы со сдачей машин и оборудования в нужном месте приводят к тому, что потенциальный потребитель зачастую отказывается от аренды техники и оборудования;
- не достаточная информация о существовании подобной услуги у населения, ее доступности для обычных людей, существование различных опасений, связанных с арендой автомобиля (ответственность в случае аварии, сложность с оформлением документов для получения машины и т.п.).

Данный фактор весьма существенен. Низкая известность услуги проката у населения объясняется отсутствием четко разработанной рекламной стратегии у компаний-участников рынка. Наличие высоких рисков, связанных с угонами и ущербами, нанесенными транспортным средствам, заставляют прокатные

организации вводить ограничительные меры и предъявлять дополнительные требования. Например, требование обладать кредитной картой.

Прокат машин и оборудования становится все более популярным. Но не все знают, что, арендуя машину и оборудование, нужно быть готовым к ряду сюрпризов: например, изначально не очень большие издержки вполне могут обернуться крупными затратами – не все фирмы отличаются патологической честностью.

В связи с вышеизложенным, Оценщику не представилось корректно проанализировать рынок аренды машин и оборудования, аналогичному оцениваемой, использование неподтвержденной информации приведет к необоснованному отражению реального рынка. Данные обстоятельства не допустимы в соответствии с требованиями российского законодательства об оценке и может «ввести в заблуждение» пользователей этой информации.

3.8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены машин и оборудования с приведением интервалов значений этих факторов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

1. *Условия рынка (торг). Условия продажи.* В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.)

Таблица 22 - Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в %



Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.
Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	3,5%	15,6%
Спецтехника применения узкого	11,4%	5,0%	17,6%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	6,0%	19,9%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	5,2%	18,4%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	5,9%	20,5%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	6,8%	20,0%
Электронное оборудование	13,9%	6,1%	21,5%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	6,0%	22,6%

Существенное увеличение скидок на торг, предложенных экспертами банковских структур, является отражением позиции банков в отношении рисков. Как и следовало ожидать, сотрудники банков рекомендуют использовать более высокие значения скидок на торг, чтобы снизить свои риски.

50

2. *Условия финансирования.* Учитывается изменение цены в зависимости от типа оплаты сделки купли-продажи (единовременные, рассрочка платежа, кредит и т.п.). Сделки купли-продажи могут меняться в зависимости от процента по типу оплаты.

3. *Вид оцениваемого права на объект.* Учитывается изменение цены в зависимости от вида права на объекты (собственность, аренда). Данный параметр может составлять: от 0% до 20%.

4. *Год выпуска.* Отражение естественного износа объекта, изменение модельного ряда. В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.) среднее значение коэффициента снижения стоимости за год эксплуатации составляет:

Таблица 23 - Средние значения для корректировки за каждый год эксплуатации (для разных групп объектов)



Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

**Средние значения и доверительные интервалы
коэффициента снижения стоимости за год
эксплуатации, в процентах**

Таблица 6.3.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,6%	8,4%	12,8%
Спецтехника применения узкого	10,5%	8,7%	12,2%
Железнодорожный и водный транспорт	10,5%	7,7%	13,2%
Серийное оборудование широкого профиля	10,4%	8,8%	12,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,0%	8,8%	13,1%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1%	9,4%	14,8%
Электронное оборудование	16,6%	14,2%	19,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	17,7%	14,0%	21,5%

5. *Техническое состояние.* Свидетельствует о состоянии внешних, технических и эксплуатационных характеристик объекта. Корректировка рассчитывается исходя из уровня технического состояния, как оцениваемого объекта, так и объектов-аналогов, определяемого процентами.

$$П_{и} = (100 \% - И_{оо}) / (100 \% - И_{ан}), \text{ где}$$

$П_{и}$ – корректировка на износ;

$И_{оо}$ - износ объекта оценки;

$И_{ан}$ - износ объекта-аналога.

Износ определяется на основе данных справочника «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.):

Таблица 24 – Значение физического износа для группы «спецтехника узкого применения»

Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Новый, не зарегистрированный в ГИБДД объект в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки	5,5%	4,4%	0,0%	11,3%
Практически новый объект на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	15,3%	5,2%	8,5%	22,0%
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующий текущего ремонта или замены каких-либо частей	28,2%	3,7%	23,3%	33,1%
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	37,1%	7,5%	27,4%	46,8%

Спецтехника общего применения	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Бывший в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	59,3%	5,0%	52,8%	65,8%
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	69,7%	11,2%	55,2%	84,3%
Бывший в эксплуатации объект, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового, непригодный к эксплуатации и ремонту	82,6%	7,5%	72,3%	92,8%

Таблица 25 – Значение физического износа для группы «узкоспециализированное оборудование»

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Узкоспециализированное оборудование»

Таблица 7.1.4

Узкоспециализированное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Описание состояния				
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	5,6%	3,1%	1,3%	9,8%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	6,8%	2,7%	3,5%	10,1%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	12,4%	4,0%	7,2%	17,6%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	27,1%	3,4%	22,8%	31,5%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	41,3%	4,7%	35,2%	47,4%

Узкоспециализированное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния			мин.	макс.
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	57,8%	6,3%	48,9%	66,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	75,5%	5,0%	69,0%	82,0%
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,4%	7,0%	78,9%	97,9%

6. Основные характеристики ТС

Для последующего расчета с учетом установленных аналогов рассчитаем коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики.

$$K_{\text{тех}} = \left(\frac{X_0}{X_1}\right)^Y, \text{ где}$$

$K_{\text{тех}}$ – коэффициент торможения;

X_0 и X_1 – характеристика объекта оценки и характеристика аналога.

Y – значение степени характеристики (коэффициент торможения)

Размер коэффициента торможения определен на основании «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.)

Таблица 26 – Среднее значение и расширенные интервалы коэффициента торможения Y 

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.
4.4.1. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и расширенные интервалы коэффициента торможения Y

Таблица 4.4.1.1

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	0,72	0,44	1,01
Спецтехника узкого применения	0,69	0,39	1,00
Железнодорожный и водный транспорт	0,71	0,37	1,05
Серийное оборудование широкого профиля	0,72	0,42	1,02
Узкоспециализированное оборудование	0,68	0,35	1,01
Электронное оборудование	0,74	0,41	1,08

7. Скидка «при переходе на вторичный рынок». В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.) установлено, что данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу и учитывается при оценке объекта во всех периодах его жизненного цикла. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.) В таблице приведены значения скидок, выраженные в процентах

от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером. Они показывают, на сколько процентов снижается стоимость по отношению к заводской стоимости при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке. Скидка составляет:

Таблица 27 - Значения скидки «при переходе на вторичный рынок»



Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

Следует отметить, что изменение рыночной конъюнктуры может существенно влиять на величину этой скидки, а при наличии дефицита на рынке скидка может превращаться в надбавку (принимать положительное значение).

2.1.1. Коллективные экспертные оценки

Ниже приводятся данные, сформированные по опросам оценщиков. Они относятся только к машинам и оборудованию, обращающимся на вторичном рынке.

Средние значения и доверительный интервал для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,6%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Энергетическое оборудование	12,0%	10,1%	13,6%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

8. Затраты на монтаж

Для эксплуатации некоторых объектов машин и оборудования необходимы дополнительные затраты на монтаж и пуско-наладочные работы, которые могут быть не включены в первоначальную стоимость, так и быть дополнительными. В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.) установлено, что затраты равны:

Таблица 28 - Значения коэффициентов, учитывающих монтаж и демонтаж



Справочник оценщика машин и оборудования-2023.

Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

4.3.1. Затраты на монтаж. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж $C_{мт}$ в процентах

Таблица 4.3.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника применения узкого	14,1%	10,6%	17,4%
Серийное оборудование широкого профиля	12,8%	10,6%	14,8%
Узкоспециализированное оборудование	16,0%	15,3%	20,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	14,4%	12,0%	18,8%

Средние значения и расширенные интервалы затрат на монтаж $C_{мт}$ в процентах

Таблица 4.3.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника применения узкого	14,1%	6,8%	21,5%
Серийное оборудование широкого профиля	12,8%	6,8%	19,0%
Узкоспециализированное оборудование	16,0%	9,4%	26,6%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	14,4%	8,6%	20,2%

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

Проведя анализ рынков купли-продажи, аренды объекта оценки, представленных в настоящей работе, на дату оценки Оценщиком не выявлено других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость.

4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Концептуальная основа анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Оптимальное использование», применяемое в данном отчете, 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 по следующим критериям:

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какое финансово осуществимое использование будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Способ наиболее эффективного использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого, оценщики применяют при анализе наиболее эффективного использования недвижимости два приема:

- наиболее эффективное использование участка как незастроенного;
- наиболее эффективное использование участка как застроенного.

Анализ земельного участка как условно свободного

Целью оценки является – определения рыночной стоимости объекта в качестве определяющего параметра для реализации имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства. При этом объектами недвижимости выступают отдельно стоящие здания. С учетом данных особенностей Оценщику следует рассматривать объекты оценки в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичных объектов недвижимости, их реконструкции/надстройки.

Таким образом, анализ НЭИ земельного участка как свободного не производился.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемых зданий и их технического состояния.

При анализе НЭИ земельного участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применять к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен, или к нему применима комбинация всех вариантов.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта применяются четыре основных критерия анализа. Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который является максимально эффективным.

Оцениваемые объекты:

1. Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754:

Здание представляет собой отдельностоящее одноэтажное здание (лит Б). Материал стен - брус, материал перекрытий - деревянное балочное утепленное. Предусмотрены коммуникации: электричество, отопление от котлов. Техническое состояние – требуется капитальный ремонт. На дату оценки объект эксплуатируется по назначению – в качестве котельной с котлами.

2. Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731 Объект оценки представляет собой отдельностоящее здание (лит А) с пристройками (лит А1, А2). Материал стен - кирпич (лит А, А1), железобетонные блоки (лит А2), материал перекрытий - деревянное утепленное. Предусмотрены коммуникации: электричество, отопление от котельной. Техническое состояние – требуется капитальный ремонт. На дату оценки объект недвижимости не эксплуатируется.

В результате данный земельный участок с существующей застройкой можно использовать в следующем функциональном назначении:

1. Коммерческого (свободного).
2. Промышленного (производственно-складского).

Соответствие законодательству (правомочность): рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Имеющаяся документация на объекты оценки соответствует функциональному и текущему использованию объектов оценки.

В результате анализа выявлено, что имеется возможность использования объектов оценки в качестве объектов промышленного (производственно-складского) назначения. Иные варианты использования противоречат технической и разрешительной документации.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка с существующей застройкой способов использования.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов, отобранных выше, используются:

- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы. В связи с тем, что у Оценщика отсутствуют проекты реконструкции объекта оценки с положительным заключением экспертиз, данные варианты не рассматриваются.

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное).

В настоящее время объекты оценки представляет собой здания промышленного назначения, котельная эксплуатируется по своему функциональному назначению, а здание дизельной электростанции не эксплуатируется. Техническое состояние объектов – требуется капитальный ремонт

Использование объектов оценки в качестве коммерческого невозможно, так как для этого необходимо произвести перепланировку помещений зданий, ремонт помещений и юридически перевести помещения в коммерческие (офисные, торговые, свободные).

Использование объектов оценки по их функциональному назначению – производственно-складское - физически осуществимо с меньшими финансовыми затратами. Конструктивные особенности зданий позволяют эксплуатировать их в текущем назначении.

Таким образом, по критерию физической возможности вариант использования оцениваемых объектов может быть осуществлен при использовании объектов оценки в качестве объектов промышленного назначения.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Для требующих капитальных вложений вариантов дальнейшего использования объектов оценки из оставшихся вариантов Оценщик должен определить внутреннюю норму доходности для каждого из указанных вариантов, и сравнить полученную норму доходности варианта со средневзвешенной ставкой доходности капитала, привлеченного для финансирования варианта использования объекта оценки. В качестве финансово осуществимых Оценщик должен выбрать для дальнейшего рассмотрения только те варианты, по которым внутренняя норма доходности варианта, превышает средневзвешенную ставку доходности привлеченного для финансирования варианта дальнейшего использования объекта оценки капитала.

Т.к. проведенный анализ правомочности и физической возможности показывает, что использование объектов оценки в качестве нежилых здания промышленного (производственно-складского) назначения

финансово осуществимо, то рассматриваем один вариант использования объектов оценки: промышленного (производственно-складского) назначения.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

На этом этапе Оценщик выявляет из отобранных вариантов такой вариант использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта, при соответствующей долгосрочной норме отдачи и величине риска, либо в случае отсутствия реконструкции объекта оценки по максимальной величине настоящей стоимости будущих денежных потоков, а при наличии реконструкции по максимальной величине внутренней нормы прибыли проекта.

В случае если по итогам осуществления предыдущих этапов анализа наиболее эффективного использования, остается более одного варианта использования, Оценщик должен выбрать тот вариант наиболее эффективного использования объекта оценки, для которого больше текущая стоимость будущих денежных потоков, меньше величины допусков при расчетах и короче прогнозный период.

По итогам осуществления предыдущих этапов анализа наиболее эффективного использования, Оценщиком выбран вариант использования объектов оценки в качестве промышленного (производственно-складского).

В связи с этим использование объектов недвижимости в данном назначении будет приносить максимальный чистый доход.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

На основе проведенного анализа возможных вариантов использования объекта недвижимости, в отношении которого определяется рыночная стоимость, мы пришли к следующему заключению:

- *Правомочные способы использования* – использование объектов оценки в качестве зданий промышленного (производственно-складского) назначения;
- *Физически возможные способы использования* – использование объектов оценки в качестве зданий промышленного (производственно-складского) назначения;
- *Финансово осуществимые способы использования* – использование объектов оценки в качестве зданий промышленного (производственно-складского) назначения;
- *Максимально эффективный способ использования* – использование объектов оценки в качестве зданий промышленного (производственно-складского) назначения.

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки с учетом уже существующего объекта недвижимости, физической осуществимости, законодательной разрешенности, экономической целесообразности, максимальной эффективности достигается при использовании объекта оценки использование объектов оценки в качестве зданий промышленного (производственно-складского) назначения.

4.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов движимого имущества

Концептуальная основа анализа

«Наиболее эффективное использование» является основополагающей предпосылкой стоимости.

Понятие НЭИ подразумевает наряду с выгодами для владельца особую общественную пользу.

Предполагается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщиков на основе аналитических навыков, не выражая безусловный факт. В практике оценки положение об оптимальном использовании представляет собой методологическую посылку для дальнейшей стоимостной оценки.

Ни Закон об Оценочной деятельности, ни российские Стандарты оценки не дают определения наиболее эффективного использования. Оценщику следует руководствоваться определением понятия, данным МСО.

В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств объекта и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования объекта, определяющий его наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка к которому он относится. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ – это типичное использование для данного объекта, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

- Соответствие законодательству (правомочность);
- Физическая возможность;
- Финансовая осуществимость;
- Максимальная эффективность.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- отбор всех вероятных вариантов использования объекта, включая его текущее использование;
- проверка каждого из вероятных вариантов использования объекта на соответствие законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки, при соответствующей долгосрочной норме отдачи и величине риска;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения рыночной стоимости объектов движимого имущества.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

- *Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые не противоречат действующему законодательству.
- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость*: юридически допускаемый порядок использования объекта оценки должен обеспечить прибыль собственнику.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную стоимость.

Цель оценки настоящей работы – определение рыночной стоимости объектов оценки для реализации имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства. Причем объекты оценки рассматриваются в текущем состоянии и назначении.

Согласно представленной документации, а так же результатам осмотра объектов оценки установлено, что:

- котлы водогрейные Универсал-6м находятся в рабочем, пригодном состоянии и функционируют в отопительный сезон. Возможность использования оцениваемых объектов в другой форме или в иных целях, не предусмотренных заводом-изготовителем, не выявлено. На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что оцениваемые объекты целесообразней использовать в их текущем функциональном назначении.

- Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска находится в нерабочем состоянии, не эксплуатируется длительное время. Оценщику не предоставлено заключение (экспертиза) о техническом состоянии объекта, а также смета на ремонтные работы. Согласно данным визуального осмотра, объект длительное время находится на открытой площадке, конструкция сильно заржавела, колеса потрескались и пришли в негодность. Эксплуатация объекта возможна только при условии проведения ремонта. На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект целесообразно использовать по функциональному назначению, но при условии существенных финансовых затрат на ремонт и восстановление.

Исходя из наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, объекты оцениваются как:

Согласно представленной документации, а так же результатам осмотра объектов оценки установлено, что:

- котлы водогрейные - в существующем назначении и в текущем состоянии без рассмотрения других вариантов.

- фронтальный погрузчик - использовать по функциональному назначению, но при условии существенных финансовых затрат на ремонт и восстановление.

Вывод: Основываясь на результатах анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, Оценщик сделал вывод, что выбранный вариант использования объектов является оптимальным, то есть не только удовлетворяет всем требованиям юридической и физической осуществимости, но и является финансово оправданным и обеспечивает максимальную экономически обоснованную стоимость

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п. I. 1 ФСО №V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п. I.2 ФСО №V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Доходный подход²⁷

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

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

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

Доходный подход включает два метода:

- Метод прямой капитализации;
- Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП).

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

²⁷ Согласно п. III ФСО №V

3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные проблемы метода ДДП:

1. Метод не рекомендуется использовать, когда объект требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

2. В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей.

Преимущества метода капитализации доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения

дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Недостатки метода капитализации доходов состоят в том, что:

- применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках;
- метод не рекомендуется использовать, если объект не достроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Обоснованный выбор / отказ от применения методов доходного подхода в рамках осуществляемой работы

Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

По данным проведенного анализа рынка цен предложений к аренде производственно-складской недвижимости следует отметить, что часть количественных и качественных характеристик объектов-аналогов представлены не в полном объеме (общая площадь строений, год постройки, материал стен, этаж расположения, наличие в ставке коммунальных услуг).

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная Заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектами оценки.

На основании вышеизложенного доходный подход не будет использован для оценки объектов в силу невыполнения условий применения данного подхода.

Затратный подход²⁸

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

²⁸ Согласно п. IV ФСО №V

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

В теоретическом плане под затратами на замещение строений понимается смета затрат, стоимость возведения копии оцениваемого сооружения на дату оценки. В процессе оценки может возникнуть ситуация, при которой строение включает устаревшие строительные материалы, технологии или дизайн, которые нельзя в данное время оценить. Кроме того, некоторые элементы здания могут не соответствовать действующим Строительным нормам и правилам (СНиПам). В таком случае принято рассчитывать сметную стоимость строительства здания, аналогичного по полезности. В последнем случае оценщик получает смету затрат по стоимости замещения, указанные сметы могут существенно различаться по итоговой величине затрат на замещение зданий, а также составу и степени учтенного в них износа.

Существует несколько методов оценки затрат на замещение: метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1. *физический износ*, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2. *функциональное устаревание (износ)*, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

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

Обоснованный выбор / отказ от применения методов затратного подхода

Основные трудности, связанные с применением затратного подхода, заключаются в следующем:

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24 в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 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). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.²⁹

Официально подтверждённая в установленном порядке смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Зачастую стоимость объекта, полученная при использовании затратного подхода, далека от реальной, то есть сложившейся на рынке, это связано с тем, что затратный подход существенным образом зависит от большого количества входных параметров расчета, незначительное изменение которых может существенно сказаться на стоимости объекта оценки. Рынок купли-продажи аналогичных объектов позволяет наиболее достоверно установить стоимость в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, оценщиком было принято решение не применять затратный подход в рамках осуществляемой работы.

Сравнительный подход³⁰

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

²⁹ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

³⁰ Согласно п. ПФСО №V.

- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Основными методами оценки объектов недвижимости при использовании сравнительного подхода являются:

- **метод сравнения продаж**

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

Данный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

- **метод валового рентного мультипликатора³¹.**

Валовой рентный мультипликатор - это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

$$ВРМ = \frac{Ц_{\text{продажи}}}{ПВД} \quad \text{или} \quad ВРМ = \frac{Ц_{\text{продажи}}}{ДВД}$$

Вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C_o = ПВД_{оц} (ДВД_{оц}) \times ВРМ_{ср} \quad \text{или} \\ C_o = ПВД_{оц} (ДВД_{оц}) \times (Ц_{a1} / ПВД_1 + \dots + Ц_{an} / ПВД_n) : n$$

где:

C_o — расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ПВД — потенциальный валовой доход;

ДВД — действительный валовой доход;

ВРМ — валовой рентный мультипликатор;

C_a — цена продажи аналогичного объекта недвижимости;

Оц — оцениваемый объект;

a — аналогичный объект недвижимости;

n — число используемых аналогов.

Для применения данного метода необходимо:

- 1) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- 2) определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- 3) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов.

Обоснованный выбор / отказ от применения методов сравнительного подхода

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

Метод валового рентного мультипликатора требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и

³¹ <https://cyberpedia.su/5x1306.html>

экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов.

Согласно приведенному выше анализу рынка оцениваемых объектов, рынок купли-продажи, объектов, аналогичных оцениваемым развит, рынок активен.

На основании вышеизложенного в данной работе будет применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода в силу выполнения условий применения данного подхода и метода.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного и доходного подходов, Оценщик принял решение применить в рамках данного Отчёта сравнительный подход.

5.2 Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта.

Расчет сравнительным подходом осуществлялся Оценщиком с помощью следующего алгоритма:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения объекта оценки и объектов-аналогов по всем элементам сравнения;
3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов;
5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор единиц и элементов сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Единицей сравнения в настоящей работе Оценщиком определен – 1 кв.м площади.

Элементами сравнения являются ценообразующие факторы, представленные в разделе 3 данного Отчета.

Определение основных критериев отбора потенциальных аналогов

Сходные объекты-аналоги могут быть не сопоставимы с объектом оценки по значениям факторов ценообразования и отличаться от него, основным критерием является использование аналогов, которые относятся к тому же сегменту рынка, имеют сходное назначение. Для поиска потенциальных аналогов Оценщиком устанавливаются следующие основные **критерии отбора**:

✓ Функциональное назначение – нежилое здание промышленного (складского) назначения. Типичным для рынка отдельно стоящих зданий рассмотреть сделки (предложения) по единым объектам недвижимости (здание+земля).

✓ Площадь объекта близкая к оцениваемому объекту. В случае отсутствия достаточного количества информации границы поиска по данному параметру могут быть расширены.

✓ Месторасположение – Хабаровский край (наиболее близкие районы к местоположению объектов оценки). В случае отсутствия достаточного количества информации границы поиска по данному параметру могут быть расширены.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости купли-продажи объекта недвижимости с ценами продажи аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.), а также официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: <https://torgi.gov.ru/>). В результате анализа было обнаружено, что большинство аукционов признано несостоявшимися из-за отсутствия необходимого количества участников. Однако данные аукционы можно рассматривать как полноценные предложения к продаже на рынке аналогичных объектов, а в случае, когда аукцион состоялся его итогом становится цена сделки, которую соответственно следует рассматривать как состоявшуюся сделку на рынке.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами купли-продажи реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка Оценщиком были расширены территориальные границы поиска аналогичных объектов. В качестве аналогов рассмотрены аналогичные здания в периферийных населенных пунктах Хабаровского края. Согласно существующей методике, описанной в разделе 3 данного отчёта:

«Одной из основных проблем оценки недвижимости, расположенных в отдаленных районах, является крайне малый объем данных о сделках (или хотя бы по ценам предложений) объектов, которые по основным ценообразующим факторам (например, местоположению) были бы адекватны оцениваемому объекту. В некоторых случаях, особенно при оценке объектов, расположенных в небольших населенных пунктах со слабо развитым (или депрессивным) рынком недвижимости, оценщик может столкнуться с ситуацией, когда найти необходимое количество сопоставимых объектов ему не удастся. Рынок может быть развит настолько слабо, что в доступных источниках информации может не оказаться сведений ни об одной сделке или предложении к аренде сопоставимых объектов.

Как правило, в подобных случаях часто используется информация о так называемых - сопоставимых - объектах, которые могут находиться в других районах края (области) и различаться по различным существенно влияющим на стоимость факторам: функциональному назначению, площади и т. п. В условиях дефицита адекватной информации данные о ценах предложений таких объектов чаще всего становятся единственным источником информации для оценки стоимости рассматриваемого объекта недвижимости. 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 результате было отобрано 6 объектов-аналогов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже. Скриншоты информации по предложениям (сделкам) по объектам-аналогам представлены в Приложении №2 данного Отчёта.

Выбор единиц и элементов сравнения

Единицей сравнения в настоящей работе Оценщиком определен – 1 кв.м общей площади зданий).

Элементами сравнения являются ценообразующие факторы, представленные в Разделе 3 настоящей работы.

Расчеты по определению стоимости 1 кв.м общей площади оцениваемого объекта недвижимости производим с использованием корректировочной таблицы, приведенной ниже:

Таблица 29 – Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
1	Описание	Отдельностоящее одноэтажное здание (лит Б). Материал стен - брус, материал перекрытий - деревянное балочное утепленное. Предусмотрены коммуникации: электричество, отопление от котлов	Здание Мазутохранилища, назначение: нежилое, общей площадью 48,6 кв.м., инв. № 960, лит. Н2, кадастровый номер 27:21:0107001:58. Земельный участок - категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания здания мазутохранилища, общей площадью 1191 кв.м., кадастровый номер 27:21:0107017:404	Нежилое трехэтажное здание складское, 1700 м², без отделки и отопления	Отдельное здание-блок на 7 (семь) гаражей, расположенное на земельном участке площадью 907,00 кв.м (площадь указана ориентировочно).	Продажа помещения (257.8 кв.м) + земля 737 кв м2. Также в эту стоимость входит гараж 16.5 кв.м и земля под ним 37 кв. м. земельный участок под гаражом - 27:17:0600402:1634. земельный участок под производственным помещением - 27:17:0600402:1633. Все в собственности. Подъездные пути асфальтированы, заезд на базу под ворота. Помещение требует вложений	Продается здание на участке 90 соток 0,9Га, здание имеет котельную, гараж, производственные помещения, а также множество кабинетов и помещений. Подходит под производство продуктов питания, столовую. при въезде на территорию есть отдельно стоящее здание (сторожка). Располагается в непосредственной близости к федеральной трассе (заезд прям с дороги) Номер в базе: 11845392	Здание гаража, кадастровый номер 27:07:0010101:2387, общая площадь 704,4 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 27:07:0010116:2550 площадью 2653 кв.м.
2	Стоимость продажи (предложения), руб.		1 132 000	10 000 000	4 215 400	2 000 000	3 000 000	988 000
	Стоимость продажи (предложения), руб. без НДС		1 132 000	10 000 000	3 512 833	1 666 667	2 500 000	823 333
3	Общая площадь здания, кв.м	46,0	48,6	1 700,0	269,8	257,8	950,0	704,4
4	Общая площадь участка, кв.м	244,7	1 407,0	3 313,66	903,0	740,0	9 307,0	2 653,0
5	Цена 1 кв. м, руб.		23 292	5 882	13 020	6 465	2 632	1 169
6	Порядок уплаты НДС	без НДС	без НДС	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
7	Вид права на здания	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Дата продажи (предложения)	03 апреля 2025 г.	02 апреля 2025 г.	25 марта 2025 г.	14 марта 2025 г.	15 марта 2025 г.	20 марта 2025 г.	10 декабря 2024 г.

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
10	Условия продажи (предложения)	Продажа	Предложение на аукционе в электронной форме	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Соввершенная сделка на аукционе в электронной форме
11	Кадастровый номер здания	27:09:0000102:754	27:21:0107001:58	27:18:0000003:375	27:04:0101001:4285	27:17:0600402:300	27:17:0302701:237	27:07:0010101:2387
12	Кадастровый номер участка	27:09:0000102:136	27:21:0107017:404	27:18:0000003:320	27:04:0101001:3556	27:17:0600402:1633 27:17:0600402:1634	27:17:0302701:273	27:07:0010116:2550
13	Месторасположение	Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пограничная, д. 17	Хабаровский край, Амурский р-н, Амурск, пр-т Строителей, 53	Хабаровский край, Ванинский р-н, рп. Ванино, ул. Волочаевская, 18	Хабаровский край, р-н. Хабаровский, рп. Корфовский, ул. Таежная, 2в	Хабаровский край, Хабаровский р-н, с. Смирновка, Молодёжная ул., 11А	Хабаровский край, м.р-н Комсомольский, с.п. село Хурба, с Хурба, ул Лазо, 40
4	Материал стен	Брус	Кирпич	Ж/б блоки	Кирпич	Преимущественно металл (утепленный)	Кирпич	Кирпич
16	Назначение объекта	Котельная	Мазутохранилище	Складское	Блок гаражей на 7 автомашин	Производственное	Производственное	Гараж
17	Физическое состояние здания	Требуется капитальный ремонт	Требуется текущий ремонт	Удовлетворительное	Хорошее	Требуется ремонт (полы)	Требуется капитальный ремонт	Требуется текущий ремонт
18	Год постройки	1971	1987	1993	1993	1990	1960	1970
	Наличие и состав инженерных коммуникаций)	Электроснабжение, печное отопление	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Отсутствуют	Электроснабжение
19	Условия финансирования	Единовременные	Единовременные	Единовременные	Единовременные	Единовременные	Единовременные	Единовременные
20	Источник информации*	-	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000570000000000046_2/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://www.avito.ru/amursk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1700_m_2964146056?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4ZDJXVmxeTBOBDE5dnNaIj9n36TfD8AAAA	https://www.avito.ru/vanino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_269.8_m_7219041961	https://www.avito.ru/korfovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvennogo_pomescheniya_na_zemelnom_u_4448628455context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnM3ZLcktnWlVWdnN3akNFJt9LH4wcD8AAAA	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvennoe_pomeschenie_950_m_7240757366?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnM3ZLcktnWlVWdnN3akNFJt9LH4wcD8AAAA	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000215000000000294_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs

*Скриншоты рыночной информации представлены в Приложении №2 настоящего отчета.

Информация в отношении общих площадей зданий, кадастровых номеров, года постройки уточнена по данным Публичной кадастровой карты (источник: <https://miro-tar.ru/>)

Таблица 30 –Корректировочная таблица расчета стоимости объекта оценки - Здание котельной школы №3 сравнительным подходом

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
1	Стоимость продажи (предложения), руб. без НДС Общая площадь здания, кв.м Цена 1 кв. м, руб.	46,0	1 132 000 48,6 23 292	10 000 000 1 700,0 5 882	3 512 833 269,8 13 020	1 666 667 257,8 6 465	2 500 000 950,0 2 632	823 333 704,4 1 169
2	Условия продажи / предложения (торг) Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Продажа	Предложение на аукционе в электронной форме 1,050 24 457	Предложение на открытом рынке 0,834 4 906	Предложение на открытом рынке 0,834 10 859	Предложение на открытом рынке 0,834 5 392	Предложение на открытом рынке 0,834 2 195	Совершенная сделка на аукционе в электронной форме 1,000 1 169
3	Дата продажи / предложения (оферта) Количество месяцев Среднемесячное изменение цен на рынке купли-продажи на промышленную недвижимость, % Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	03 апреля 2025 г. 1,00%	02 апреля 2025 г. 0,0 1,000 24 457	25 марта 2025 г. 0,3 1,003 4 921	14 марта 2025 г. 0,7 1,007 10 935	15 марта 2025 г. 0,6 1,006 5 424	20 марта 2025 г. 0,5 1,005 2 206	10 декабря 2024 г. 3,7 1,037 1 212
4	Условия финансирования Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Единовременные	Единовременные 1,000 24 457	Единовременные 1,000 4 921	Единовременные 1,000 10 935	Единовременные 1,000 5 424	Единовременные 1,000 2 206	Единовременные 1,000 1 212
5	Вид права на здания Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Право собственности	Право собственности 1,000 24 457	Право собственности 1,000 4 921	Право собственности 1,000 10 935	Право собственности 1,000 5 424	Право собственности 1,000 2 206	Право собственности 1,000 1 212
6	Вид права на земельный участок Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Право собственности	Право собственности 1,000 24 457	Право собственности 1,000 4 921	Право собственности 1,000 10 935	Право собственности 1,000 5 424	Право собственности 1,000 2 206	Право собственности 1,000 1 212
7	Назначение частей базы Средневзвешенное значение коэффициента	Котельная 1,000	Мазутохранилище 1,000	Складское 1,000	Блок гаражей на 7 автомашин 1,000	Производственное 1,000	Производственное 1,000	Гараж 1,000

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
	Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.		1,000 24 457	1,000 4 921	1,000 10 935	1,000 5 424	1,000 2 206	1,000 1 212
8	Местоположение <i>Группа периферийных районов ДВ</i> <i>Балл</i> Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171 <i>Группа С</i> 8	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пограничная, д. 17 <i>Группа В</i> 12	Хабаровский край, Амурский р-н, Амурск, пр-т Строителей, 53 <i>Группа В</i> 13	Хабаровский край, Ванинский р-н, рп. Ванино, ул. Волочаевская, 18 <i>Группа В</i> 13	Хабаровский край, р-н. Хабаровский, рп. Корфовский, ул. Таежная, 2в <i>Группа В</i> 14	Хабаровский край, Хабаровский р-н, с. Смирновка, Молодёжная ул., 11А <i>Группа С</i> 9	Хабаровский край, м.р-н Комсомольский, с.п. село Хурба, с Хурба, ул Лазо, 40 <i>Группа С</i> 9
9	Физическое состояние здания Год постройки Коэффициент состояния Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Требуется капитальный ремонт 1971 <i>0,670</i>	Требуется текущий ремонт 1987 <i>0,730</i>	Удовлетворитель ное 1993 <i>0,820</i>	Хорошее 1993 <i>0,960</i>	Требуется ремонт (полы) 1990 <i>0,730</i>	Требуется капитальный ремонт 1960 <i>0,500</i>	Требуется текущий ремонт 1970 <i>0,730</i>
10	Материал стен <i>Площадь зданий с материалом стен - кирпич, бетон, блоки, кв.м.</i> <i>Площадь зданий с материалом стен - сэндвич-панели, кв.м.</i> <i>Площадь зданий с материалом стен - брус, кв.м.</i> <i>Коэффициент (стены – кирпичные или из легких блоков)</i> <i>Коэффициент (стены – из сэндвич-панелей)</i> <i>Коэффициент (стены – из бруса)</i> <i>Средневзвешенное значение коэффициента</i> Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Брус <i>0,0</i> <i>0,0</i> 46,0 <i>1,00</i> <i>0,89</i> <i>0,56</i> <i>0,560</i>	Кирпич 48,6 <i>0,0</i> <i>0,0</i> 1,000	Ж/б блоки <i>1 700,0</i> <i>0,0</i> <i>0,0</i> 1,000	Кирпич 269,8 <i>0,0</i> <i>0,0</i> 1,000	Преимущественно металл (утепленный) <i>0,0</i> <i>257,8</i> <i>0,0</i> 0,890	Кирпич <i>950,0</i> <i>0,0</i> <i>0,0</i> 1,000	Кирпич <i>704,4</i> <i>0,0</i> <i>0,0</i> 1,000
			0,560 8 386	0,560 1 384	0,560 2 629	0,629 1 788	0,560 1 472	0,560 554

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
11	Наличие и состав инженерных коммуникаций)	Электроснабжение, печное отопление	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Отсутствуют	Электроснабжение
	отопление	1,00	1,00	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
	водоснабжение, канализация	0,91	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
	электроснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00
	Коэффициент коммуникаций	0,91	1,00	0,55	0,55	0,55	0,52	0,55
	Корректировка (коэфф)		0,910	1,655	1,655	1,655	1,750	1,655
	Цена после корректировок, руб./кв.м.		7 631	2 291	4 351	2 959	2 576	917
12	Общая площадь здания, кв.м	46,0	48,6	1700,0	269,8	257,8	950,0	704,4
	Корректировка (коэфф)		1,000	1,520	1,000	1,000	1,250	1,250
	Цена после корректировок, руб./кв.м.		7 631	3 482	4 351	2 959	3 220	1 146
	Доверительный интервал							
	Минимум, руб.	2 070						
	Максимум, руб.	6 588						
	Вывод:		объект не входит в доверительный интервал и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект не входит в доверительный интервал и может участвовать в согласовании
Согласование полученных результатов								
		Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
	Цена предложения, руб. (X0)			5 882	13 020	6 465	2 632	
	Скорректированная цена предложения, руб. (X1)			3 482	4 351	2 959	3 220	
	Суммарное отклонение 1-X1/X0, % (Δан)			40,8%	66,6%	54,2%	22,3%	
	Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, % (ΣΔ)	184%						
	Удельный вес, доли			0,259	0,213	0,235	0,293	
	Удельный вес, руб.			902	927	695	943	
	Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	3 467						
	Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	159 482						

Таблица 31 –Корректировочная таблица расчета стоимости объекта оценки - Здание дизельной электростанции (нежилое)сравнительным подходом

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
1	Стоимость продажи (предложения), руб. без НДС Общая площадь здания, кв.м Цена 1 кв. м, руб.	946,4	1 132 000 48,6 23 292	10 000 000 1 700,0 5 882	3 512 833 269,8 13 020	1 666 667 257,8 6 465	2 500 000 950,0 2 632	823 333 704,4 1 169
2	Условия продажи / предложения (торг) Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Продажа	Предложение на аукционе в электронной форме 1,050 24 457	Предложение на открытом рынке 0,775 4 559	Предложение на открытом рынке 0,775 10 091	Предложение на открытом рынке 0,775 5 010	Предложение на открытом рынке 0,775 2 040	Совершенная сделка на аукционе в электронной форме 1,000 1 169
3	Дата продажи / предложения (оферта) Количество месяцев Среднемесячное изменение цен на рынке купли-продажи на промышленную недвижимость, % Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	03 апреля 2025 г. 1,00%	02 апреля 2025 г. 0,0 1,000 24 457	25 марта 2025 г. 0,3 1,003 4 573	14 марта 2025 г. 0,7 1,007 10 162	15 марта 2025 г. 0,6 1,006 5 040	20 марта 2025 г. 0,5 1,005 2 050	10 декабря 2024 г. 3,7 1,037 1 212
4	Условия финансирования Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Единовременные	Единовременные 1,000 24 457	Единовременные 1,000 4 573	Единовременные 1,000 10 162	Единовременные 1,000 5 040	Единовременные 1,000 2 050	Единовременные 1,000 1 212
5	Вид права на здания Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Право собственности	Право собственности 1,000 24 457	Право собственности 1,000 4 573	Право собственности 1,000 10 162	Право собственности 1,000 5 040	Право собственности 1,000 2 050	Право собственности 1,000 1 212
6	Вид права на земельный участок Корректировка (коэфф) Цена после корректировок, руб./кв.м.	Право собственности	Право собственности 1,000 24 457	Право собственности 1,000 4 573	Право собственности 1,000 10 162	Право собственности 1,000 5 040	Право собственности 1,000 2 050	Право собственности 1,000 1 212
7	Назначение частей базы Средневзвешенное значение коэффициента Корректировка (коэфф)	Гараж 1,000	Мазутохранилище 1,000 1,000	Складское 1,000 1,000	Блок гаражей на 7 автомашин 1,000 1,000	Производственное 1,000 1,000	Производственное 1,000 1,000	Гараж 1,000 1,000

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
	Цена после корректировок, руб./кв.м.		24 457	4 573	10 162	5 040	2 050	1 212
8	Местоположение <i>Группа периферийных районов ДВ</i> <i>Балл</i> <i>Корректировка (коэфф)</i> Цена после корректировок, руб./кв.м.	Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а <i>Группа С</i> 8	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пограничная, д. 17 <i>Группа В</i> 12	Хабаровский край, Амурский р-н, Амурск, пр-т Строителей, 53 <i>Группа В</i> 13	Хабаровский край, Ванинский р-н, рп. Ванино, ул. Волочаевская, 18 <i>Группа В</i> 13	Хабаровский край, р-н. Хабаровский, рп. Корфовский, ул. Тасжная, 2в <i>Группа В</i> 14	Хабаровский край, Хабаровский р-н, с. Смирновка, Молодёжная ул., 11А <i>Группа С</i> 9	Хабаровский край, м.р-н Комсомольский, с.п. село Хурба, с Хурба, ул Лазо, 40 <i>Группа С</i> 9
9	Физическое состояние здания Год постройки Коэффициент состояния <i>Корректировка (коэфф)</i> Цена после корректировок, руб./кв.м.	Требуется капитальный ремонт 1968 <i>0,500</i>	Требуется текущий ремонт 1987 <i>0,730</i>	Удовлетворительн ое 1993 <i>0,820</i>	Хорошее 1993 <i>0,960</i>	Требуется ремонт (полы) 1990 <i>0,730</i>	Требуется капитальный ремонт 1960 <i>0,500</i>	Требуется текущий ремонт 1970 <i>0,730</i>
10	Материал стен <i>Площадь зданий с материалом стен - кирпич, бетон, блоки, кв.м.</i> <i>Площадь зданий с материалом стен - сэндвич-панели, кв.м.</i> <i>Коэффициент (стены – кирпичные или из легких блоков)</i> <i>Коэффициент (стены – из сэндвич-панелей)</i> <i>Средневзвешенное значение коэффициента</i> <i>Корректировка (коэфф)</i> Цена после корректировок, руб./кв.м.	Кирпич (литер А, А1), ж/б блоки (лит А2) 946,4 0,0 1,00 0,89 1,000	Кирпич 48,6 0,0 1,000	Ж/б блоки 1 700,0 0,0 1,000	Кирпич 269,8 0,0 1,000	Преимуществом о металл (утепленный) 0,0 257,8 0,890	Кирпич 950,0 0,0 1,000	Кирпич 704,4 0,0 1,000
11	Наличие и состав инженерных коммуникаций) <i>отопление</i> <i>водоснабжение, канализация</i>	Электроснабжение , отопление от котельной 1,00 0,91	Электроснабжение , отопление, канализация, водоснабжение 1,00 1,00	Электроснабжение 0,60 0,91	Электроснабжение 0,60 0,91	Электроснабжение 0,60 0,91	Отсутствуют 0,60 0,91	Электроснабжение 0,60 0,91

№ пп	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
	электроснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00
	Коэффициент коммуникаций	0,91	1,00	0,55	0,55	0,55	0,52	0,55
	Корректировка (коэфф)		0,910	1,655	1,655	1,655	1,750	1,655
	Цена после корректировок, руб./кв.м.		10 168	2 838	5 389	3 666	3 189	1 221
12	Общая площадь здания, кв.м	946,4	48,6	1700,0	269,8	257,8	950,0	704,4
	Корректировка (Лейфер)		0,890	1,100	0,890	0,890	1,000	1,000
	Цена после корректировок, руб./кв.м.		9 050	3 122	4 796	3 263	3 189	1 221
	Доверительный интервал							
	Минимум, руб.	1 877						
	Максимум, руб.	7 491						
	Вывод:		объект не входит в доверительный интервал и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект не входит в доверительный интервал и может участвовать в согласовании
Согласование полученных результатов								
	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	
	Цена предложения, руб. (X0)		5 882	13 020	6 465	2 632		
	Скорректированная цена предложения, руб. (X1)		3 122	4 796	3 263	3 189		
	Суммарное отклонение 1-X1/X0, % (Дан)		46,9%	63,2%	49,5%	21,2%		
	Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, % (ΣΔ)	181%						
	Удельный вес, доли		0,247	0,217	0,242	0,294		
	Удельный вес, руб.		771	1 041	790	938		
	Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	3 540						
	Стоимость объекта оценки (ЕОН), рублей	3 350 256						

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта – аналога по всем элементам сравнения

В настоящей работе к ценам объектов - аналогов были внесены **корректировочные коэффициенты** на различия, существующие между объектами - аналогами и объектом оценки.

Корректировки вносятся в соответствии с приведенными ниже условиями:

- Если объект-аналог по показателю превосходит объект оценки, то применяется коэффициент $< 1,00$;
- Если объект-аналог по показателю уступает объекту оценки, то применяется коэффициент $> 1,00$.
- Если объект-аналог по показателю сопоставим с объектом оценки, то применяется коэффициент $= 1,00$.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В таблице корректировок сравнимых продаж приведены корректировки на основе анализа факторов, влияющих на стоимость 1 кв.м.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по следующим характеристикам: вид права на строение – право собственности, вид права на земельный участок – право собственности, условия финансирования – единовременные, тип объекта – отдельно стоящее здание, назначение объекта – нежилое промышленное (складское), соответственно, корректировки на данные факторы составили 1,00 ко всем аналогам.

Корректировка на условия продажи/предложения (торг). Учитывается, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени. Кроме этого, реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг».

Аукцион по аналогу № 6 состоялся, следовательно, корректировка составила 1,00.

Аукционы по аналогу №1 не состоялись из-за отсутствия заявок и /или нет допущенных претендентов. Таким образом, типичным условием совершения данных аукционов на рынке является достаточное количество участников и так называемый хотя бы один «шаг» цены. Согласно аукционной документации по данным аналога шаг аукциона составляет 5%. Оценщиком было принято решение применить повышающую корректировку равную «шагу цены» аукциона, т.е. 1,05 (5%).

Исследование рынка промышленной недвижимости проведено на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.; 2024г.

Согласно табличным данным (Таблица 12 – Размер скидки на торг) скидки на торг определены в следующих размерах: 16,6% (для здания котельной), 22,5% (для здания дизельной электростанции).

Применялись к ценам аналогов №№2-5 корректировки:

-0,834 (при расчете стоимости здания котельной);

-0,775 (при расчете стоимости здания дизельной электростанции).

Корректировка на дату продажи/предложения (дата оферты)

Объекты-аналоги представлены на продажу за период: декабрь 2024г. - апрель 2025г. Корректировка применялась согласно табличным данным, представленным в анализе рынка (Таблица 13 – Индекс изменения рыночных цен)

Наименование	Индексы изменения рыночных цен за 2 полугодие 2024 года без учета местоположения	Коэффициент местоположения для группы В	Корректировка за полугодие, %	Среднемесячное значение, %
Производственные помещения и здания	1,06	1,00	6,00%	1,00% (6%/6мес)

**На основании данных исследования Ассоциации развития рынка недвижимости, подготовленных специалистами некоммерческой организацией «СтамПвелт» (<https://statrilett.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti/>)*

Формула для расчета корректировки

$$K_d = 1 + (K_m * 1\%)$$

Где K_d – корректировка на дату продажи / предложения;

K_m – количество месяцев;

1% – среднемесячное изменение цен на рынке купли-продажи производственной недвижимости;

Таблица 32 – Расчет корректировки на дату продажи

Наименование	Дата предложения	Количество месяцев до даты оценки	Корректировка (коэфф.)	Порядок расчета
Объект оценки	3 апр 25	-	-	-
Аналог №1	2 апр 25	0,0	1,000	=1+(0,2*1,00%)
Аналог №2	20 мар 25	0,3	1,003	=1+(0,2*1,00%)
Аналог №3	25 мар 25	0,7	1,007	=1+(0,2*1,00%)
Аналог №4	14 мар 25	0,6	1,006	=1+(0,2*1,00%)
Аналог №5	15 мар 25	0,5	1,005	=1+(0,2*1,00%)
Аналог №6	20 мар 25	3,7	1,037	=1+(0,2*1,00%)

Корректировка на условия финансирования

Ввиду отсутствия различий по данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на вид права на здание

Ввиду отсутствия различий по данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на вид права на земельный участок

Ввиду отсутствия различий по данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на назначение частей базы

Ввиду отсутствия различий по данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на местоположение

Корректировка на данный фактор была рассчитана по формуле:

$$K = \text{Количество баллов объекта оценки} / \text{Количество баллов объекта аналога}$$

Данная методология описана в разделе 3 Описание рынка недвижимости периферийных районов Хабаровского края настоящего отчета. Согласно результату данного исследования получены следующие баллы по населенным пунктам: Таблица 15 – Корректирующие коэффициенты на местоположение).

Хабаровский край

Ценообразующие факторы

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

Для объекта оценки и аналогов № 1,3,5,6 Оценщиком в соответствии с описанной методикой определено следующее значения баллов:

Населенный пункт	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным магистралям	Специализация	Итоговый балл
Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171	1	4	1	0	2	8
Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Чистополье, пер. Сельский, д. 1	0	9	0	0	1	10
Хабаровский край, Хабаровский р-н, с. Смирновка, Молодёжная ул., 11А	0	9	0	0	0	9
Хабаровский край, м.р-н Комсомольский, с.п. село Хурба, с Хурба, ул Лазо, 40	1	3	2	2	1	9

Таким образом, корректировки составили:

Наименование	ОО	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №4
Местоположение	Хабаровский край, Нанайский район, с.	Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул.	Хабаровский край, Амурский р-н, Амурск,	Хабаровский край, Ванинский р-н, рп. Ванино,	Хабаровский край, р-н. Хабаровский, рп.	Хабаровский край, Хабаровский р-н, с.	Хабаровский край, м.р-н Комсомольский, с.п. село

Наименование	ОО	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №4
	Троицкое, ул. Калинина, д. 171	Пограничная, д. 17	пр-т Строителей, 53	ул. Волочаевская, 18	Корфовский, ул. Таежная, 2в	Смирновка, Молодёжная ул., 11А	Хурба, с Хурба, ул Лазо, 40
Группа периферийных районов ДВ	Группа С	Группа В	Группа В	Группа В	Группа В	Группа С	Группа С
Балл	8	12	13	13	14	9	9
Корректировка (коэфф)		0,667	0,615	0,615	0,571	0,889	0,889

Корректировка на физическое состояние зданий

Корректировки определены на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости, подготовленных специалистами Некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3670-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda/>). Корректировки применялись согласно табличным данным, представленным в анализе рынка (

Таблица 16 – Корректирующие коэффициенты на физическое состояние зданий).

Корректировка на материал стен

Для расчета корректировки использованы корректирующие коэффициенты по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024г., стр. 167. Корректировки применялись согласно табличным данным, представленным в анализе рынка (*Таблица 17 – Корректирующие коэффициенты на материал стен зданий*).

Ввиду отсутствия коэффициентов для брусчатых стен коэффициент для объекта оценки: котельная с материалом стен – брус. принят в размере среднего значения двух коэффициентов $(0,89+0,22)/2=0,56$.

Корректировка на наличие и состав внутренних систем инженерных коммуникаций

Для расчета корректировки использованы корректирующие коэффициенты на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости, подготовленных специалистами Некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3680-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda/>). Корректировки применялись согласно табличным данным, представленным в анализе рынка (*Таблица 18 – Корректирующие коэффициенты на инженерные коммуникации*).

Корректировка на общую площадь зданий

Для расчета корректировки использованы корректирующие коэффициенты на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.; 2024г.

Корректировки применялись согласно табличным данным, представленным в анализе рынка (*Таблица 19 – Корректирующие коэффициенты на площадь (масштаб) зданий*).

Определение надежности полученных результатов сравнительным подходом

По полученным результатам проводится анализ изменения цены 1 кв.м. продажи и скорректированной стоимости продажи в процентах.

Определение надежности полученных результатов имеет следующую экономическую интерпретацию: полученный диапазон стоимости 1 кв.м. площади (доверительный интервал) покрывает реальную рыночную стоимость объекта оценки с определенной вероятностью 95%. Предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов определяется распределением Стьюдента. Для оценки величины предельной ошибки использован метод электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ, в т.ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.). Последовательность расчета величины предельной ошибки:

а) Вычислить стандартное (среднеквадратическое) отклонение (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standard deviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН().

б) Вычислить стандартную ошибку выборки (standard error или S.E.Mean) по формуле:

Стандартная ошибка = Стандартное отклонение / КОРЕНЬ (Количество аналогов)

в) Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЮДРАСПОБР}(1-0,95; \text{«Число степеней свободы»})$$

г) Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости и выразить в процентах.

д) Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» (среднее значение) плюс/минус «предельная ошибка». Расчет надежности полученных результатов приведен ниже:

Таблица 33 – Расчет надежности полученных результатов стоимости объекта оценки – Здание котельной школы №3 с использованием 6 аналогов

№ пп	Наименование	Данные
Исходные данные		
1	Объект-аналог №1 (руб./кв.м.)	7 631
2	Объект-аналог №2 (руб./кв.м.)	3 482
3	Объект-аналог №3 (руб./кв.м.)	4 351
4	Объект-аналог №4 (руб./кв.м.)	2 959
5	Объект-аналог №5 (руб./кв.м.)	3 220
6	Объект-аналог №6 (руб./кв.м.)	1 146
7	Среднее значение (руб./кв.м.)	4 329
Определение надежности полученных результатов распределением Стьюдента		
7	Количество аналогов	6
8	Расчет дисперсии выборки	2 152,61
9	Стандартное отклонение	878,80
10	Стандартная ошибка	2,5706
11	Предельная ошибка	2 259
12	Процент отклонения	52,2%
13	Доверительный интервал полученного результата, руб/кв.м.	
	-минимальное значение	2 070
	-максимальное значение	6 588

В доверительный интервал входят объекты с диапазоном стоимостей от 2070руб./кв.м. до 6588 руб./кв.м., в дальнейшем объекты, выходящие за пределы вышеуказанного диапазона, должны быть исключены.

	ОО	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект № 5	Объект № 6
Цена после корректировки, руб./кв.м		7 631	3 482	4 351	2 959	3 220	1 146
Минимум, руб.	2 070						
Максимум, руб.	6 588						
Вывод:		объект не входит в доверительный интервал и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект не входит в доверительный интервал и может участвовать в согласовании

Таблица 34 – Расчет надежности полученных результатов стоимости объекта оценки – Здание дизельной электростанции с использованием 6 аналогов

№ пп	Наименование	Данные
Исходные данные		
1	Объект-аналог №1 (руб./кв.м.)	9 050
2	Объект-аналог №2 (руб./кв.м.)	3 122
3	Объект-аналог №3 (руб./кв.м.)	4 796

№ пп	Наименование	Данные
4	Объект-аналог №4 (руб./кв.м.)	3 263
5	Объект-аналог №5 (руб./кв.м.)	3 189
6	Объект-аналог №6 (руб./кв.м.)	1 221
7	Среднее значение (руб./кв.м.)	4 684
Определение надежности полученных результатов распределением Стьюдента		
7	Количество аналогов	6
8	Расчет дисперсии выборки	2 674,41
9	Стандартное отклонение	1091,82
10	Стандартная ошибка	2,5706
11	Предельная ошибка	2 807
12	Процент отклонения	59,9%
13	Доверительный интервал полученного результата, руб/кв.м. -минимальное значение -максимальное значение	1 877 7 491

В доверительный интервал входят объекты с диапазоном стоимостей от 1 877 руб./кв.м. до 7491 руб./кв.м., в дальнейшем объекты, выходящие за пределы вышеуказанного диапазона, должны быть исключены.

	ОО	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект № 5	Объект № 6
Цена после корректировки, руб./кв.м		9 050	3 122	4 796	3 263	3 189	1 221
Минимум, руб.	1 877						
Максимум, руб.	7 491						
Вывод:		объект не входит в доверительный интервал и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект находится в доверительном интервале и может участвовать в согласовании	объект не входит в доверительный интервал и может участвовать в согласовании

Определение стоимости объекта недвижимости

После проверки вариации на заключительной стадии для повышения точности расчетов, скорректированные значения стоимости 1 м² по аналогам при определении наиболее вероятного значения для объекта оценки взвешиваются с использованием весового коэффициента достоверности результата, который определяется по формуле:

$UB = \left(1 - \frac{\Delta_{ан}}{\sum \Delta} \right) \cdot \frac{1}{N-1}$	где $\Delta_{ан}$ – суммарное отклонение скорректированной стоимости по аналогу от первоначального значения (берется по абсолютной величине); $\sum \Delta$ – сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения; N – количество аналогов сравнения.
---	---

Использование весового коэффициента достоверности результата позволяет значительно уменьшить влияние ошибки, возникающей при выполнении корректировок, т.к. при таком способе расчета максимальный удельный вес будет у аналога, $\Delta_{ан}$ по которому будет минимальна.

Таблица 35 – Согласование полученных результатов для объекта оценки - Здание котельной школы №3

Наименование	ОО	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Цена предложения, руб. (X0)		Не входит в доверительный интервал	5 882	13 020	6 465	2 632	Не входит в доверительный интервал
Скорректированная цена предложения, руб. (X1)			3 482	4 351	2 959	3 220	
Суммарное отклонение 1-X1/X0, % ($\Delta_{ан}$)			40,8%	66,6%	54,2%	22,3%	
Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, % ($\sum \Delta$)	184%						

Наименование	ОО	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Удельный вес, доли			0,259	0,213	0,235	0,293	
Удельный вес, руб.			902	927	695	943	
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	3 467						
Стоимость объекта оценки, рублей без НДС	159 482						

Таблица 36 – Согласование полученных результатов для объекта оценки - Здание дизельной электростанции

Наименование	ОО	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Цена предложения, руб. (X0)		Не входит в доверительный интервал	5 882	13 020	6 465	2 632	Не входит в доверительный интервал
Скорректированная цена предложения, руб. (X1)			3 122	4 796	3 263	3 189	
Суммарное отклонение 1-X1/X0, % (Δан)			46,9%	63,2%	49,5%	21,2%	
Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, % (ΣΔ)	181%						
Удельный вес, доли			0,247	0,217	0,242	0,294	
Удельный вес, руб.			771	1 041	790	938	
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	3 540						
Стоимость объекта оценки, рублей без НДС	3 350 256						

5.3 Заключение о стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом

Таким образом, стоимость объектов недвижимости, полученная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки, составляет округлённо:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объекта (без НДС), рублей
1	Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование	159 482
2	Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731	3 350 256

6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п. I. 1 ФСО №V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п. I. 2 ФСО №V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

6.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

Затратный подход при оценке машин и оборудования основывается на том, что в качестве стоимости оцениваемого оборудования принимаются затраты на его изготовление.

Затратный подход может быть использован при оценке переоборудованных машин и оборудования, объектов, изготовленных в порядке индивидуального творчества, при восстановлении раритетных объектов.

Проведя анализ продаж оцениваемых в настоящей работе объектов, выяснилось следующее:

- Основная масса фронтальных погрузчиков продаются уже с пробегом по России. Покупка новой аналогичной единицы техники данного года выпуска и данной комплектации на заводе-изготовителе или у компаний-распространителей невозможна, это связано со снятием с производства моделей этого года выпуска или их модификацией, которые не могут выступать в качестве аналогов. В процессе анализа первичного рынка Оценщиком не установлено предложений к продаже по новым автопогрузчикам данного года выпуска. Данный погрузчик представлен на вторичном рынке имущества
- В процессе анализа первичного рынка Универсальных котлов установлены предложения к продаже новых котлов. Вторичный рынок аналогичных котлов отсутствует.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу о невозможности определения стоимости замещения для оцениваемого объекта - Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска и применения затратного подхода в целом.

Оценщику удалось установить предложения к продаже водогрейных котлов Универсал-6м на первичном рынке, что в свою очередь позволяет рассчитать стоимость в рамках затратного подхода.

Доходный подход. В рамках данной работы по определению стоимости имущества доходным подходом перед Оценщиком встает задача по проведению исследования рынка аренды оцениваемого имущества, на основе которого устанавливаются стоимостные показатели аренды.

При проведении анализа рынка аренды Оценщиком установлено, что рынок аренды подобных машин и оборудования практически отсутствует в силу недостаточной развитости и открытости.

В соответствии с принятым решением, целесообразность применения доходного подхода в рамках осуществляемой работы отпадает.

Сравнительный подход обычно считается наиболее надежным подходом при оценке транспортных средств.

Сравнительный подход является единственным подходом, который учитывает действительно сложившиеся цены на рынке купли-продажи. Что особенно важно, данный метод оценивает выгоду от

владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение о приобретении того или иного актива, сопоставляет предлагаемую цену и сложившуюся его стоимость на рынке.

При анализе данных вторичного рынка купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым, установлено:

- Рынок купли-продажи фронтальных погрузчиков ТО-30 с аналогичными конструктивными, техническими особенностями и ценовой категории достаточно развит и позволяет сформировать ценовые показатели аналогичного имущества. Оценщику удалось найти объекты-аналоги такой же комплектации и ценовой категории, схожие с объектами оценки.
- В процессе анализа рынка котлов, аналогичных оцениваемым установлено, что вторичный рынок практически отсутствует в силу конструктивных особенностей объектов. Как правило они приобретаются собственниками для определённых целей и эксплуатируются до полной выработки ресурса. Оценщику не удалось установить сделки (предложения к продаже) аналогичных котлов на вторичном рынке.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу о возможности корректного определения стоимости объекта оценки - Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука в рамках сравнительного подхода, и о невозможности применения сравнительного подхода для расчета объектов оценки - котел водогрейный Универсал-6м – 2 штуки.

6.3. Оценка стоимости объектов оценки затратным подходом

В рамках затратного подхода определена стоимость объектов оценки: котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука; котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука.

Затратный подход – подход к оценке, который определяет текущую стоимость машин и оборудования путём расчета стоимости воспроизводства (замещения) с последующим учетом в ней обесценения, вызванного выявленными элементами накопленного износа: физическим, функциональным, экономическим:

$$C_{\text{объекта текущая}} = C_{\text{воспроизводства (замещения)}} \times O$$

где:

$C_{\text{объекта текущая}}$ – текущая стоимость машины (оборудования), на дату оценки;

$C_{\text{воспроизводства (замещения)}}$ – стоимость, определение которой базируется на расчете стоимости воспроизводства ($C_{\text{воспроизводства}}$) или стоимости замещения ($C_{\text{замещения}}$);

O – обесценение, вызванное выявленными элементами накопленного износа: физическим, функциональным, экономическим.

Стоимость воспроизводства представляет собой текущие затраты на производство или приобретение нового оборудования (машины), полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам.

Стоимость замещения – это минимальные текущие затраты по приобретению на рынке аналогичного оборудования (машины), максимально близкого по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам к оцениваемому.

Таким образом, в первом случае идет речь об идентичных объектах, а во втором – об аналогичных. Для определения того, какие объекты могут быть отнесены к аналогичным, необходимо остановиться на потребительских свойствах машин и оборудования и описывающих их показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав основных конструктивных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов при функционировании машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;

- эстетические показатели;
- показатели эргономичности, характеризующие машину как элемент системы «человек- машина».

При установлении сходства машин и оборудования выделяют три уровня:

- функциональное сходство (по области применения, назначению);
- конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и однородности элементов);
- параметрическое сходство (по значению главных ценообразующих параметров).

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об *идентичности* объектов, а при приблизительном и частичном сходстве – об *аналогичности*.

Основу расчета *стоимости воспроизводства* или *стоимости замещения* составляет расчет издержек производства того или иного вида машинно-технической продукции, т. е. себестоимости.

Себестоимость – выраженные в денежной форме текущие затраты на производство и реализацию машинно-технической продукции.

Себестоимость переходит в категорию стоимости воспроизводства (замещения) при учете следующих дополнительных факторов:

- нормы прибыли производственной организации;
- торговой наценки;
- транспортных издержек по доставке оборудования к месту эксплуатации;
- сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации актива (монтаж, пуско-наладка оборудования и др.).

Затем, из рассчитанной таким образом базы (стоимость), вычитаются потери стоимости оборудования (машины) в результате износа.

Исходя из ранее сказанного, можно сделать вывод о том, что наиболее определяющим моментом расчета стоимости воспроизводства (замещения) является расчет себестоимости.

В теории затратного подхода в оценке машин и оборудования выделяют прямые и косвенные методы расчета.

К *прямым* относят:

- *метод прямой калькуляции*;
- *метод трендов*;
- *метод расчета по цене однородного объекта*;
- *метод поэлементного расчета*;
- *индексный метод*.

К *косвенным* относят группу методов целостной оценки.

Метод прямой калькуляции достаточно сложен и требует обработки больших массивов информации, т.к. по каждой конкретной отрасли необходимо знать множество норм различных экономических показателей. Однако этот метод дает наиболее точный и достоверный результат. В практической оценке метод прямой калькуляции Оценщиками не применяется в силу указанных выше причин. Однако, в частном случае, может быть применен метод трендов.

Метод трендов позволяет определить себестоимость оцениваемого оборудования (машины) на основании имеющейся ретроспективной информации об изменении себестоимости на идентичное (аналогичное) оборудование с последующим приведением ее к текущему уровню (на дату оценки) при помощи индексов (трендов). Такое приведение может осуществляться как по отдельным статьям затрат, формирующих себестоимость, так и по себестоимости в целом.

Метод расчета по цене однородного объекта полагает проведение следующих этапов:

1. Для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологией изготовления. Однородный объект пользуется спросом на рынке и цена на него известна;

2. Предполагают, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для данных объектов производственных факторов. Цена на однородный объект складывается из полной себестоимости производства, чистой прибыли предприятия, налога на прибыль, торговой наценки и НДС. Полная стоимость изготовления однородного объекта равна:

$$C_{\text{полная однородного объекта}} = \frac{(1 - \text{НДС}) \times (1 - H_{\text{пр}} - K_p) \times C_{\text{од}}}{1 - H_{\text{пр}}}$$

где:

$C_{\text{полная однородного объекта}}$ – полная себестоимость однородного объекта;

НДС – налог на добавленную стоимость;

$H_{\text{пр}}$ – налог на прибыль;

K_p – показатель рентабельности продукции;

$C_{\text{од}}$ – цена однородного объекта.

Допустимо принять показатель рентабельности для пользующейся повышенным спросом продукции в интервале 0,25 – 0,35, для продукции, имеющей средний спрос – 0,1 – 0,25, для низкорентабельной продукции – 0,05 – 0,1.

3. Далее рассчитывается полная себестоимость оцениваемого объекта. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки;

4. Определяется стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$C_{\text{воспроизводства (замещения)}} = \frac{(1 - H_{\text{пр}}) \times C_{\text{полного однородного объекта}}}{1 - H_{\text{пр}} - K_p}$$

где:

$C_{\text{воспроизводства (замещения)}}$ – стоимость замещение (воспроизводства) оцениваемого объекта;

$H_{\text{пр}}$ – налог на прибыль;

K_p – показатель рентабельности продукции;

$C_{\text{од}}$ – цена однородного объекта.

Метод поэлементного расчета полагает проведение следующих этапов:

1. Составляется перечень комплектующих узлов и агрегатов оцениваемого объекта. Собирается ценовая информация по комплектующим, но это становится возможным только при наличии развитого рынка комплектующих изделий.

2. Определяется полная себестоимость объекта оценки по формуле:

$$C_{\text{полная}} = \sum C_{\text{э}} + B$$

где:

$C_{\text{полная}}$ – полная себестоимость объекта;

$C_{\text{э}}$ – стоимость комплектующего узла или агрегата;

B – собственные затраты изготовителя.

3. Далее рассчитывается стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого объекта ($C_{\text{воспроизводства (замещения)}}$).

Индексный метод оценки. При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

$$C_{\text{воспроизводства (замещения)}} = C_0 * Y$$

где:

$C_{\text{воспроизводства (замещения)}}$ – стоимость замещение (воспроизводства) оцениваемого объекта;

C_0 – базовая стоимость объекта;

Y – индекс изменения цен.

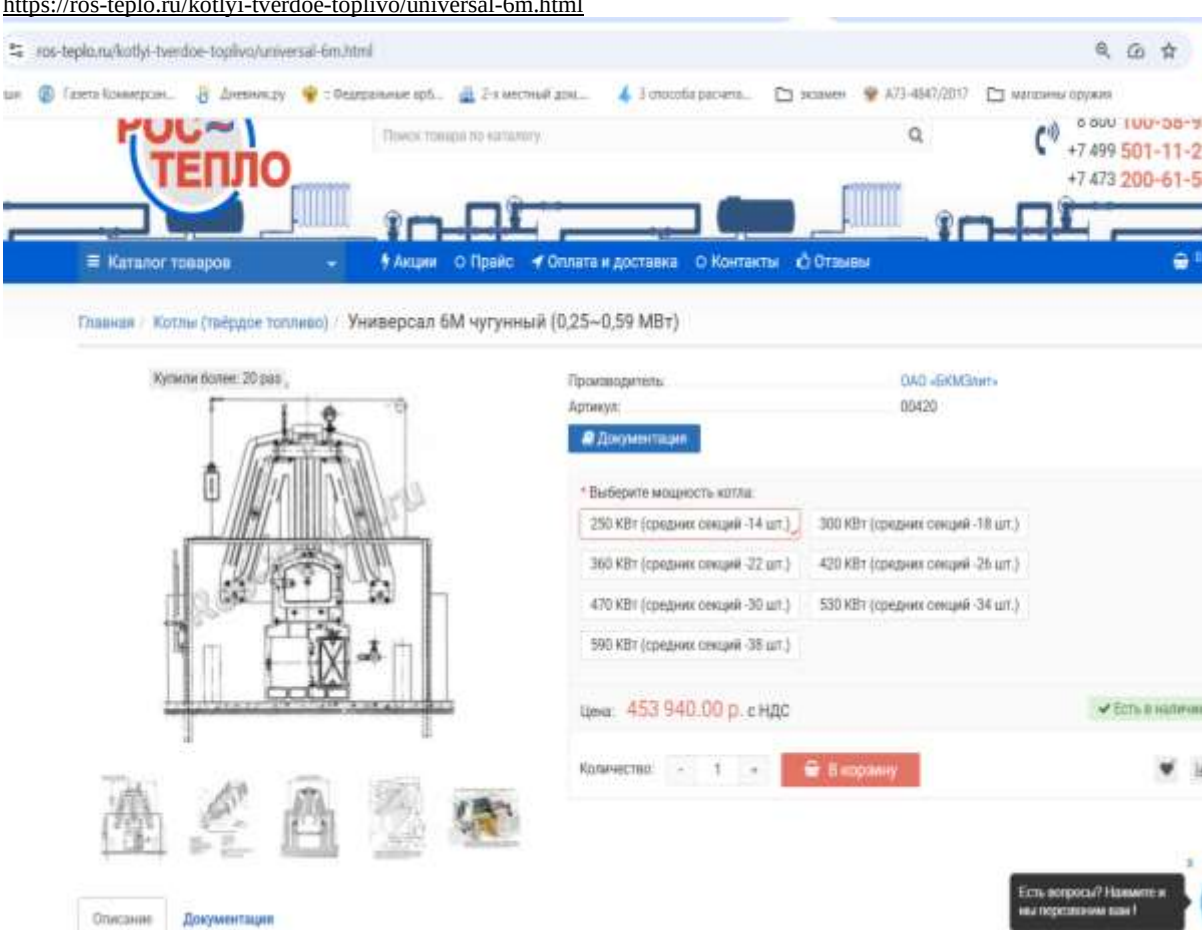
Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов. Для определения остаточной стоимости машин и оборудования из стоимости воспроизводства (замещения) вычитается накопленный износ: физический, функциональный и внешний.

В настоящем подходе использован метод расчета по цене однородного объекта.

Определение восстановительной стоимости объектов оценки

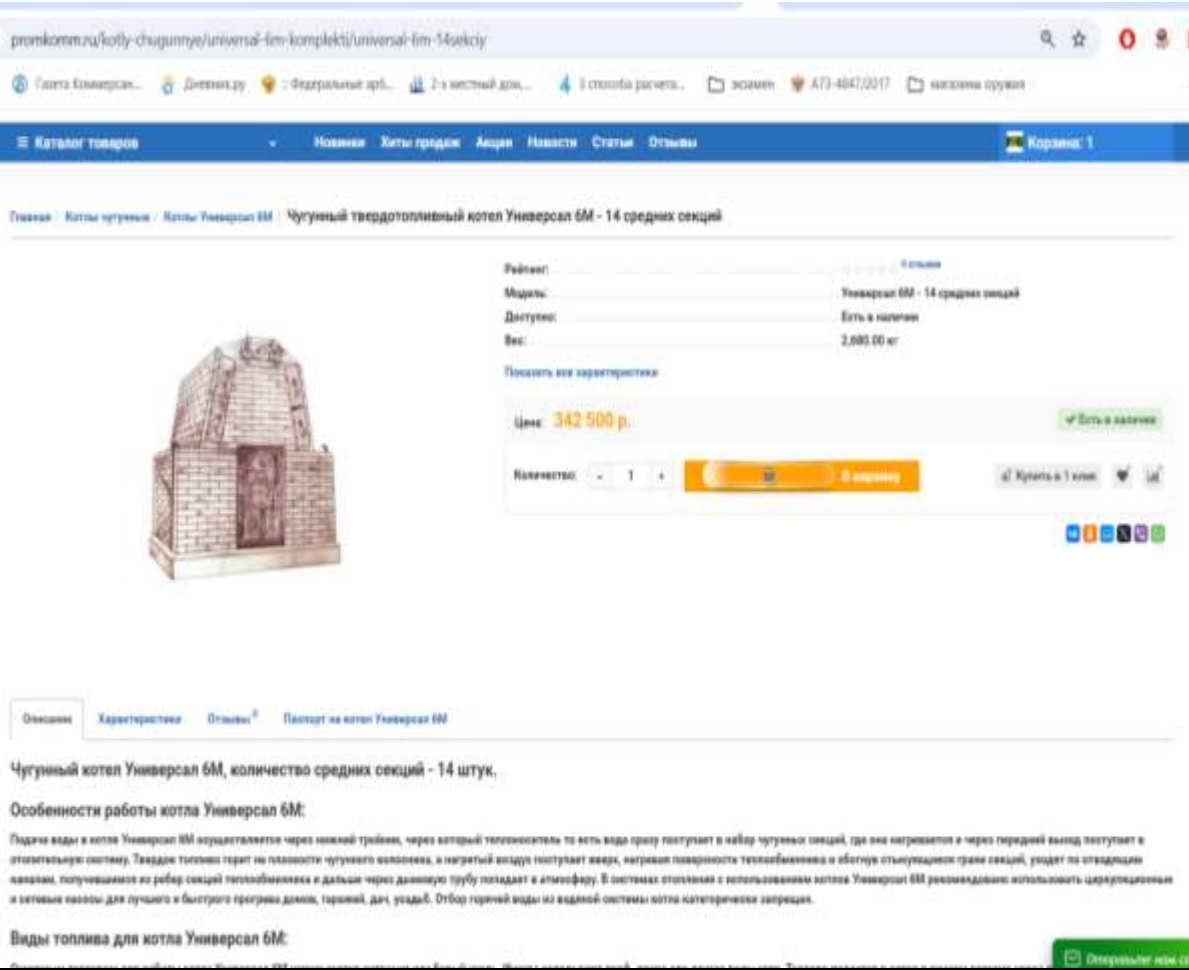
Для определения стоимости воспроизводства объектов оценки была использована официальная информация из прайс-листов, размещенная на сайтах:

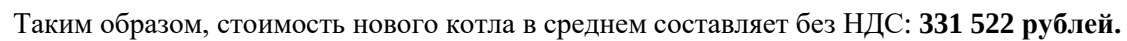
Таблица 37 – Предложения к продаже Универсальных котлов 6м, 14 секций

№ п/п	источник информации	Стоимость с НДС, рублей	Стоимость без учета НДС (округленно), рублей
1	https://ros-teplo.ru/kotlyi-tverdoe-topливо/universal-6m.html 	453 940,00	378 283,00
2	https://promkomm.ru/kotly-chugunnye/universal-6m-komplekti/universal-6m-14sekcij	342 500,00	285 417,00

ООО "РОС-ТЕПЛО" ИНН 3604019000, КПП 360401001, ОГРН 1103604000191, РС 40702810813060060489, БИК 042007681, КС 30101810600000000681, Центрально-Черноземный банк СБЕРБАНКА России г. Воронеж, тел. +7 (499) 501-11-21 Электронная почта: 5011121@mail.ru

promcom2005@mail.ru
info@promkomm.ru
8 (473) 545-18-61
8 (473) 545-18-58

	 promkom.ru/kotly-chugunnye/universal-6m-komplekt/universal-6m-14sekcij Каталог товаров Чугунный твердотопливный котел Универсал 6М - 14 средних секций Рефлекс: 0 отзывов Модель: Универсал 6М - 14 средних секций Доступен: Есть в наличии Вес: 2,680.00 кг Показать все характеристики Цена: 342 500 р. Есть в наличии Наличествует: 1 Купить в 1 клик Описание Характеристики Отзывы Подобрать котел Универсал 6М Чугунный котел Универсал 6М, количество средних секций - 14 штук. Особенности работы котла Универсал 6М: Поддача воды в котел Универсал 6М осуществляется через нижний трайник, через который теплоноситель по котлу воды сразу поступает в набор чугунных секций, где она нагревается и через верхний выход поступает в отопительную систему. Завернув топливо в горелку, и нагретый воздух поступает вверх, нагревая поверхность теплообменника и обтекая отступившим грани секций, уходит по отводу в дымоход, получившимся из ребер секций теплообменника и дальше через дымоходную трубу попадает в атмосферу. В системах отопления с использованием котлов Универсал 6М рекомендуется использовать циркуляционные и сетевые насосы для лучшего и быстрого прогрева домов, гаражей, дач, усадьб. Отбор горячей воды из водной системы котла категорически запрещен. Виды топлива для котла Универсал 6М:			
3	https://www.ilion-spb.ru/chugunnie-kotli/kotli-universal-6/kotel-universal-6m-(14-srednih-sekcij)?ysclid=m96qzbkqhc392216573	ООО ТД «ИЛИОН», адрес офиса и склада (в т.ч. пункта самовывоза): г. Санкт-Петербург, ул. Автогенная, д. 6, оф. 220 Контактные телефоны: 412-86-82, 412-89-29, 703- 03-86, 336-23-02, 336-23- 03	397 040,00	330 867,00



При проведении затратного подхода при оценке оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.) установлено, что данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу и учитывается при оценке объекта во всех периодах его жизненного цикла. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.) В таблице приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером. Они показывают, на сколько процентов снижается стоимость по отношению к заводской стоимости при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке. Скидка составляет:

Таблица 38 - Значения скидки «при переходе на вторичный рынок»

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,8%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Электронное оборудование	12,0%	10,1%	13,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

Таким образом, стоимость замещения оцениваемого имущества, принятая нами для дальнейших расчетов, с учетом скидки составляет:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость замещения, руб. без НДС	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Стоимость замещения (воспроизводства) с учетом коэф-та перехода на вторичный рынок, руб. без НДС
1	Котел водогрейный Универсал-6м	331 522,00	0,113	294 060,01
2	Котел водогрейный Универсал-6м	331 522,00	0,113	294 060,01

В связи с тем, что оценка объектов оценки проводится в месте оценки и объекты оценки смонтированы, необходимо учесть затраты на монтаж и транспортировку объекта до места оценки.

В соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.) установлено, что затраты равны монтажу оборудования равны:

Таблица 39 - Значения коэффициентов, учитывающих монтаж и демонтаж

4.3.1. Затраты на монтаж. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж смт в процентах

Таблица 4.3.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	14,1%	10,8%	17,4%
Серийное оборудование широкого профиля	12,8%	10,8%	14,8%
Узкоспециализированное оборудование	18,0%	15,3%	20,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	14,4%	12,0%	16,8%

Для дальнейших расчетов принято среднее значение, равно 18%.

Значения затрат на транспортировку оборудования взяты согласно Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве», выпуск № 128, итоги II кв. 2024 г. стр. 157:

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ												
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН												
157												
Наименование отрасли экономики и типа технологического оборудования	Наименование отдельных составляющих затрат в стоимости оборудования											
	Цена приобретения оборудования у производителя	Зависимая часть	Тара, упаковка, резанку	Транспортные расходы	Расходы на сырье, материалы, организацию	Комплектация	Заготовительные, складские расходы	Устройство фундаментов	Монтажные работы и затраты по главам 8-12 ССР	Шифонтаж	Пусконаладочные работы	Всего стоимость оборудования «в доле»
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Торговля и общественное питание												
приборы производственного назначения	100,0		0,8	1,3	0,5	0,5	1,2		114,0		7,0	225,3
трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные, отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и выше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0		0,8	1,3	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,8
технологическое оборудование для предприятий торговли и общественного питания	100,0		0,8	1,5	0,5	0,5	1,2	1,0	5,4		0,5	109,4
автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0								101,0
Информационно-вычислительное обслуживание												
приборы производственного назначения	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		4,6		2,0	110,9
Другие промышленные производства												
кузнечно-прессовое оборудование	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	1,0	3,4		2,0	110,5
приборы производственного назначения	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		65,7		7,0	177,1
подъемно-транспортное оборудование	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	1,0	11,7		5,0	122,0
автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0								101,0
Непроизводственная сфера, жилищно-комму. хозяйство, пассажирский транспорт, связь (в части обслуживания непроизводственной сферы), просвещение, здравоохранение, культура, наука, научное обслуживание, управление и др.												
электротехническое оборудование	100,0		0,5	1,6	0,5	0,5	1,2		34,0		7,0	145,3
трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные, отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и выше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0		0,5	1,6	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,8
станки металлорежущие и деревообрабатывающие	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	1,0	2,3		1,0	108,4
приборы производственного назначения	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2	1,0	65,7		7,0	178,1
радиоэлектронное оборудование	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2	1,0	65,7		7,0	178,1
химическое и нефтяное оборудование (включая буровое), оборудование для котельных и предприятий бытового обслуживания	100,0	0,1	0,2	3,0	0,5	0,5	1,2	1,0	6,9		3,0	116,4
железнодорожный пассажирский состав	100,0			1,0								101,0
автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0								101,0
прочие виды транспорта	100,0			1,0								101,0

Для дальнейших расчетов принято значение 3%

Таким образом, стоимость замещения оцениваемого имущества, принятая нами для дальнейших расчетов, с учетом всех факторов и условий, влияющих на стоимость следующая:

Таблица 40 - Расчет стоимости оцениваемого объекта затратным подходом

№ п/п	Объект оценки	Стоимость замещения, руб. без НДС	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Стоимость замещения (воспроизводства) с учетом коэф-та перехода на вторичный рынок, руб. без НДС	Затраты на транспортировку 3,0% Коинвест № 122, стр. 150	Затраты на монтаж 18,0%, Лейфер 2023, стр. 99	Стоимость замещения (воспроизводства) с учётом затрат, руб. без НДС
1	Котел водогрейный Универсал-6м	331 522,00	0,113	294 060,01	8 821,80	52 930,80	355 812,62
2	Котел водогрейный Универсал-6м	331 522,00	0,113	294 060,01	8 821,80	52 930,80	355 812,62

Определение накопленного износа движимого имущества

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле (мультипликативная модель):

$$I_{\text{накоп}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{внеш}})$$

Физический износ — это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

В настоящей работе использовалось два метода определения физического износа: экспертных оценок и хронологического возраста.

Физический износ, определенный методом экспертных оценок

Износ методом экспертных оценок определялся на основе данных справочника оценщика «Машин и оборудования-2023» под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2023, стр.193, Таблица 7.1.4

Таблица 41 – Значение физического износа для группы «узкоспециализированное оборудование»

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Узкоспециализированное оборудование»

Таблица 7.1.4

Узкоспециализированное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния			мин.	макс.
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	5,6%	3,1%	1,3%	9,8%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	6,8%	2,7%	3,5%	10,1%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	12,4%	4,0%	7,2%	17,6%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реставрированное, в отличном состоянии	27,1%	3,4%	22,8%	31,5%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	41,3%	4,7%	35,2%	47,4%

Узкоспециализированное оборудование	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния			мин.	макс.
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	57,8%	6,3%	48,9%	66,8%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	75,5%	5,0%	69,0%	82,0%
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	88,4%	7,0%	78,9%	97,9%

Объекты оценки находятся в рабочем состоянии, пригодном для эксплуатации. Физический износ для дальнейших расчетов принят на уровне 41,3%.

Функциональное устаревание (износ) – устаревание (износ) имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Для оборудования это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Наиболее сложным аспектом оценки объекта оценки является оценка его функционального износа. Этот вид износа проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки.

Так же функциональный износ объектов обычно связывается с потерей ими стоимости вследствие появления на рынке нового имущества такого же функционального назначения. Причём понятие «новое имущество» отражает не отсутствие у него физического износа, а целый комплекс особенностей, связанных прежде всего, с использованием при создании новых конструктивных решений, материалов и технологии производства.

Функциональный износ существующего имущества может наблюдаться даже тогда, когда объект только что выпущен производителем. Функциональный износ связан с уменьшением расходов, на эксплуатацию современного аналога, по сравнению с объектом оценки.

При оценке функционального износа имущества используется Шкала экспертных оценок для определения уровня функционального устаревания машин и оборудования³².

Таблица 42 - Шкала экспертных оценок для определения процента функционального устаревания

Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа, %
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Так как объекты оценки соответствуют всем принятым эксплуатационным нормам и техническим стандартам, функциональный износ отсутствует и равен 0%.

Определение внешнего (экономического) устаревания – потеря стоимости, вызванная внешнеэкономическими, внешнеполитическими факторами:

Внешний износ определялся на основании методики, описанной в Электронно-научном журнале «Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 3» - раздел «Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества». - <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=9384>.

Экономическое устаревание (ЭУ) оборудования – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки.

Основными причинами экономического устаревания могут быть:

- сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;
- возросшая конкуренция с импортными изделиями – приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;
- затруднения в снабжении комплектующими изделиями производителей машин;
- возросшие затраты на сырьё и коммунальные услуги;
- инфляция и высокие ставки процента;
- рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка – приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое технологическое оборудование.

Факторы, определяющие экономическое устаревание, можно разделить на два уровня:

- Макро-уровень:

- Изменения в законодательной и нормативной базе;
- Состояние отрасли;
- Анализ конкурентов и конкурентоспособности предприятия;

- Микро-уровень:

³² Оценка рыночной стоимости машин и оборудования", изд. "Дело", Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер.

- Анализ причин падения в целом выручки предприятия;
- Анализ причин сокращения объемов производства конкретной продукции.

Предложенная методикой экспертная шкала оценки экономического устаревания построена на изучении ликвидности оборудования и исследовании зависимости спроса и предложения на первичном и вторичном рынках движимого имущества. Она позволяет вне зависимости от показателей работы предприятия оценить степень ЭУ оборудования путем анализа факторов, определяющих ликвидность оборудования и, как следствие, востребованность его на первичном и вторичном рынках. Анализ подвергается следующие факторы:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка бывшего в эксплуатации оборудования;
- наличие и количество потенциальных покупателей оборудования;
- наличие организаций, торгующих новым и подержанным оборудованием;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность оборудования;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом;
- возможность демонтажа и т.д.

По результатам анализа сформированы следующие градации, в зависимости от степени ликвидности оборудования:

- «Ликвидное»;
- «Среднеликвидное»;
- «Ликвидность ниже среднего»;
- «Условно-ликвидное»;
- «Оборот продукции запрещен».

На основе личного опыта оценки машин и оборудования и опыта работы в залоговом подразделении банка, а также по данным проведенного опроса среди практикующих оценщиков и сотрудников залоговых подразделений банков, автором сформированы и представлены следующие значения коэффициента ЭУ движимого имущества (таблица ниже) в соответствии с разработанной градацией.

Таблица 43 - Определение коэффициента экономического устаревания

№ п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Коэффициент экономического устаревания, %
1	Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0
2	Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10
3	Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	30
4	Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один – два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50
5	Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100

В случае если движимое имущество ликвидное, т.е. на первичном и вторичном рынках присутствует активный спрос и предложение, то очевидно, что экономическое устаревание оборудования отсутствует.

В случае если спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство конкретной продукции, то экономическое устаревание оборудования, производящего продукцию, принимается равным 100 %. В этом случае

стоимость оборудования по производству такой продукции оценивается по утилизационной или скраповой стоимости (стоимости лома).

Согласно представленной шкале, экономический износ оцениваемых объектов равен 30% - ликвидность ниже среднего: развитый спрос на первичном рынке. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования.

Определение накопленного износа представлено в таблице ниже.

Таблица 44 – Определение величины накопленного износа

№ п/п	Объект оценки	Физический износ	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Итого накопленный износ
		Метод экспертных оценок			
1	Котел водогрейный Универсал-6м	41,3%	0	30,0%	58,9%
2	Котел водогрейный Универсал-6м	41,3%	0	30,0%	58,9%

Расчет стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе затратного подхода, рассчитывается путем уменьшения стоимости замещения на величину накопленного износа.

Таблица 45 – Расчет стоимости оцениваемых объектов затратным подходом

№ п/п	Объект оценки	Стоимость замещения (воспроизводства) с учётом затрат, руб. без НДС	Итого накопленный износ	Стоимость, рублей (без НДС)	Стоимость, рублей округлённо (без НДС)
1	Котел водогрейный Универсал-6м	355 812,62	58,9%	146203,40	146 000
2	Котел водогрейный Универсал-6м	355 812,62	58,9%	146203,40	146 000

Заключение о стоимости объектов оценки, полученной на основе затратного подхода

После выполнения расчетов, результаты которых представлены в соответствующих таблицах данного раздела, мы пришли к выводу, что стоимость объектов оценки (перечень см. ниже), рассчитанная на основе затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет (округлённо):

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, рублей округлённо (без НДС)
1	Котел водогрейный Универсал-6м	146 000
2	Котел водогрейный Универсал-6м	146 000

6.4. Определение промежуточных результатов оценки объектов оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода определена стоимость объекта оценки: Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска.

Концептуальная основа

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из указанного выше принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто называется стоимостью замещения.

Методы сравнительного подхода особенно эффективны при существовании активного рынка сопоставимых объектов. Если же рыночная информация бедная, сделки купли-продажи нерегулярные, рынок слишком монополизирован, то оценки этими методами становятся неточными, а иногда и невозможными. Тем не менее, именно методы сравнительного подхода дают представление о действительно рыночной стоимости объекта.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, многие виды станков, суда, самолеты и другое стандартное серийное оборудование. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность единицы оборудования в ее текущем состоянии.

Цены на аналоги очищают от случайных искажений и несоответствий нормальным условиям продажи, внесением так называемых, коммерческих корректировок. После проведенной подготовки

ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счёте, искомую стоимость объекта.

Важный вопрос при применении сравнительного подхода – правильный выбор объекта сравнения (аналога). Основное правило заключается в том, что объект сравнения должен обладать не только функциональным, но и классификационным сходством с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин (оборудования) по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

Применяя данный подход, Оценщик, осуществляет следующие шаги:

1. Выявляет недавние продажи сопоставимых объектов.
2. Проверяет информацию о выявленных сделках.³³
3. Идентифицирует ключевые характеристики сопоставимого и оцениваемого объекта.
4. Вносит поправки с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней вносятся поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.
5. Определяет стоимость оцениваемого объекта путем взвешивания полученных скорректированных цен сопоставимых объектов, принимая во внимание масштаб и надежность внесенных в цены последних корректирующих поправок.

Используется семь базовых элементов сравнения, которые обязательно принимаются во внимание при выполнении анализа сопоставимости:

- Состав пакета прав на передаваемое оборудование;
- Финансовые условия;
- Условия продажи;
- Рыночные условия;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики объекта;
- Учет стоимости движимого имущества в сделке.

Важным условием возможности применения данного подхода является реальное масштабное функционирование целевого рынка, в противном случае будет нарушено базовое входное условие подхода – нахождение сопоставимых объектов, сделки по которым соответствуют условиям сделки «на расстоянии вытянутой руки».

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов, или индексирование по фактору времени;
2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом;
3. Метод прямого сравнения с аналогичным объектом;
4. Метод прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;
5. Метод расчёта по удельным показателям и корреляционным моделям;

Метод ценовых индексов, или индексирование по фактору времени

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену на дату оценки.

³³ Оценщик должен убедиться в том, что сопоставимые объекты конкурентоспособны с точки зрения покупателя, обладающего типичной для рынка информацией. Продажная цена должна соответствовать сделке «на расстоянии вытянутой руки». Это означает, что ни одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной для данного рынка информацией и поступали экономически рационально и что оплата или финансирование соответствовали нормальным рыночным условиям.

Отрезок времени между датой, когда зафиксирована стоимость, и датой оценки измеряется количеством месяцев, тогда стоимость объекта на дату оценки определяется по формуле:

$$S_B = S_{\Pi} * I_{n/0}$$

Где:

S_B – стоимость объекта на дату оценки;

S_{Π} – первоначальная стоимость объекта в базисном (нулевом) месяце;

$I_{n/0}$ – корректирующий индекс для n-го месяца по отношению к 0-му месяцу;

n – период индексации, выраженный в количестве месяцев.

Метод прямого сравнения с идентичным объектом

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Полная стоимость замещения равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки, с помощью так называемых коммерческих корректировок (поправок).

Коммерческие поправки по своему содержанию можно подразделить на три группы:

- поправки, устраняющие нетипичные условия продажи (ускоренные сроки поставки, гарантийный срок, скидки, комплектация, дополнительные услуги и др.)
- поправка на наличие НДС и других налогов.
- поправка по фактору времени.

Поправки второй и третьей групп выполняются практически всегда, а первой – выборочно с учётом их определённости и значимости.

Метод прямого сравнения с аналогичным объектом.

В этом методе кроме коммерческих корректировок, вносят в цену аналога ещё также поправки на параметрические различия.

На практике подобранные аналоги часто отличаются по мощности, производительности от машины (оборудования) – объекта оценки. В этом случае для определения поправки используются соотношения между ценами (затратами на изготовление) и главным параметром машин, в частности степенная зависимость:

$$P_1/P_2 = (N_1 / N_2)^n$$

где:

$P_1; P_2$ – цены (затраты);

$N_1; N_2$ – мощность, производительность или основной параметр сопоставимых машин;

n – показатель степени, часто называемый коэффициентом торможения цены, зависящий от конкретного вида технических устройств.

Значения показателя степени (n) в формуле определены для ряда изделий машиностроения на основе специальных исследований, а также многолетней практики. Так, для тракторов средней мощности используется значение 0,72, для экскаваторов – 0,8, для экструдеров, применяемых в переработке полимерных материалов, 0,6 – 0,7 и т.д.

Формула, приведенная выше, широко используется из-за ее простоты и достаточно высокой надежности. Вместе с тем надо учитывать, что такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов. Иными словами, Оценщик должен иметь обширную, постоянно обновляемую базу данных по многим видам технических устройств. Причем такую информацию необходимо собирать постоянно, как бы впрок, так как в реальной отечественной практике оценщику приходится работать с самыми различными типами машин и оборудования и каждая следующая оценка, как правило, проходит в совершенно другой отрасли техники.

Поправки на параметрические различия подразделяются на два вида:

- Поправочные корректировки (выполняются внесением абсолютной поправки к цене);

- Коэффициентные корректировки (выполняются умножением исходной цены на корректирующий коэффициент);

Так как при прямом сравнении вносятся как поправочные, так и коэффициентные корректировки, то конечный результат зависит от последовательности их внесения.

Существует единый порядок внесения корректировок:

- Вначале вносят коммерческие корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости.
- Поправки на дополнительные устройства.
- Поправка на вспомогательные параметры.
- Коэффициентная поправка на главные параметры.

Метод прямого сравнения с аналогичными объектами (сравнительного анализа продаж) с внесением направленных качественных и количественных корректировок

Метод может быть применён тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причём оцениваемый объект по своим техническим характеристикам, а следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

В результате сравнения аналог получает какое-то количество как повышающих, так и понижающих корректировок.

Стоимость оцениваемого объекта лежит в интервале между ценами аналогов, с учётом внесенных поправок.

Стоимость оцениваемого имущества методом прямого сравнения с аналогичными объектами (сравнительного анализа продаж) с внесением направленных качественных и количественных корректировок (в рамках сравнительного подхода) определяется по формуле:

$$C = \frac{C_{ан} \times K_{мо}}{1 - K_{изн ан} \times (K_1 \dots K_m)} \pm C_{доп}$$

где:

$C_{ан}$ – цена объекта-аналога на момент оценки;

$K_{мо}$ – коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки;

$K_{изн ан}$ – коэффициент физического износа аналога за период эксплуатации с момента выпуска до момента оценки;

$K_1 \dots K_m$ – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога:

$C_{доп}$ – цена дополнительных устройств, наличием которых отличаются сравниваемые объекты. Эта цена берется на момент оценки.

Метод расчёта по удельным показателям и корреляционным моделям

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров.

Этот метод является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа, когда в качестве влияющих на стоимость факторов используются затратные показатели.

В практике оценки наибольшее распространение получили парные корреляционные модели. Парная корреляция подразумевает выявление наличия и формы корреляционной зависимости между результативным показателем (ценой) и одним из главных факторов (значение главного ценообразующего параметра) путём обработки данных по имеющейся статистической выборке однородных машин. При этом предполагается условное равенство значений всех прочих неучтённых параметров в сравниваемых машинах, а результативный показатель Y является функцией от значения главного затратного показателя X однородных объектов, т.е. $Y = f(X)$.

В начале, выбирают вид уравнения регрессии, при этом могут быть использованы следующие основные виды корреляционной зависимости (уравнений регрессии):

- линейная;
- степенная;
- показательная;
- квадратическая;
- гиперболическая;

Среди нескольких возможных затратных показателей, таких, как масса конструкции, габаритный объём, мощность электродвигателей и т. д. Выбирается тот показатель, у которого наибольшее значение коэффициента корреляции или коэффициента детерминации. Эти же критерии используются и при выборе формы линии регрессии.

Описанные выше методы сравнительного подхода применяются в основном при оценке отдельных машин и единиц оборудования. Выбор метода определяется характером объекта, условиями его использования и полной информационной базы о ценах и параметрах аналогичных образцов машин и оборудования.

Методы сравнительного подхода имеют и свои минусы:

- Достоверность определяется полнотой и точностью рыночной информации;
- Необходим развитый и открытый рынок продаж машин и оборудования;
- Трудоемкость множественных оценок;
- Некоторый допуск оценочной стоимости в результате внесения поправок.

В настоящей работе применялся метод прямого сравнения с аналогичными объектами сравнения продаж.

Расчет стоимости объекта оценки

Анализ рынка объектов, подобных оцениваемым, показал, что в данном сегменте рынка осуществляется большое количество сделок купли – продажи и преобладают предложения о продажах.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже ТС.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке техники проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437).

Установление сходства показателей, влияющих на стоимость, осуществляется последовательно по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство, параметрическое сходство.

Выбор объектов - аналогов

На основе анализа полученной ценовой информации, для определения стоимости были отобраны несколько объектов-аналогов с характеристиками максимально приближенные к оцениваемым объектам.

Принятые объекты-аналоги оцениваемых объектов указаны в таблице ниже.

Таблица 46 – Характеристики объектов-аналогов.

№ п/п	Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Цена продажи (предложения), с НДС, рублей	650 000	550 000	600 000	550 000
	Цена продажи	541 667	458 333	500 000	458 333

№ п/п	Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	(предложения), округленно, без НДС, рублей				
2	Год выпуска	1990	1990	1991	1988
3	Основные характеристики ТС	Фронтальный погрузчик, двигатель: дизельный	Фронтальный погрузчик, двигатель: дизельный, мощность 78,0 л.с	Фронтальный погрузчик, двигатель: дизельный, мощность 77,0 л.с	Фронтальный погрузчик, двигатель: дизельный, мощность 80,0 л.с
4	Техническое состояние	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей
5	Дата продажи (предложения)	16 июня 2024 г.	22 марта 2025 г.	15 марта 2025 г.	10 марта 2025 г.
6	Условия продажи / предложения	предложение	предложение	предложение	предложение
7	Источник информации	https://auto.drom.ru/spec/chernogorsk/amkodor/to-30/loader/front/309280976.html	https://auto.drom.ru/spec/chernogorsk/amkodor/to-30/loader/front/780188073.html	https://auto.drom.ru/spec/shelopugino/amkodor/to-30/loader/front/123669319.html	https://auto.drom.ru/spec/anzhero-sudzhensk/amkodor/to-30/loader/front/879211213.html

Скриншоты по объектам-аналогам приведены ниже:

Аналог № 1

<https://auto.drom.ru/spec/chernogorsk/amkodor/to-30/loader/front/309280976.html>

The screenshot displays a detailed advertisement for a yellow front loader (Amkodor TO-30) on the website auto.drom.ru. The main heading reads '★ Продажа Амкодор ТО-30, 1990 год в Черногорске'. The price is listed as 650 000 Р. The specifications include a 79 hp diesel engine and a 1.5 m³ capacity. The seller is identified as a private individual from Chernogorsk, Republic of Khakassia. The listing also features a gallery of photos and a button to 'Получить контактные данные' (Get contact information).

Аналог № 2 <https://auto.drom.ru/spec/chernogorsk/amkodor/to-30/loader/front/780188073.html>

auto.drom.ru/spec/chernogorsk/amkodor/to-30/loader/front/780188073.html

Газета Коммерсан... Дни.ру : Федеральные арб... 2-х местный дом... 3 способа расчета... экзамен А73-4847/2017

Дром Хабаровский край Автомобили Грузовики и спецтехника Мотоциклы Личности Статьи Каталог Цены Ещё + Нов

Дром > Спецтехника и грузоперевозки > Погрузчики > Фронтальный погрузчик > Амкодор > ТО-30 > Объявление 780188073

★ Продажа Амкодор ТО-30, 1990 год в Черногорске



550 000 Р

Длина	длина, 3.5 м
Мощность	78 л.с.
Тип техники	фронтальный погрузчик
Грузоподъемность	3 300 кг
Объем ковша	1.5 м³
Масса	7 100 кг

Дополнительно: Продаётся погрузчик в рабочем состоянии масла и фильтры заменены.

Город: Черногорск, Республика Хакасия

Частное лицо
2 года на Дром

+7 (902) 467-0075

Написать сообщение

Будьте бдительны, не оставляйте задатков как мошенники крадут авто

Добавить в избранное Показать на карте объявления Продвинутое объявление Поделиться объявлением

Объявление 780188073 от 22.03.2025 100

Аналог № 3 <https://auto.drom.ru/spec/shelopugino/amkodor/to-30/loader/front/123669319.html>

auto.drom.ru/spec/shelopugino/amkodor/to-30/loader/front/123669319.html

Газета Коммерсан... Дни.ру : Федеральные арб... 2-х местный дом... 3 способа расчета... экзамен А73-4847/2017

Дром Хабаровский край Автомобили Грузовики и спецтехника Мотоциклы Личности Статьи Каталог Цены Ещё + Нов

Дром > Спецтехника и грузоперевозки > Погрузчики > Фронтальный погрузчик > Амкодор > ТО-30 > Объявление 123669319

★ Продажа Амкодор ТО-30, 1991 год в Шелопурино



600 000 Р

Длина	длина, 7.7 м
Мощность	77 л.с.
Тип техники	фронтальный погрузчик
Объем ковша	1.5 м³
Масса	6 000 кг

Дополнительно: В рабочем состоянии.

Двигатель Д 240

Документы на руках!

Возможен обмен

Более подробное по телефону

Город: Шелопурино, Забайкальский край

Частное лицо
8 лет на Дром

+7 (924) 507-2588

Написать сообщение

Обратите внимание, что в Шелопурино сейчас 23:37 вечера

Будьте бдительны, не оставляйте задатков как мошенники крадут авто

Добавить в избранное Показать на карте объявления Продвинутое объявление Поделиться объявлением

Объявление 123669319 от 10.03.2024 100

Аналог № 4 <https://auto.drom.ru/spec/anzhero-sudzhensk/amkodor/to-30/loader/front/879211213.html>

auto.drom.ru/spec/anzhero-sudzhensk/amkodor/to-30/loader/front/879211213.html

Газета Коммерсан... Дневник.ру Федеральные арб... 2-х местный дом... 3 способа расчета... экзамен A73-4847/2017 магазины ору

★ Продажа Амкодор ТО-30, 1988 год в Анжеро-Судженске



550 000 Р

Двигатель	дизель, 78 л
Мощность	88 л.с.
Тип техники	фронтальный погрузчик
Грузоподъемность	3 000 кг
Объем ковша	30.8 м³
Масса	7 850 кг
Высота подъема	4 м

Дополнительно: Ото, все работает (Новый редуктор отбора мощности). Давка на б. Коробка полуавтомат на б. Мосты на б. все включается. Китай рядом не стоял. А запчасти ПОКУПАЮ СЧИТАЙ ВСЕ С МТЗ 82. РЕМОНТИРУЕТСЯ С КОЛЕНКОМ с предложением скинуть цену то в раздел МТЗ или ЮМЗ. (((Не обмен 1000000))) За мал торга нет не копейки. Знаю за него все. Работает по месту грузу уголь, СИЛЬНОЙ НАПРУЖИ НЕВИДЕЛ. КАК ГОВОРЯТСЯ ПОЛТОРАШКА НЕ СОБИРАЛ ПО ЧАСОВОЙ. Есть видео могу скинуть.

Город: Анжеро-Судженск, Кемеровская область

Частное лицо
5 лет на Дроме

Объявление 879211213 от 10.03.2025. 887

+7 (900) 107-3453

Выбор единицы и элементов сравнения

Единицей сравнения в настоящей работе выступает сам объект, т.е. погрузчик.

Элементами сравнения являются ценообразующие факторы, представленные в Разделе 3.8 Анализ рынка оцениваемых объектов движимого имущества настоящей работы.

Расчеты по определению стоимости объекта производим с использованием корректировочной таблицы, представленной ниже:

Таблица 47 – Корректировочная таблица. Определение стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Цена продажи (предложения), без НДС, руб		541 667	458 333	500 000	458 333
2	Условия предложения (торг)	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка		0,824	0,824	0,824	0,824
	Скорректированная стоимость, руб.		446 334	377 666	412 000	377 666
3	Дата продажи (предложения)	3 апреля 2025 г.	16 июня 2024 г.	22 марта 2025 г.	15 марта 2025 г.	10 марта 2025 г.
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		446 334	377 666	412 000	377 666
4	Техническое состояние	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, полной окраски	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей
	Износ, %	69,7%	37,1%	37,1%	37,1%	37,1%
	Корректировка		0,48	0,48	0,48	0,48
	Скорректированная стоимость, руб.		215 006	181 928	198 467	181 928
	Год выпуска	1990	1990	1990	1991	1988
5	Корректировка		1,00	1,00	0,90	1,21
	Скорректированная стоимость, руб.		215 006	181 928	177 628	220 133
Проверка на вариацию						
	1 этап		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	Скорректированная стоимость, руб.		215 006	181 928	177 628	220 133
	Среднее значение скорректированной стоимости, руб./кв.м (Сср)	198 674,11				
	Вариация		8%	-8%	-11%	11%
	Решение		в пределах ±20%, аналог может участвовать в согласовании	в пределах ±20%, аналог может участвовать в согласовании	в пределах ±20%, аналог может участвовать в согласовании	в пределах ±20%, аналог может участвовать в согласовании
Согласование полученных результатов						
	Показатель		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	Цена предложения, рублей		650 000	550 000	600 000	550 000
	Цена после корректировок, рублей		215 006	181 928	177 628	220 133
	Суммарное отклонение		67%	67%	70%	60%
	Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, %	264%				
	Удельный вес, доли		0,25	0,25	0,24	0,26
	Удельный вес, руб.		53 480,15	45 252,37	43 509,97	56 700,99
	Стоимость объекта оценки, округленно, без НДС, рублей	199 000				

Корректировка значения единицы сравнения для объектов - аналогов

Классификация вводимых поправок (корректировок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Приведем классификацию корректировок:

- **Процентные корректировки:**

Как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

- **Стоимостные корректировки:**

а) денежные корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Корректировка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная корректировка.

К денежным корректировкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести корректировку на физическое состояние, а также корректировки, рассчитанные статистическими методами.

б) денежные корректировки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных корректировок подобны рассуждениям в пункте «а».

Расчет и внесение корректировок

Для расчета и внесения корректировок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения корректировок;
- статистические методы.

Приведем описание этих методов:

- **Метод анализа парных продаж.** Для определения величины поправки на конкретный фактор необходимо отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме данного фактора.

В случае если характеристика объекта - аналога превосходит объект оценки, то данная поправка рассчитывается по формуле:

$K_m = \left(\frac{Ц_{a2} - Ц_{a1}}{Ц_{a2}} \right) * 100, \text{ где:}$	K_m – корректировка; $Ц_{a1}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику аналогичную объекту оценки; $Ц_{a2}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику превосходящую объект оценки (если $Ц_{a1} < Ц_{a2}$).
---	---

В случае если характеристика объекта – аналога уступает объекту оценки, то данная поправка рассчитывается по формуле:

$K_m = \left(\frac{Ц_{a2} - Ц_{a1}}{Ц_{a1}} \right) * 100, \text{ где:}$	K_m – корректировка; $Ц_{a1}$ – цена предложения сделки (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику аналогичную объекту оценки; $Ц_{a2}$ – цена предложения сделки (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику уступающую объекту оценки (если $Ц_{a1} > Ц_{a2}$).
---	---

В случае подбора нескольких пар объектов-аналогов, идентичных по всем элементам сравнения кроме одного, и определения нескольких значений поправки K_m , для проведения корректировок цен объектов-аналогов на данный фактор следует использовать усредненное значение полученных величин.

Если невозможно подобрать пары идентичных объектов-аналогов, отличных лишь одним фактором, допускается рассчитывать поправку путем сравнения пары групп объектов, имеющих также и другие отличия, но относящихся к одному типу объектов с наиболее схожим конструктивным исполнением, техническим состоянием, составом коммуникаций, наличием или отсутствием избыточных элементов и процентом завершенности строительства, а также временем предложения (реализации).

Для расчета величины поправки в данном случае необходимо определить среднюю цену предложения (сделки) в сравниваемых группах объектов и затем провести вычисления по указанным формулам.

- **Экспертный метод.** Для получения значения корректировки проводится опрос риэлторов, маклеров, а также других профессиональных участников рынка с целью получения экспертного мнения об изменении цен предложения (реализации) объектов в зависимости от конкретного фактора ценообразования.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные корректировки, но есть рыночная информация о процентных различиях. Анализ значений корректировок на соответствие рыночным условиям приведен в разделе анализа рынка.

- **Статистические методы расчета поправок.** Надо сказать, что при оценке движимого имущества методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения корректировок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета корректировок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается корректировок на физические различия (в частности корректировка на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка, т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

В настоящей работе Оценщик при расчете корректировок отказывается от применения методов, основанных на анализе парных продаж, статистических методов, так как объект оценки и выбранные объекты - аналоги максимально приближены по элементам сравнения.

В настоящей работе Оценщик применяет экспертный метод, приведенный в Разделе 3 «Анализ рынка объекта оценки», где экспертно указываются диапазоны ценообразующих факторов по выбранным элементам сравнения.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта – аналога по всем элементам сравнения

Параметры сравнения такие как: *вид права, условия финансирования, условия рынка, назначение объекта, основные технические характеристики* - аналогичны по объекту оценки и объектам – аналогам, следовательно, корректировка по данным параметрам 0%.

Дата продажи (предложения). Срок экспозиции подобных объектов на рынке до 12 месяцев. В связи с тем, что Оценщиком использовались показатели стоимости по всем аналогам за период релевантный дате оценки, Оценщиком было принято решение применить корректировку 0% ко всем аналогам.

Условия продажи. Корректировка на торг при расчете всех объектов оценки применялась согласно табличным данным **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Для расчетов выбрано верхнее значение диапазона: для категории «спецтехника узкого применения» - 0,824 (17,6%) в связи с тем, что объект не в рабочем состоянии, а следовательно, малопривлекательный и низколиквидный.

Техническое состояние. Свидетельствует о состоянии внешних, технических и эксплуатационных характеристик объекта.

Корректировка рассчитывается по формуле:

$$П_{и} = (100 \% - И_{00}) / (100 \% - И_{ан}), \text{ где}$$

$П_{и}$ – корректировка на износ;
 $И_{00}$ - износ объекта оценки;

Износ - износ объекта-аналога

Физический износ объектов оценки и объектов-аналогов определялся согласно табличным данным Таблица 24 – Значение физического износа для группы «спецтехника узкого применения». Состояние аналогов взято из текста объявлений.

Нижнее значение интервала износа рекомендуется принимать в случае минимального набора характеристик технического состояния, верхнее – в случае максимального набора характеристик технического состояния.

Корректировка составит:

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Техническое состояние	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, полной окраски	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей	Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущий ремонт или замены некоторых деталей
Износ, %	69,7%	37,1%	37,1%	37,1%	37,1%
Корректировка		0,48	0,48	0,48	0,48

Год выпуска

Отражение естественного износа объекта, изменение модельного ряда. В соответствии с табличными данными Таблица 23 - Средние значения для корректировки за каждый год эксплуатации (для разных групп объектов) значение диапазона: для категории «спецтехника узкого применения» - 10,5 % за год.

Корректировка составит:

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Год выпуска	1990	1990	1990	1991	1988
Корректировка		1,00	1,00	0,90	1,21

Местоположение. В рамках данного отчета местоположение в расчет не принималось, так как объекты оценки и объекты аналоги находятся в доступном для эксплуатации местоположении, исследование предложений к продаже показало, что данный факт существенно не влияет на стоимость.³⁴ Корректировка на местоположение не проводилась.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам - аналогам

После получения скорректированной стоимости по всем аналогам требуется определение надежности полученного результата с помощью проверки «на вариацию».

Проверка «на вариацию»

После получения скорректированной стоимости по всем аналогам выполняется проверка вариации. Для этих целей рассчитывается коэффициент вариации – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс. Исчисляется в процентах. Вычисляется только для количественных данных. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

³⁴ Учебник "Оценка машин и оборудования" под редакцией М.А. Федотовой. Ковалев А.П., Кушель А.А., 2011 год Таблица 3.4. «Автомобили, тракторы и сельскохозяйственные машины для сельского и лесного хозяйства»

Коэффициент вариации характеризует отклонение признака внутри средней. Самые лучшие значения его до 20%. Если коэффициент вариации не превышает 33%, то совокупность по рассматриваемому признаку можно считать однородной и использовать для проведения расчетов³⁵.

Формула для расчета величины коэффициента вариации имеет вид:

$$K_v = \left| \left(\frac{C_a - C_{cp}}{C_{cp}} \right) \right| \text{ или } \left| 1 - \frac{C_a}{C_{cp}} \right|, \text{ где}$$

K_v – коэффициент вариации (в долях или %);

C_a – скорректированная стоимость по конкретному аналогу;

C_{cp} – среднее значение скорректированной стоимости по всем аналогам, участвующим в расчете

Критерий проверки – величина коэффициента вариации должна находиться **в диапазоне до 20%**. Исключение – допускается более широкая граница диапазона вариации только при выполнении оценки в регионе с депрессивным рынком и при условии крайней ограниченности в подборе аналогов и только при условии **не превышения границы в 33%**.

В том случае, если значение вариации по одному или нескольким аналогам значительно превышает допустимые величины, целесообразно провести *постатное удаление аналогов*, имеющих максимальное значение вариации. Процедура проводится до тех пор, пока значение вариации по потенциальным аналогам не будут находиться в допустимом диапазоне.

Согласование полученных результатов

На заключительной стадии для повышения точности расчетов, скорректированные значения стоимости по аналогам при определении наиболее вероятного значения для объекта оценки взвешиваются с использованием весового коэффициента достоверности результата, который определяется по формуле:

$$V_B = \left(\frac{1 - \frac{\Delta_{ан}}{\sum \Delta}}{N - 1} \right), \text{ где}$$

$\Delta_{ан}$ – суммарное отклонение скорректированной стоимости по аналогу от первоначального значения (берется по абсолютной величине);
 $\sum \Delta$ – сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения;
 N – количество аналогов сравнения.

Использование весового коэффициента достоверности результата позволяет значительно уменьшить влияние ошибки, возникающей при выполнении корректировок, т.к. при таком способе расчета максимальный удельный вес будет у аналога, $\Delta_{ан}$ по которому будет минимальна.

Таблица 48 – Согласование полученных результатов

Показатель	ОО	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, рублей		650 000	550 000	600 000	550 000
Цена после корректировок, рублей		215 006	181 928	177 628	220 133
Суммарное отклонение		67%	67%	70%	60%
Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, %	264%				
Удельный вес, доли		0,25	0,25	0,24	0,26
Удельный вес, руб.		53 480,15	45 252,37	43 509,97	56 700,99
Стоимость объекта оценки, рублей (округлённо), без НДС	199 000				

Промежуточный результат оценки, полученный на основе сравнительного подхода (метод сравнения продаж)

После выполнения расчетов, мы пришли к выводу, что стоимость оцениваемого объекта – Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска, рассчитанная на основе сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: **199 000 рублей**

³⁵ Кривенкова Л. Н., Юзбашев М. М. Область существования показателей вариации и ее применение. Вестник статистики. 1991. №6. С. 66-70. Адамов В.Е. Факторный индексный анализ. Методология и проблемы.–М: Статистика, 1977.

7 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

В соответствии с применением в данной работе сравнительного или затратного подходов получены следующие результаты:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, рублей		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование:			
1.1	- здание котельной школы №3	не применялся	159 482	не применялся
1.2	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000	не применялся	не применялся
1.3	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000	не применялся	не применялся
2	Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731	не применялся	3 350 256	не применялся
3	Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука	не применялся	199 000	не применялся

В связи с тем, что стоимость оцениваемого объектов рассчитывается одним подходом – сравнительным или затратным, итоговое согласование результатов не проводится. Рыночная стоимость объектов оценки принимается равной стоимости, определенной в рамках сравнительного или затратного подходов.

Применив указанные выше весовые коэффициенты к полученным результатам, и выполнив соответствующие расчеты, мы пришли к выводу, что взвешенное значение рыночной стоимости оцениваемых объектов на дату проведения оценки составляет:

№ пп	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, рублей без НДС
1	Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, кадастровый номер 27:09:0000102:754, в том числе оборудование:	451 000 (Четыреста пятьдесят одна тысяча рублей)
1.1	- здание котельной школы №3	159 000 (Сто пятьдесят девять тысяч рублей)
1.2	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000 (Сто сорок шесть тысяч рублей)
1.3	- котел водогрейный Универсал-6м – 1 штука	146 000 (Сто сорок шесть тысяч рублей)
2	Здание дизельной электростанции (нежилое), адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731	3 350 000 (Три миллиона триста пятьдесят тысяч рублей)
3	Фронтальный погрузчик ТО-30, 1990 года выпуска – 1 штука	199 000 (Сто девяносто девять тысяч рублей)

Подпись Оценщика



Косырева А.М.

8 ПРИЛОЖЕНИЯ**Приложение № 1 - Документы Исполнителя и Оценщика**

ДОГОВОР	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
№ 433-509-142144/24 от «06» октября 2024	
Россия, г. Хабаровск	
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ООО "Альфа-Оценка" 682920, Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Менделеева, дом 2 ИНН 2713019030 E-mail: 89242115320 Тел.: alfa-ocenka@bk.ru
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Питинцова, д.12, стр.2 Физназ СПАО «Ингосстрах» в Хабаровском крае 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тургенева, 56 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. E-mail: Irina.Abukimova@ingos.ru Телефон: 8 (4212) 233-022 вн. 425 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «16» октября 2024 года по «15» октября 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 7000 (семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным отчетом в срок по 16.10.2024 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием неправомерных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 16.10.2018 г.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или
Страхователь	 

должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению по настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществом Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреклонные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Формы выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Альфа-Оценка"

От Страхователя:
Директор
Косырева А.М.



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Нирострах»

От Страховщика:
Заместитель Директора
«Нирострах» в Хабаровском крае
Должность № 1198131-509/24 от 15.01.2024г.
Макаренко И.А.





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-509-000176/25

09.01.2025 г.

г. Хабаровск

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Косырева Анна Михайловна

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 08 04 №358295 выдан Хорским отделением милиции ОВД района имени ЛАЗО Хабаровского края 03.03.2004 г.

Адрес регистрации: 680022 г.Хабаровск, ул.Совхозная, д.94, кв.9

E-mail: alfa-ocenka@bk.ru

Тел.: 89242115320

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Питивкива, 12 стр.2

E-mail: info@ingos.ru; Тел.: +7(499)973-92-03

Филиал СЦАО "Ингосстрах" в Хабаровском крае

680000 г.Хабаровск, ул.Тургенев, д.56

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «17» января 2025 года по «16» января 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, записанные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА,
ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей.

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 3 000 (три тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 17.01.2025г.

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включенных места в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

Страхователь

Страховщик

10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Косырева Амиа Михайловна

От Страхователя:
Косырева А.М.



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Зам. директора
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Хабаровском
крае
Михаил Н.А.
Доверенность № 194/23, 509/24 от 15.01.2024
г.












Приложение № 2 – Документы, представленные Заказчиком

Директору
ООО «Альфа-Оценка»
Косыревой А.М.

Муниципальное унитарное предприятие
коммунальных услуг Нанайского муниципального
района Хабаровского края
От конкурсного управляющего
Ляшенко Елены Дмитриевны

Письмо-представление

Согласно договору об оценке № 05-01/2024 от 22 Января 2024 г и Дополнительному соглашению № 1 от 03 Апреля 2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке №05-01/2024 направляю вам перечень документов на оценку:

1. Отчет из ЕГРН б/н и б/д на объект недвижимости с кадастровым номером 27:09:0000102:754 – на 4 листах.
2. Отчет из ЕГРН б/н и б/д на объект недвижимости с кадастровым номером 27:09:0000102:731 – на 4 листах.
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.05.2007 серия 27-AB №058847 – на 1 листе.
4. Технический паспорт на здание Котельная лит Б, составлен по состоянию на 14.07.2006 г – на 4 листах.
5. Технический паспорт на здание Дизельной электростанции лит А, составлен по состоянию на 09.11.2006 г – на 12 листах.
6. Договор о закреплении за МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.2010г. – на 8 листах.
7. Постановление администрации Нанайского муниципального района от 06.02.2018г. №89 – на 3 листах.
8. Ответ из Главного управления государственного контроля и лицензирования относительно самоходной техники, зарегистрированной за МУП КУ Нанайского района №03.1-33-9988 от 26.07.2022г. – на 2 листах.
9. Выписка из реестра муниципального имущества Нанайского муниципального района по состоянию на 1 января 2025г. – на 1 листе.
10. Сведения об остаточной стоимости имущества, полученные от Администрации Нанайского муниципального района по состоянию на 01.01.2025г., - на 1 листе.
11. Ответ на запрос от 03.04.2025г. – на 1 листе.

Настоящим удостоверяю, что копии представленных документов верны.



Конкурсный управляющий _____ Ляшенко Е.Д.
03.04.2025 год

Отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1, Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчета : 4
Кадастровый номер:	27:09:0000102:754		
Номер кадастрового квартала:	27:09:0000102		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 37/1-92-203; Инвентарный номер 1335; Условный номер 27-01/019/2006-633		
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Нанайский, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171		
Площадь:	45		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1971		
Кадастровая стоимость, руб.:	39031092		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:09:0000102:136		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчета : 4
Кадастровый номер: 27:09:0000102:754			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 14.07.2006		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		

Раздел 2 Лист 3

Отчет - носит справочный характер и не является официальной выпиской

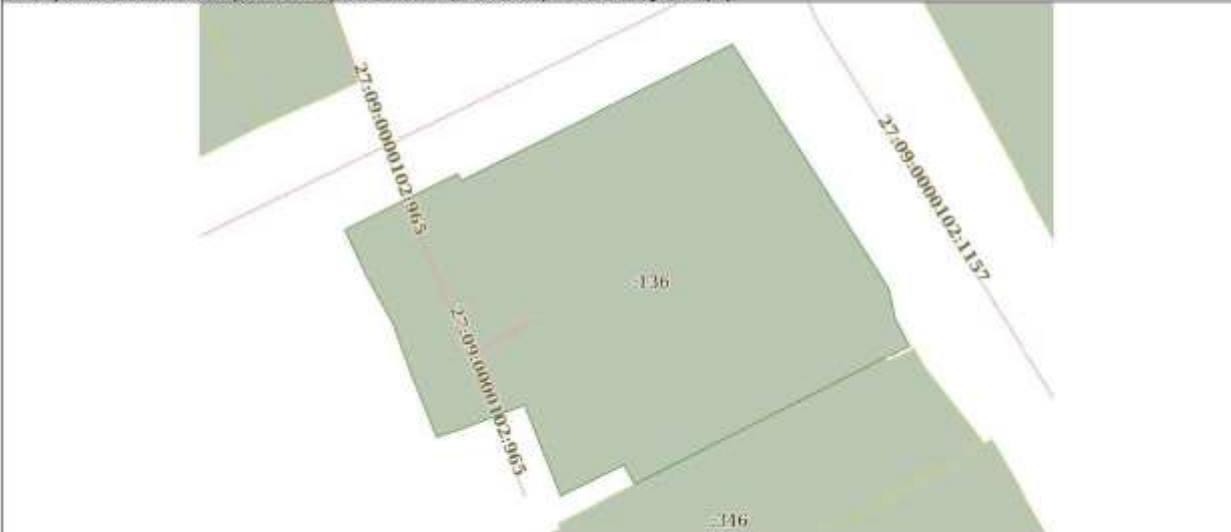
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчета : 4
Кадастровый номер:		27:09:0000102:754	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нанайский муниципальный район Хабаровского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27.27.01.019/2006-633 11.12.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприращение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Раздел 5 Лист 4

Отчет - носит справочный характер и не является официальной выпиской

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчета : 4
Кадастровый номер:		27:09:0000102:754	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

Российская Федерация
Хабаровский край



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Район Нанайский
Село Троицкое
Улица Калинина, 171

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Котельная Лит Б
(наименование нежилого строения)

Инвентарный номер	1335					
Номер в реестре нежилого фонда	37/1-92-208					
Кадастровый номер						
Индекс кадастрового номера	А	Б	В	Г	Д	Е
Реестр кадастрового номера						

Паспорт составлен по состоянию на " 14 " июля 2006 г.

(реестровый №	)	Форма собственности	муницип.

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

III. Благоустройство здания - кв. м.

водопровод	канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		электроснабжение	Лифты - шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	иное		с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с электрическими колонками	централизованное	баллоны		пассажирские	грузовые
						46,0							46,0		

Назначение	котельная
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	

(a)

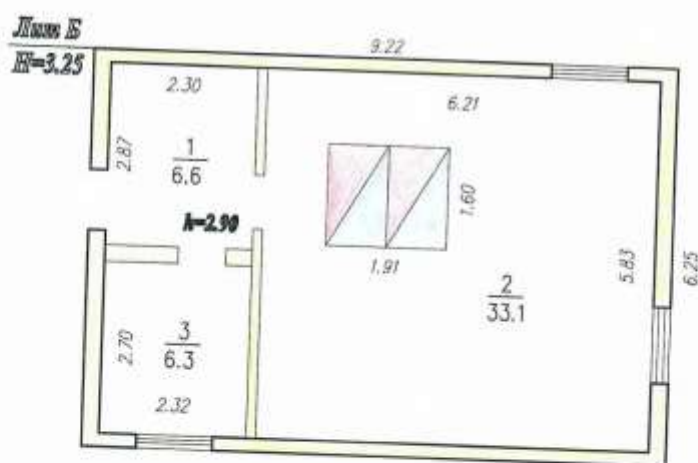
(5)

103

7)

[illegible]

Нанайский район с. Троицкое
ул. Калинина, 171



Государственное учреждение "Краевое бюро технической инвентаризации"			
Инвентарный N 1335		Помещенный план Котельная	масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
14.07.06	Специалист	Копылова О.В.	<i>[Signature]</i>
	Нач. отдела	Колесникова Е.В.	<i>[Signature]</i>
	Начальник ГУ КБТИ	Владимиров И.И.	<i>[Signature]</i>

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **Б** Год постройки **не установлен** Число этажей **1**
 Группа капитальности **IV** Вид внутренней отделки **простая**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр 7 к гр 8/100	Тек. изм. износ в %	
									заклада	к строению
1	Фундаменты	бетонный ленточный	Мелкие трещины и под окнами	17	1	17	10	1,7		
2	а) Стены и их наружная отделка	брус	Незначительные повреждения наружной обшивки и конопатки	26	1	26	10	2,6		
	б) Перегородки	деревянные								
3	Перекрытия	деревянное балочное утепленное	Усадочные трещины в штукатурном слое, частичное отслоение штукатурки	7	1	7	10	0,7		
	чердачное									
	междуэтажные									
4	Крыша			9						
5	Полы	дощатые	Единичные мелкие сколы, щели между досками, провисание досок	4	1	4	15	0,6		
6	Пробма	2-ые створчатые	Мелкие трещины в местах сопряжения с пробоом со стенами, щели в притворах	12	1	12	15	1,8		
	дверные									
7	Внутренняя отделка			8						
8	Сан. и электротехн. устройства	печное	Мелкие трещины в штукатурке печи, вертикальных разделках; неисправность, ослабление креплений и повреждение отдельных электроприборов (розеток, патронов, штепселей и т.п.)	16	1	16	25	4,0		
	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснабж.									
	ванны									
9	электроосвещ.	проводка скрытая								
	радио									
	телефон	да								
	вентиляция									
	лифты									
10	Прочие работы	прочие	Физический износ	1	1	1	30	0,3		
Итого				100	x	83	x	12	x	

износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 14 \%$$

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкции	Размеры			Площадь, кв. м.	№ сборки	№ таблица	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
			длина в м	ширина, м	высота, м								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах, какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
В ценах 1969 года								
	4563	3924					4563	3924
По территориальным индексам. В ценах 2006 года								
	166321	143030					166321	143030

" 14 " июля 2006 г.

" " " 20 г.

" " " 20 г.

Исполнитель

Проверил справку

и технической документации

Начальник ГУ КБТИ

(Копылова О.В.)

(Колесникова Е.В.)

(Владимиров И.И.)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 20 г.	" " 20 г.	" " 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник ГУ КБТИ			

Отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1, Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчета : 4
Кадастровый номер:	27:09:0000102:731		
Номер кадастрового квартала:	27:09:0000102		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 39/7-75-151; Инвентарный номер 741; Условный номер 27-27-01/011/2007-713		
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Нанайский, с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а		
Площадь:	946,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Дизельная электростанция		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Железобетонные, Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1968		
Кадастровая стоимость, руб.:	8243569,88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:09:0000102:1146		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчета : 4
Кадастровый номер: 27:09:0000102:731			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 09.11.2006		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		

Раздел 2 Лист 3

Отчет - носит справочный характер и не является официальной выпиской
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчета: 4
Кадастровый номер:		27-09-0000102-731	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нанайский муниципальный район Хабаровского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27.27-01/011/2007-713 23.05.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Раздел 5 Лист 4

Отчет - носит справочный характер и не является официальной выпиской
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчета: 4
Кадастровый номер:		27-09-0000102-731	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы
по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "23" мая 2007 года

Документы-основания: Решение 6-й сессии Хабаровского краевого Совета народных депутатов от 10.10.1991г

Субъект (субъекты) права: Нанайский муниципальный район Хабаровского края

Вид права: Собственность

Объект права: Дизельная электростанция, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 946,40 кв. м, инв.№ 741, лит. А, А1, А2

Адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский р-н, с.Троицкое, ул.Амурская, д.76А

Кадастровый (или условный) номер: 27-27-01/011/2007-713

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"23" мая 2007 года сделана запись регистрации № 27-27-01/011/2007-713

Регистратор

Синяговская Ю. Н.
м.п.  (подпись)

27 АВ 058847

Российская Федерация
Хабаровский край

Поставлен на учет
в ГУ "КБТИ" г. Хабаровска
" 23 " сентября 2019 г.
Данный технический паспорт не является
правоустанавливающим документом

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Район Нанайский
Село Троицкое
Улица Амурская , 76"а"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Дизельной электростанции
(назначение нежилого строения)

Инвентарный номер	741					
Номер в реестре нежилого фонда	39/1-75-151					
Кадастровый номер						
Индекс кадастрового номера	А	Б	В	Г	Д	Е
Реестр кадастрового номера						

Паспорт составлен по состоянию на " 09 " ноября 2006 г.

(реестровый №)

Форма собственности

[illegible]

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		

[illegible]

IV. Общие сведения

Назначение	электростанция на 1000 кВ
------------	---------------------------

Использование	дизельная электростанция, гараж
---------------	---------------------------------

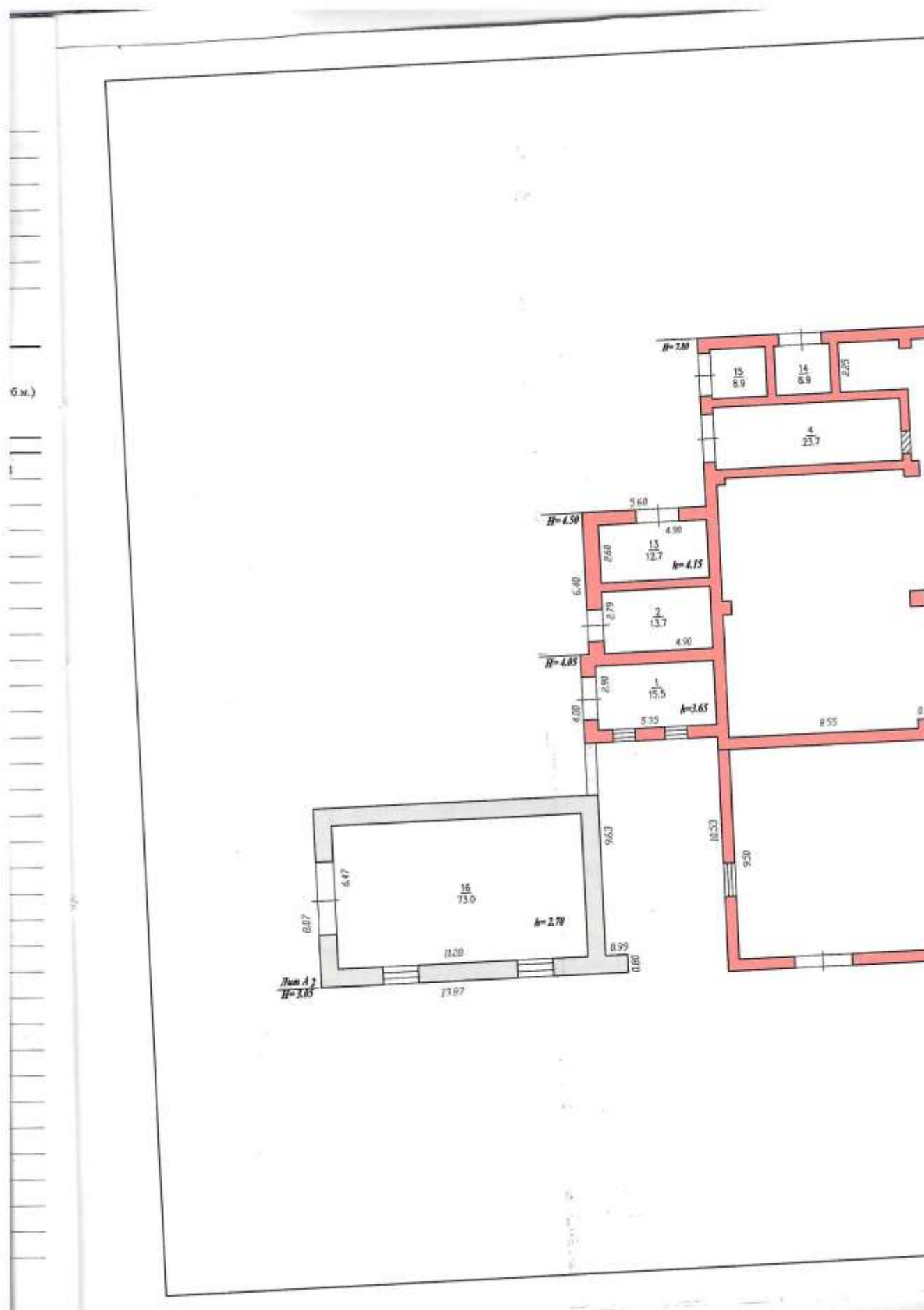
Количество мест (мощность)

6) _____

n) _____

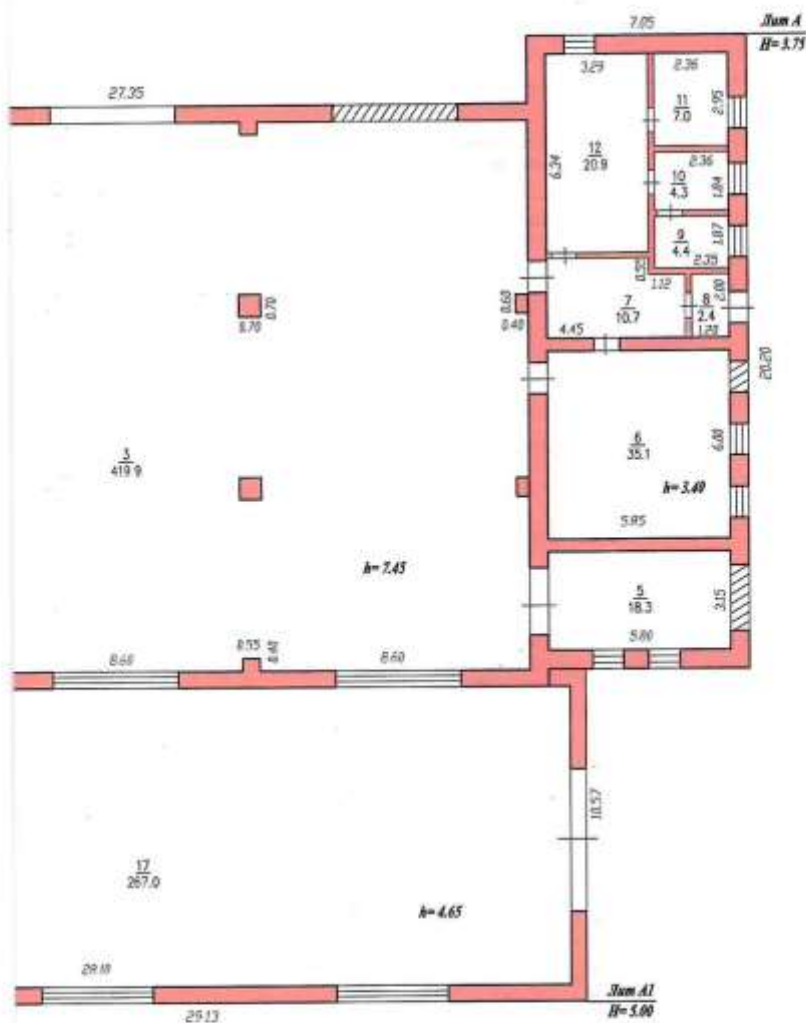
V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]



Нанайский район, с. Троицкое

ул. Амурская, 76 "а"



Государственное учреждение "Краевое Бюро Технической Инвентаризации"			
Инвентарный N 741		Дизельная электростанция поэтажный план	Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
10.11.06	Специалист	Буркатская Н.Н.	
	Нач.отдела	Колесникова Е.В.	
	Нач.КБТИ	Владимиров И.И.	

ссылка
(в.м.)

4

08,7

42,4

24,0

35,8

307,4

104,7

Дем № электростанция на 1000 кВ

Всего по зданию:

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа											
Литера		А		Год постройки		1968		Число этажей		1	
Группа капитальности				II		Вид внутренней отделки				простая	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр.7 к гр.8/100	Тек. изм. износ в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Выпучивание и заметное искривления цоколя, осадка с прогибом стены до 0.02 ее длины, сквозные трещины с развитием на всю высоту здания	9	1	9	50	4,5			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	Полное отпадение облицовки, выпадение кирпичей, развивающиеся трещины в кладке, ослабление связей участков стен, отклонение стены от вертикали более 1/200 высоты помещения	26	1	26	55	14,3			
	б) Перегородки	кирпичные, деревянные	Выпучивания, отпадение штукатурки, выкрашивание; повреждения- до 50 % площади								
	Перекрытия	деревянные отепленные	Трещины более 2 мм шириной, прогибы до 1/150 пролета, следы протечек и промерзания в местах примыкания к наружным стенам	15	1	15	40	6,0			
3	Крыша	толь по деревянными стропилам	Гниль конструкции на площади до 50%; вздутия и порывы кровли до 25% площади, местами протечки	4	1	4	50	2,0			
4	Полы	цементные, дощатые, плитка	Гниль конструкции на площади до 50%; вздутия и порывы кровли до 25% площади, местами протечки	7	1	7	45	3,2			
5	Проблемы	оконные	Переплеты рассохлись, расшатаны; местами отсутствует остекление, повреждение приборов	8	1	8	40	3,2			
		дверные	Оседание полотен, неплотный притвор, приборы частично неисправны, перекос коробок								
6	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, окраска	Отставание и отбитые места, выпучивание штукатурки местами, от 1м ² до 10 м ² на площади от 5% до 25%; потемнение и загрязнение	8	1	8	40	3,2			
7	Сан. и электротехн. устройства	отопление	от собств. котельной	11	1	11	40	4,4			
		водопровод	да								
		канализация									
		гор. водоснабж.	да								
		ванны									
		электроосвещ.	проводка скрытая								
		радио									
		телефон									
		вентиляция	да								
		лифты									
8	Прочие работы	прочие работы	физический износ	12	1	12	55	6,6			
Итого				100	x	100	x	47	x		
% износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 47 \%$							

Литера		А1		Год постройки		не установлен		Число этажей		1	
Группа капитальности				III		Вид внутренней отделки				простая	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр.7 х гр.8/100	Тек. изм. износ в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе и под окнами шириной до 2 мм	13	0,65	8	10	0,8			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	Отдельные трещины и выбоины; ширина трещин до 1 мм	28	0,65	18	10	1,8			
	б) Перегородки										
	Перекрытия	деревянные утепленные	Усадочные трещины шириной до 0,5 мм, суммарная длина трещин на 1 м ² до 0,5 м, частичное отставание обшивки	10	1	10	5	0,5			
3	Крыша	железо	Мелкие повреждения деталей конструкции крыши; ослабление креплений листов, отдельные протечки	7	1	7	5	0,4			
4	Полы	бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосяные трещины, незначительные повреждения плинтусов	8	1	8	10	0,8			
5	Проемы	оконные	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, щели в притворах, трещины стекол	9	1	9	5	0,5			
		дверные	ворота деревянные								Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, щели в притворах, стертость полов
6	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка	Волосяные трещины и сколы местами (глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя штукатурки местами); местные	5	1	5	5	0,3			
7	Сан. и электротехн. устройства	отопление	от собств. котельной	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушение окраски отопительных приборов; неисправность, ослабление креплений и повреждение отдельных электроприборов (розеток, патронов, теплосей и т.п.)	16	1	16	5	0,8		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабж.									
		ванны									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
8	Прочие работы	прочие работы	мелкие повреждения цокольной части на площади до 5 %, местные выбоины, трещины	4	1	4	10	0,4			
Итого				100	x	85	x	6	x		

$$PS = \frac{(8,95 \times 20,10 \times 2)}{(6,95 \times 2 + 20,10 \times 2)} = 0,65$$

$$PS = \frac{(6,95 + 20,10 \times 2)}{(6,95 \times 2 + 20,10 \times 2)} = 0,65$$

% износа, приведённый к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 7 \%$$

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера A2		Год постройки не установлен		Число этажей 1		Вид внутренней отделки простая			
Группа капитальности III									
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр. 7 х гр. 8/100	Тек. изм. износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	бетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе и под окнами шириной до 2 мм	17	1	17	10	1,7	
2	а) Стены и их наружная отделка	железобетонные блоки	Отдельные выбоины и трещины; повреждения на площади до 5 %	30	1	30	10	3,0	
	б) Перегородки								
	Перекрытия	железобетонные плиты	Трещины в местах примыкания к стенам шириной до 0,5 мм	6	1	6	5		
4	Крыша	совмещенная рулонная	Мелкие выбоины на поверхности плит площадью до 15 %; мелкие повреждения в кровле, прогиб желобов	7	1	7	5	0,4	
5	Полы	бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плитинтов	7	1	7	10	0,7	
6	Пробиты	оконные	Мелкие трещины в местах сопряжения короб со стенами, щели в притворах, трещины стекол	6	1	6	5	0,3	
	дверные	ворота металлические	Редкие трещины в сопряжении, повреждены декор. детали, износ уплотнительных прокладок						
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка	Волосные трещины и сколы местами (глубокие трещины, мелкие пробиты, отслоение накрывочного слоя штукатурки местами); местные	5	1	5	5	0,3	
8	Сан. и электротехн. устройства	от собств. котельной	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушение окраски отопительных приборов; неисправность, ослабление креплений и повреждения отдельных электроприборов (розеток, патронов, штепселей и т.п.)	18	1	18	5	0,9	
9	Прочие работы	прочие работы	мелкие повреждения цокольной части на площади до 5 %, местные выбоины, трещины	4	1	4	10	0,4	
Итого				100	x	100	x	8	x

% износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 8 \%$$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера	удельн. вес по таблице		поправки	удельн. вес с поправ.	литера	удельн. вес по таблице		поправки	удельн. вес с поправ.	литера	удельн. вес по таблице		поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого:			100	x				100	x				100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера	удельн. вес по таблице		поправки	удельн. вес с поправ.	литера	удельн. вес по таблице		поправки	удельн. вес с поправ.	литера	удельн. вес по таблице		поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого:			100	x				100	x				100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем) м.куб. площадь-м.кв.	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удел. вес	климатический	группу капитальности									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Основная часть	26	19	м³	14,4	1,00	1,12						16,1	4760	76636	47	40617
A1	Пристройка	19	67	м³	21,6	0,85	1,06						19,5	922	17979	7	16720
A2	Пристройка	19	67	м³	25,5	0,85	1,06						23,0	283	6509	8	5988
													Итого :		101124		63325
															4253743		2666552
A	Основная часть												41,97		3218413		1704695
A1	Пристройка												41,97		754578,6		701738
A2	Пристройка												43,44		282751		260119

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты							1					1
Стены и перегородки							1					1
Перекрытия							1					1
Крыша							1					1
Полы												1
Проемы							1					
Отделочные работы												
Электросвещение							1					1
Прочие работы												
Итого:												
Формула для подсчёта площади, объёма	x $h =$	$=$ $V =$		x	x $h =$	$=$ $V =$	x		x $h =$	$=$ $V =$		x

Наименование конструктивных элементов	литера ____	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	литера ____	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	литера ____	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Пробмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:												
Формула для подсчета площади, объема	x $h =$	$=$ $V =$	x	x $h =$	$=$ $V =$	x	x $h =$	$=$ $V =$	x	x $h =$	$=$ $V =$	x

XII. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XIV. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

" 09 " ноября 2006 г.

20 r.

20 r.

Исполнил _____ (Буркатская Н.Н.)

Проверил Для справки (Колесникова Е.В.)

Владимиров И.И.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" "__" 20__ г.	"__" "__" 20__ г.	"__" "__" 20__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник КБТИ			

ДОГОВОР

о закреплении за Муниципальным унитарным предприятием коммунальных услуг Нанайского муниципального района муниципального имущества на праве хозяйственного ведения

01 января 2010 года

с. Троицкое

Администрация Нанайского муниципального района Хабаровского края, в лице главы муниципального района Борзилова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного главным управлением министерства юстиции РФ по ДВ округу от 26.10.2005 г. № RU 275090002005001, именуемая далее АДМИНИСТРАЦИЯ с одной стороны и Муниципальное унитарное предприятие коммунальных услуг Нанайского муниципального района, именуемое далее ПРЕДПРИЯТИЕ, в лице директора предприятия Прилуцкого Александра Евдокимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. АДМИНИСТРАЦИЯ закрепляет за ПРЕДПРИЯТИЕМ на праве хозяйственного ведения муниципальное имущество согласно приложений № 1,2 к настоящему договору.

2. ПРАВО ПОЛНОГО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ.

2.1. ПРЕДПРИЯТИЕ владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения имуществом, в соответствии с назначением имущества, Уставом ПРЕДПРИЯТИЯ, настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.2. ПРЕДПРИЯТИЕ не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный капитал) хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

3. ОБЯЗАННОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ.

3.1. ПРЕДПРИЯТИЕ в лице директора предприятия обязано:

3.1.1. Обеспечивать сохранность и использование закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения имущества строго по целевому назначению.

3.1.2. Осуществлять капитальный и текущий ремонт закрепленного за ПРЕДПРИЯТИЕМ на праве хозяйственного ведения имущества.

3.1.3. Не допускать ухудшения технического состояния закрепленного за ПРЕДПРИЯТИЕМ на праве хозяйственного ведения имущества. Требования настоящего договора не распространяется на ухудшения, связанные с нормальным износом этого имущества в процессе эксплуатации.

3.1.4. Эффективно использовать закрепленное за ним на праве хозяйственного ведения имущество.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

4.1. Договор заключен с 01 января 2010 года.

4.2. Договор вступает в силу с момента его подписания.

4.3. Настоящий договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

5.1. АДМИНИСТРАЦИЯ- Администрация Нанайского муниципального района Хабаровского края.

Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое ул. Калинина 102.

Глава муниципального района



А.Н. Борзилов

5.2. ПРЕДПРИЯТИЕ – Муниципальное унитарное предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района. Хабаровский край, Нанайский район, село Троицкое, улица 40 лет Победы, 2.

Директор Муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района



А.Е. Прилуцкий

Приложение №1

А К Т

Приема – передачи муниципального имущества передаваемого в качестве взноса в уставный фонд Муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района

01 января 2010 года

с. Троицкое

Мы, нижеподписавшиеся, Глава Нанайского муниципального района Хабаровского края Борзилов Александр Николаевич и директор Муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края Прилуцкий Александр Евдоимович, руководствуясь постановлением администрации Нанайского муниципального района от 28.12.2009 № 1455 «О передаче муниципального имущества по договору Хозяйственного ведения», произвели прием-передачу основных средств из муниципальной имущественной казны Нанайского муниципального района на баланс Муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Балансовая стоимость (руб.)	Износ (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
1.	Административное помещение	с.Троицкое ул. 40 лет Победы,2	466552-00	215917-32	250634-68
2.	Здание гаража ДЭС	с.Троицкое ул. Амурская,76а	1311168-27	660055-99	651112-01
3.	Котельная аэропорта	с. Троицкое ул. Калинина, 1а	329820-00	185919-84	143900-16
4.	Котельная гаража	с. Джари ул. Амурская,73а	288824-43	205509-78	83314-65
5.	Котельная ДК	с. Троицкое ул. М.Пассара,4д	867014-68	323863-46	543151-22
6.	Котельная	с. Троицкое ул. Матросова,59	24283-99	1349-20	22934-79
7.	Котельная 8-летней школы	с. Троицкое ул. Калинина,90а	771006-71	597005-98	174000-73
8.	Г-72	с. Троицкое	1227861-26	875362-17	352499-09
9.	Дымосос ДН-9У лев. вращение 1500об.	с. Троицкое	58000-00	8700-00	49300
10.	Котел КВс-0,43К	с. Троицкое	185279-66	24704-00	160575-66
11.	Котел КВс-0,43К	с.Троицкое	249644-07	29957-40	219686-67
12.	Насос К 90\55	с.Троицкое	45200-00	18833-30	26366-70
13.	Насос КМ-100-80-160	с. Троицкое	24000-00	17333-44	6666-56
14.	Насос консольный КМ	с. Троицкое	45889-83	15296-64	30593-19

15.	Канализационные сети 450м	с. Троицкое	532215-00	476332-42	55882-58
16.	Теплосеть 8- летней школы	с. Троицкое	5238291-00	2559650-54	2678640-46
17.	Теплосеть котельной аэропорта	с. Троицкое	320054-78	269313-93	50740-85
ИТОГО			11985105,68	6485105-68	5500000

ПЕРЕДАЛ: Глава Нанайского муниципального района



А.Н. Борзилов

ПРИНЯЛ: Директор Муниципального унитарного предприятия коммунальных
услуг Нанайского муниципального района



А.Е. Прилуцкий

Приложение 2

АКТ

Приема – передачи муниципального имущества, передаваемого муниципальному унитарному предприятию коммунальных услуг Нанайского муниципального района из муниципальной имущественной казны Нанайского муниципального района по договору хозяйственного ведения

01 января 2010 года

с. Троицкое

№ п/п	Наименование	Местоположение Регистрационный номер	Балансовая стоимость (руб.)	Износ (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
1.	Водонапорные сети 1870 м.	с.Троицкое	5210177-54	1741067-60	3469109-94
2.	Теплосеть кот. ДК 1875м	с. Троицкое	9376605-00	1943785-32	7432819-68
3.	Теплосеть 320м котельной гаража	с.Троицкое	1600273-92	957411-12	64286208
4.	Водонапорная башня 320 куб.м.	с. Троицкое	632145-50	390675-09	241470-41
5.	Автомобиль ГАЗ-3110	Рег. № Н 940 ОВ 2001 г.	289968-01	91814-63	198153-38
6.	Автомобиль УАЗ-3962	Рег. № Н 198 ОО 1993 г.	60813-01	60813-01	0,0
7.	Автомобиль КО-503 В	Рег. № Н 247 ОО 2003 г.	325500-00	94197-74	231302-36
8.	Автомобиль КАМАЗ-5511	Рег. № Н 196 ОО 1988 г.	12000-00	3636-36	8363-64
9.	Автомобиль ММЗ 4505	Рег. № Н 197 ОО 1993 г.	44352-00	44352-00	0,0
10.	Автомобиль Тойота Хио Рейнджер	Рег. № Н 830 ОЕ 1989 г.	239000-00	71200-00	167799-99
11.	Автомобиль ЗИЛ-130	Рег. № Н 204 ОО 1988 г.	38329-69	38329-69	0,0
12.	Автомобиль ЗИЛ-130	Рег. № Н 234 ОО 1981 г.	262752-00	262752-00	0,0
13.	Автомобиль ГАЗ-53	Рег. № Н 233 ОО 1985 г.	0,0	0,0	0,0
14.	Бульдозер ДТ-75	Рег. № 9946 ХТ 1986г.	0,0	0,0	0,0
15.	Бульдозер ДЗ-110 (т-170)	Рег. № 9948 ХТ 1989 г.	137236-32	137236-32	0,0
16.	Фронтальный погрузчик ТО-30	Рег. № 9444 ХТ 1990 г.	131250-00	37038-42	94211-58
17.	Машина вакуумная КО-505А	2009 г.	2002770-00	-	2002770-00
18.	Теплотрасса 88,2 п.м.	с. Троицкое	0,0	0,0	0,0

	1972 г.				
19.	Водоподъемная установка 2 шт.	с. Троицкое	0,0	0,0	0,0
20.	ПК «Samsung I5»	с. Троицкое	29862-76	16327-88	13534-88
21.	ПК «Stalker Office 300»	с. Троицкое	24408-00	13345-30	11062-7
22.	ПК «LG 17»	с. Троицкое	28006-50	15313-21	12693-69
23.	ПК «LG 17»	с. Троицкое	29648-50	16210-51	13437-99
24.	ПК «Stalker 200»	с. Троицкое	33724-00	18438-85	15285-15
25.	ПК «Stalker Smart 600»	с. Троицкое	25472-00	13927-15	11544-85
26.	ПК «Samsung 510 N»	с. Троицкое	22338-00	12099-82	10238-18
27.	ПК «Pentium4»	с. Троицкое	20000-00	10425-94	9574-06
28.	ПК «Intel» (сервер)	с. Троицкое	23861-67	11233-44	12638-23
29.	ПК «Samsung 17 740 N»	с. Троицкое	14907-64	7012-14	7895-5
30.	Принтер-копир. Xerox Work Centre M 118	с. Троицкое	46966-95	13372-51	33594-44
31.	ККМ «Феликс-02К» версия 01	с. Троицкое	22457-62	8421-64	14035-98
32.	Стол письменный 9 шт.	с. Троицкое	3435-00	3435-00	0
33.	Стол компьютерный 8 шт.	с. Троицкое	4650-00	4650-00	0
34.	Полка-стеллаж для Бумаги 9 шт.	с. Троицкое	2420-00	2420-00	0
35.	Кресла (мягкие) 2 шт.	с. Троицкое	3400-00	3400-00	0
36.	Кресла «Престиж» 13 шт.	с. Троицкое	2400-00	2400-00	0
37.	Стулья 24 шт.	с. Троицкое	785-00	785-00	0
Итого			20701916,13	6047527,7	14654399,43

ПЕРЕДАЛ: Глава муниципального района

А. Н. Борзилов

ПРИНЯЛ: Директор Муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района

А.Е. Прилуцкий

АКТ

Приема – передачи муниципального имущества, передаваемого муниципальному унитарному предприятию коммунальных услуг Нанайского муниципального района из муниципальной имущественной казны Нанайского муниципального района по договору хозяйственного ведения

Управляющий делами
Администрации Нанайского
муниципального района
20.01.2010 г.
Савронов Н.И.

01 января 2010 года

с. Троицкое

№ п/п	Наименование	Местоположение Регистрационный номер	Балансовая стоимость (руб.)	Износ (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
1.	Водонапорные сети 1870 м.	с.Троицкое	5210177-54	1741067-60	3469109-94
2.	Теплосеть кот. ДК 1875м	с. Троицкое	9376605-00	1943785-32	7432819-68
3.	Теплосеть 320м котельной гаража	с.Троицкое	1600273-92	957411-12	64286208
4.	Водонапорная башня 320 куб.м.	с. Троицкое	632145-50	390675-09	241470-41
5.	Автомобиль ГАЗ-3110	Пер. № Н 940 ОВ 2001 г.	289968-01	91814-63	198153-38
6.	Автомобиль УАЗ-3962 ✓	Пер. № Н 198 ОО 1993 г.	60813-01	60813-01	0,0
7.	Автомобиль КО-503 В ✓	Пер. № Н 247 ОО 2003 г.	325500-00	94197-74	231302-36
8.	Автомобиль КАМАЗ-5511 ✓	Пер. № Н 196 ОО 1988 г.	12000-00	3636-36	8363-64
9.	Автомобиль ММЗ 4505 3418-130 ✓	Пер. № Н 197 ОО 1993 г.	44352-00	44352-00	0,0
10.	Автомобиль Тойота Хино Рейнджер ✓	Пер. № Н 830 ОЕ 1989 г.	239000-00	71200-00	167799-99
11.	Автомобиль ЗИЛ-130 ✓	Пер. № Н 204 ОО 1988 г.	38329-69	38329-69	0,0
12.	Автомобиль ЗИЛ-130 ✓	Пер. № Н 234 ОО 1981 г.	262752-00	262752-00	0,0
13.	Автомобиль ГАЗ-53 ✓	Пер. № Н 233 ОО 1985 г.	0,0	0,0	0,0
14.	Бульдозер ДТ-75 ✓	Пер. № 9946 ХТ 1986г.	0,0	0,0	0,0
15.	Бульдозер ДЗ-110 (т-170) ✓	Пер. № 9948 ХТ 1989 г.	137236-32	137236-32	0,0
16.	Фронтальный погрузчик ТО-30 ✓	Пер. № 9444 ХТ 1990 г.	131250-00	37038-42	94211-58
17.	Машина вакуумная КО-505А ✓	2009 г.	2002770-00	-	2002770-00
18.	Теплотрасса 88,2 п.м.	с. Троицкое	0,0	0,0	0,0

	1972 г.				
19.	Водоподъемная установка 2 шт.	с. Троицкое	0,0	0,0	0,0
20.	ПК «Samsung 15»	с. Троицкое	29862-76	16327-88	13534-88
21.	ПК «Stalker Office 300»	с. Троицкое	24408-00	13345-30	11062-7
22.	ПК «LG 17»	с. Троицкое	28006-50	15313-21	12693-69
23.	ПК «LG 17»	с. Троицкое	29648-50	16210-51	13437-99
24.	ПК «Stalker 200»	с. Троицкое	33724-00	18438-85	15285-15
25.	ПК «Stalker Smart 600»	с. Троицкое	25472-00	13927-15	11544-85
26.	ПК «Samsung 510 N»	с. Троицкое	22338-00	12099-82	10238-18
27.	ПК «Pentium 4»	с. Троицкое	20000-00	10425-94	9574-06
28.	ПК «Intel» (сервер)	с. Троицкое	23861-67	11233-44	12638-23
29.	ПК «Samsung 17 740 N»	с. Троицкое	14907-64	7012-14	7895-5
30.	Принтер-копир. Xerox Work Centre M 118	с. Троицкое	46966-95	13372-51	33594-44
31.	ККМ «Феликс-02К» версия 01	с. Троицкое	22457-62	8421-64	14035-98
32.	Стол письменный 9 шт.	с. Троицкое	3435-00	3435-00	0
33.	Стол компьютерный 8 шт.	с. Троицкое	4650-00	4650-00	0
34.	Полка-стеллаж для Бумаги 9 шт.	с. Троицкое	2420-00	2420-00	0
35.	Кресла (мягкие) 2 шт.	с. Троицкое	3400-00	3400-00	0
36.	Кресла «Престиж» 13 шт.	с. Троицкое	2400-00	2400-00	0
37.	Стулья 24 шт.	с. Троицкое	785-00	785-00	0
	Итого		20701916,13	6047527,7	14654399,43

ПЕРЕДАЛ: Глава муниципального района

ПРИНЯЛ: Директор Муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района

А.Е. Прилуцкий



АДМИНИСТРАЦИЯ
НАНАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.02.2017 № 89
с. Троицкое

О внесении изменения в постановление администрации Нанайского муниципального района Хабаровского края от 28.12.2009 № 1455 «О передаче муниципального имущества по договору хозяйственного ведения»

Рассмотрев заявление руководителя Муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района, администрация Нанайского муниципального района Хабаровского края ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление администрации Нанайского муниципального района Хабаровского края от 28.12.2009 № 1455 «О передаче муниципального имущества по договору хозяйственного ведения» следующее изменение: приложение № I «Перечень муниципального имущества, передаваемого в качестве вноса в уставный фонд муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края» изложить в следующей редакции согласно приложению.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации муниципального района Дачкина А.И.

Глава муниципального района

В.И. Саватеев

029510 *

Х. в. с 2016 г. Зак. 201. Тираж 2000 экз.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению
администрации
Нанайского муниципального
района
от 06.02.2009 № 89

«ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению
администрации
Нанайского муниципального
района
от 28.12.2009 № 1455

ПЕРЕЧЕНЬ
муниципального имущества, передаваемого в качестве вноса в уставный
фонд муниципального унитарного предприятия коммунальных услуг
Нанайского муниципального района

№ п/п	Наименование	Местона- хождение	Балансовая стоимость (руб.)	Износ (руб.)	Остаточ- ная стоимость (руб.)
1	Административ- ное помещение	с.Троицкое ул. 40 лет Победы, 2	466552-00	215917-32	250634-68
2	Здание гаража ДЭС	с.Троицкое ул. Амурская, 76	1311168-27	660055-99	651112-01
3	Котельная аэропорта	с. Троицкое ул. Калинина	329820-00	185919-84	143900-16
4	Котельная гаража	с. Троицкое ул. Амурская 73а	288824-43	205509-78	83314-65
5	Котельная ДК	с. Троицкое ул. М.Пассара, 4	867014-68	323863-46	543151-22
6	Функциональное (встроенное) помещение I(1-3)	с. Троицкое ул. Матросова, 5	24283-99	1349-20	22934-79
7	Котельная 8- летней школы	с. Троицкое ул. Калинина,	771006-71	597005-98	174000-73
8	Устройство для противонакипно й обработки систем	с. Троицкое	1280000-00	863874-76	416125-54
9	Дымосос ДН-9У лев. вращение 1500об.	с. Троицкое	58000-00	8700-00	49300-00
10	Котел КР-2000	с. Троицкое	185279-66	24704-00	160575-66
11	Котел КР-2000	с. Троицкое	249644-07	29957-40	219686-67
12	Канализационны е сети 450м	с. Троицкое	532215-00	476332-42	55882-58

2

Продолжение Приложения

13	Теплосеть 8-летней школы	с. Троицкое	5238291-00	2559650-54	2678640-46
14	Теплосеть котельной аэропорта	с. Троицкое	320054-78	269313-93	50740-85
	ИТОГО		11985105,68	6485105-68	5500000-00

Первый заместитель главы
администрации муниципального
района



А.И. Дачкин

**Выписка из реестра
муниципального имущества Нанайского муниципального района
по состоянию на 01 января 2025 г.**

«Сведения о муниципальном движимом имуществе»

№ п/п	Наименование	Местоположение объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	Дата возникновения и прекращения права	Результаты документа основания возникновения (прекращения) права	Сведения о правообладателях	Ограничения (обременения)
97	Здание котельной С 2 насосами и поддувом Р № 1335Б35	С. Троицкое, ул. Калинина 171	27:09:0000 102:754	35,8	14,6 14,6		11.12.2006	Решение 6-й сессии Хабаровского краевого Совета народных депутатов от 10.10.1991	МУП КУ	Доп. Соглашение от 18.04.2013



Глава муниципального района

Н.Г. Сафронов

Исполнитель:
Бельды Елена Юрьевна
+7 (42156) 4-17-87



Правительство Хабаровского края

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
РЕГИОНАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ
И ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ**

Амурский бульвар, д. 43, г. Хабаровск,
Хабаровский край, Российская Федерация, 680021
Тел. (4212) 40-25-39; факс (4212) 40-24-54
E-mail: krc@adm.khs.ru; http://argh.khabkrai.ru

26.04.2012 № 03.1-35-9988

На № _____ от _____

О предоставлении сведений
по технике

Конкурсному управляющему
МУП коммунальных услуг
Нанайского муниципального
района Хабаровского края

Плотникову Л.А.

А/я 92,
г. Хабаровск, 680000

На Ваш запрос сообщаем сведения о наличии самоходных машин и прицепов к ним за МУП коммунальных услуг Нанайского муниципального района Хабаровского края ИНН 2714010061 на регистрационном учете в управлении регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края.
Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель начальника
главного управления –
начальник управления
государственного
технического надзора

О.Р. Лотфуллин

Буденкевич Никита Алексеевич
(4212) 40-24-80

БП 106087

СВЕДЕНИЯ о наличии самоходных машин и прицепов к ним за МУП КУ НАИЯЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА на 25.07.2022

ИНН 2714010091, ОГРН 1050720002198

682910, Хабаровский край, район имени Лазо, р.п. Переяславка, ул. Троицкое с. 40 ЛЕТ ПОБЕДЫ УЛ.2.

№ Гос. рег. з/на	Машина	Наименование	Зав. №	№ Дат.	Номерная аргументы		Дата рег.	Цвет	Год. вып.	Мощь		Дата ТО	Пробег	Завод	Страна	ОСАГО
					№ КПП	№ Сер. Москв.				кВт	л.с.					
1	2702 ХТ 27	ТО-30	ПОДПР/ЗНИК	5665	4138	Номер отсутствует	Номер отсутствует	17.03.2010	КОРИЧНЕВЫЙ	55.15	74.39	12.03.2019				
2	9012 ХТ 27	ДП-78	БУЛЬДОЗЕР	2565	Номер отсутствует	Номер отсутствует	Номер отсутствует	17.03.2010	КРАСНЫЙ	65.14	84	12.03.2019				
3	9013 ХТ 27	ДБ-110	БУЛЬДОЗЕР	256	Номер отсутствует	Номер отсутствует	Номер отсутствует	17.03.2010	ЖЕЛТЫЙ	128.71	174.99	12.03.2019				

Старший инспектор Бюджетной Налоговой



**Сведения о балансовой и остаточной стоимости имущества по данным,
полученным от Администрации Нанайского муниципального района**

№1 от 20.03.2025г.

№ п/п	Название	Кол- во	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Рыночная стоимость	Примечания
1	Здание котельной школы №3, адрес объекта: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, в том числе оборудование;	1	14630,00	0,00	Проводится оценка	
2	Котел водогрейный КВс - 0,43К	1	185279,66	160575,66	Проводится оценка	
3	Котел водогрейный КВс - 0,43К	1	249644,07	219686,67	Проводится оценка	
4	Фронтальный погрузчик ТО-30 №9444ХТ	1	131250,00	94211,58	Проводится оценка	
5	Здание дизельной электростанции (нежилое) по адресу с. Троицкое, ул. Амурская, д. 76а, кадастровый номер 27:09:0000102:731	1	1311168,27	651112,01	Проводится оценка	

**Конкурсный управляющий
МУП коммунальных услуг
Нанайского муниципального района Хабаровского края**



Е.Д. Ляшенко

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
МУП коммунальных услуг
Нанайского муниципального района Хабаровского края
Ляшенко Елена Дмитриевна

680000, г. Хабаровск, ул. Шеронова, д. 115, оф. 12

Ответ на запрос

На ваш запрос от 03.04.2025 г сообщаяю, что оцениваемые котлы, находятся в здании котельной № 3, по адресу с. Троицкое, ул. Калинина, д. 171, которая, в свою очередь, является частью коммунальной инфраструктуры с. Троицкое и эксплуатировалась в отопительный сезон 2024-2025 года. В связи с чем котлы функционируют по прямому назначению, находятся в рабочем состоянии, пригодны к эксплуатации. По имеющейся информации, водогрейные котлы Универсал-6м состоят из 14 секций.

В отношении Фронтального погрузчика ТО-30 №9444ХТ сообщаяю, что он не на ходу, длительное время не эксплуатировался.

Конкурсный управляющий
МУП коммунальных услуг
Нанайского муниципального района
Хабаровского края



Е.Д. Ляшенко

Приложение № 3 – Источники информации по объектам-аналогам

Источники информации в отношении объектов недвижимого имущества

Аналог № 1

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000057000000000046_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000057000000000046_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

The screenshot shows the Torgi.gov.ru website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'ГИС ТОРГОВ', 'Торги', 'Регистры', 'Законодательство', 'Аналитика', 'Служба поддержки', and 'Войти / Зарегистрироваться'. Below this, the address of the object is displayed: 'Адрес (местонахождения) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пограничная, д. 17'. There are buttons for 'Планы зданий', '19 П. сот. 000', and 'Добавить в избранное'. A large photo of a brick building with a red door is shown. To the right, under 'Электронная аукцион', the lot number is '№22000057000000000046, лот №2'. The starting price is '1 132 000,00 Р.' and the current bid is '113 200,00 Р. (10,00 %)'.

The screenshot shows the 'Сведения о лоте' (Lot Information) page. On the left, there is a sidebar with 'Сведения о лоте' and 'Документы и сведения'. The main content area contains the following information:

- Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решений):** Постановление администрации городского поселения 'Город Советская Гавань' Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края от 05.03.2024 № 183 'О проведении открытого аукциона на право приватизации муниципального имущества городского поселения «Город Советская Гавань» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края'
- Предмет торгов (наименование лота):** Здание Мазутаохранилища с земельным участком под ним. Адрес (местонахождения) объекта: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пограничная, д. 17
- Описание лота:** Здание Мазутаохранилища, назначение: нежилое, общей площадью 48,6 кв.м., инв. № 960, лит. Н2, кадастровый номер 27.21.0107001.58. Земельный участок - категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания здания мазутаохранилища, общей площадью 1191 кв.м., кадастровый номер 27.21.0107017.404
- Извещение на электронной площадке (ссылка):** Извещение №22000057000000000025, дата публикации 11.03.2024, лот №2 Не состоялся
- Субъект местонахождения имущества:** Хабаровский край
- Местонахождение имущества:** край Хабаровский, м.р-н Советско-Гаванский, г.п. город Советская Гавань, г. Советская Гавань, ул.

At the bottom right, there is a timestamp '20:44'.

https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000057000000000046_2/(lotInf...

ГИС ТОРГИ

Торги ▼ Реестры ▼ Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти

Сведения о лоте

Документы и сведения

Субъект местонахождения имущества
Хабаровский край

Местонахождение имущества
край Хабаровский, м.р-н Советско-Гаванский, г.п. город Советская Гавань, ул. Пограничная, дом 17

Категория объекта
Единый недвижимый комплекс

Форма собственности
Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией
В соответствии с Информационным сообщением

Обременения, ограничения
Отсутствуют

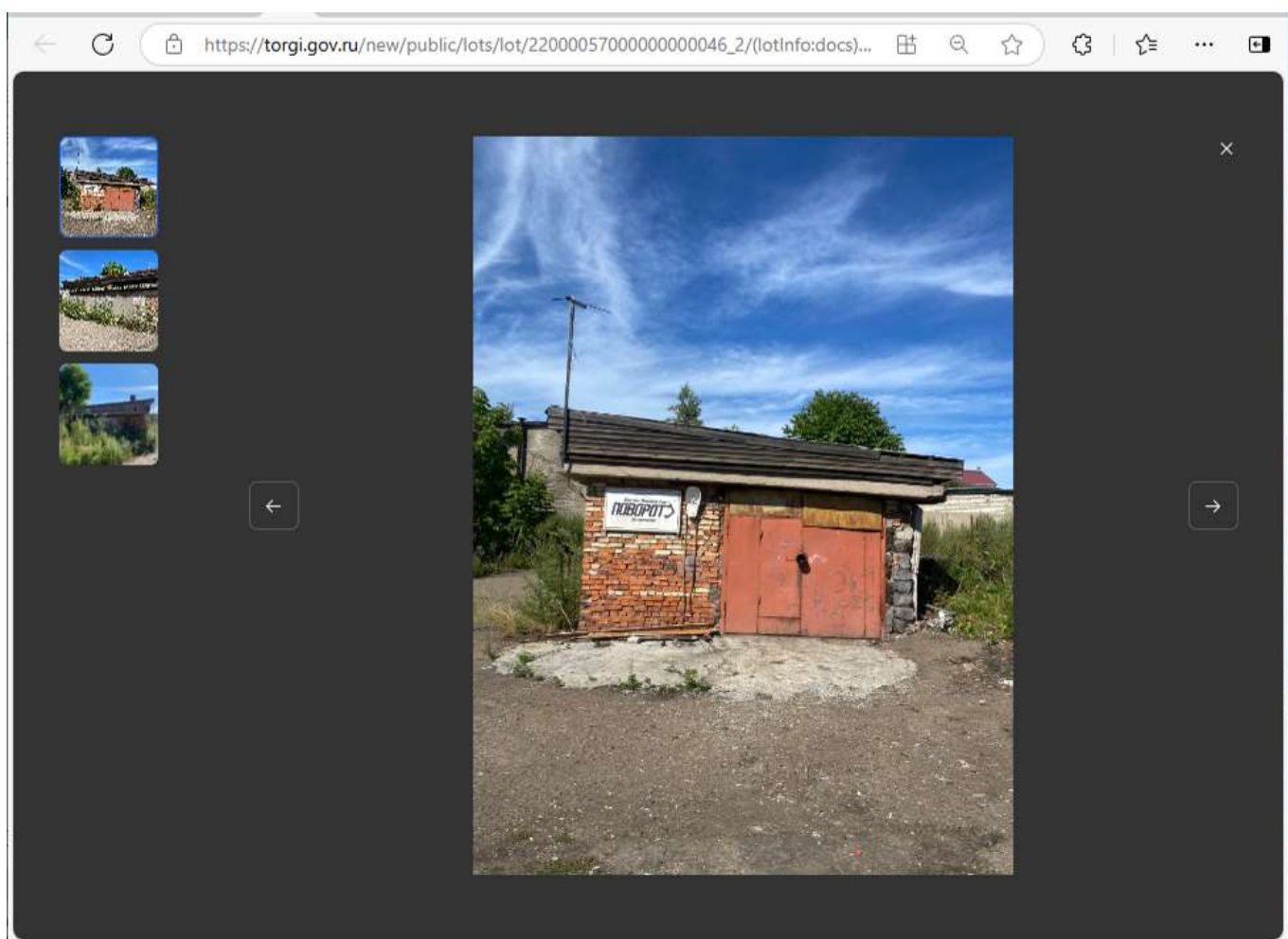
Срок заключения договора
В соответствии с Информационным сообщением

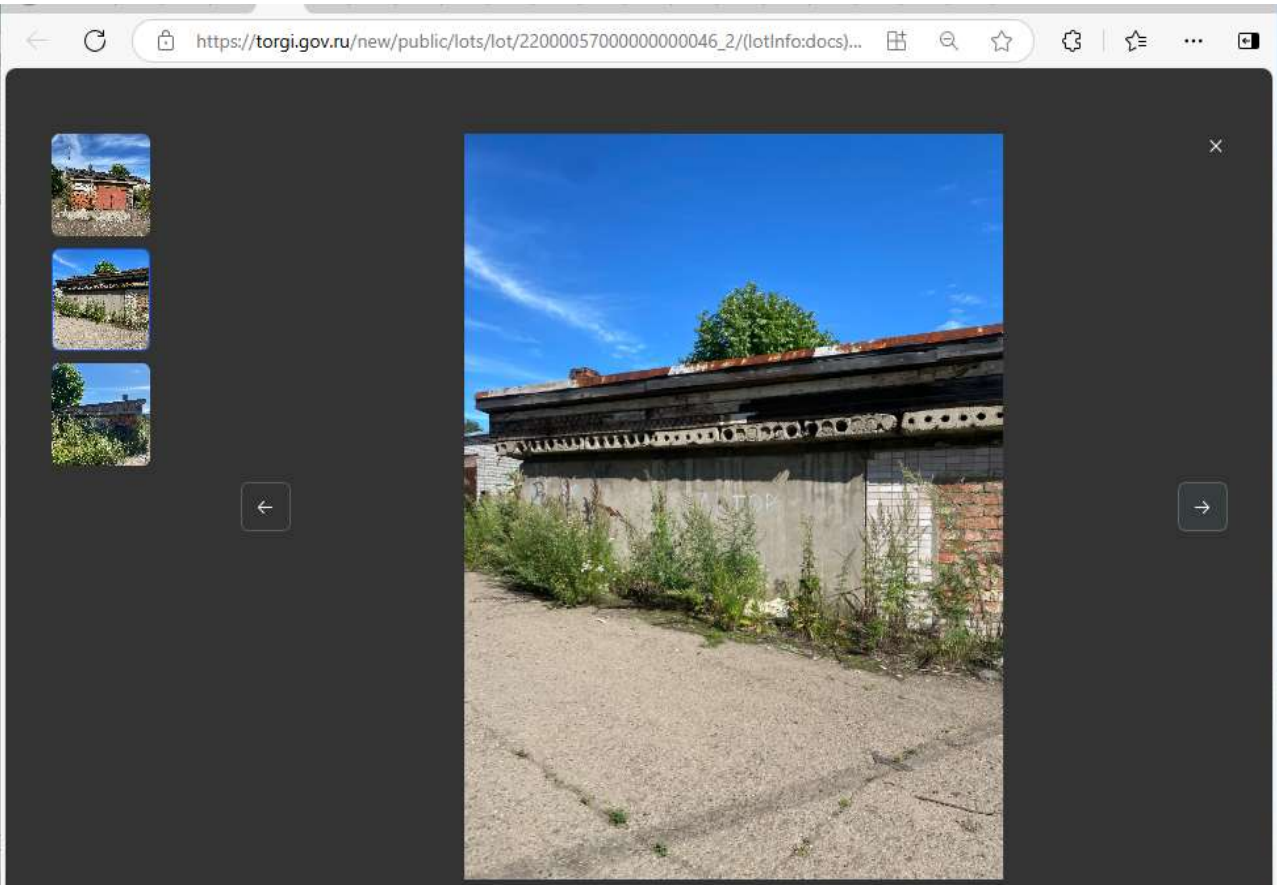
Начальная цена
1 132 000,00 Р

НДС
Без учета НДС

Шаг аукциона
113 200,00 Р (10,00 %)

Размер задатка
56 600,00 Р (5,00 %)





Файл

C:/Users/User/Downloads/Информационное%20сообщение.pdf

1 из 10

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации городского поселения «Город Советская Гавань» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края от 28.03.2025 года № 448

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

о проведении аукциона в электронной форме по продаже муниципального имущества городского поселения «Город Советская Гавань» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края

Администрация городского поселения «Город Советская Гавань» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края, сообщает о проведении 11 января 2024 года аукциона по продаже муниципального имущества. Продажа имущества проводится в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

Лот	Место расположения, описание, характеристика, целевое назначение муниципального имущества	Начальная цена предмета аукциона – продажи (без учета НДС)	Размер задатка 10% (без учета НДС)	Шаг аукциона 5%
№1	Здание Горношахтокомбината (ГПК), назначение: нежилое, общей площадью 3168,4 кв.м., инв. № 960, лит. А-А7, П, кадастровый номер 27-21-0107001-54, с земельным участком под ним, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок, общей площадью 4652 кв.м., кадастровый номер 27-21-0107017-401, адрес	4 930 000 руб. (в том числе здание – 859 000, земельный участок – 4 071 000)	493 000 руб.	246 500 руб.

Лот	Место расположения, описание, характеристика, целевое назначение муниципального имущества	Начальная цена предмета аукциона – продажи (без учета НДС)	Размер задатка 10% (без учета НДС)	Шаг аукциона 5%
№2	Здание Макутохранилища, назначение: нежилое, общей площадью 48,6 кв.м., инв. № 960, лит. Н2, кадастровый номер 27-21-0107001-58, с земельным участком под ним, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания здания макутохранилища, общей площадью 1191 кв.м., кадастровый номер 27-21-0107017-404, адрес: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Пограничная, д. 17. Требуются капитальные вложения.	1 132 000 руб. (в том числе здание – 90 000, земельный участок – 1 042 000)	113 200 руб.	56 600 руб.
№3	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 34,3 кв.м., кадастровый номер 27-21-0107039-34, год постройки – 1940, с земельным участком под ним, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 783 кв.м., кадастровый номер 27-21-0107039-169, категория земель – земли населенных пунктов, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Советская, д. 14/17	922 000 руб. (в том числе	92 200 руб.	46 100 руб.

Способ приватизации: аукцион в электронной форме, открытый по составу участников.

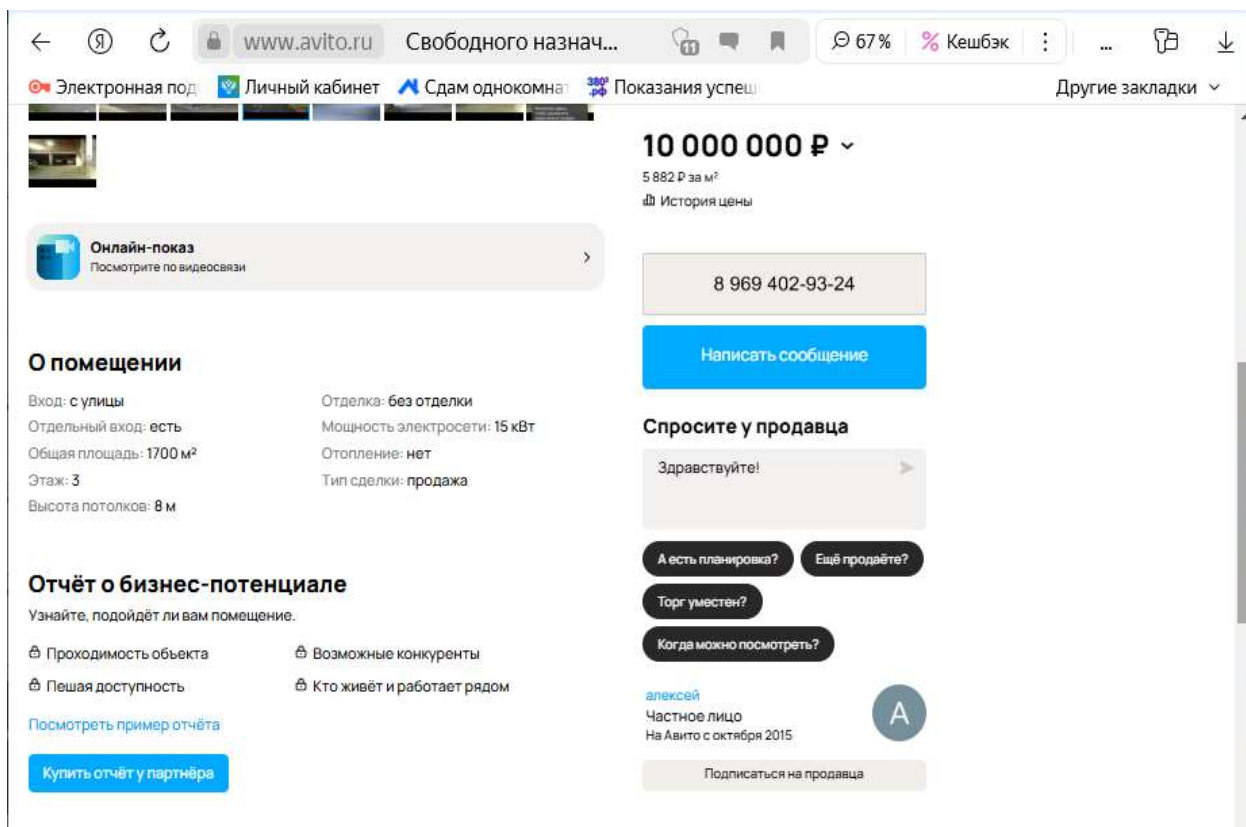
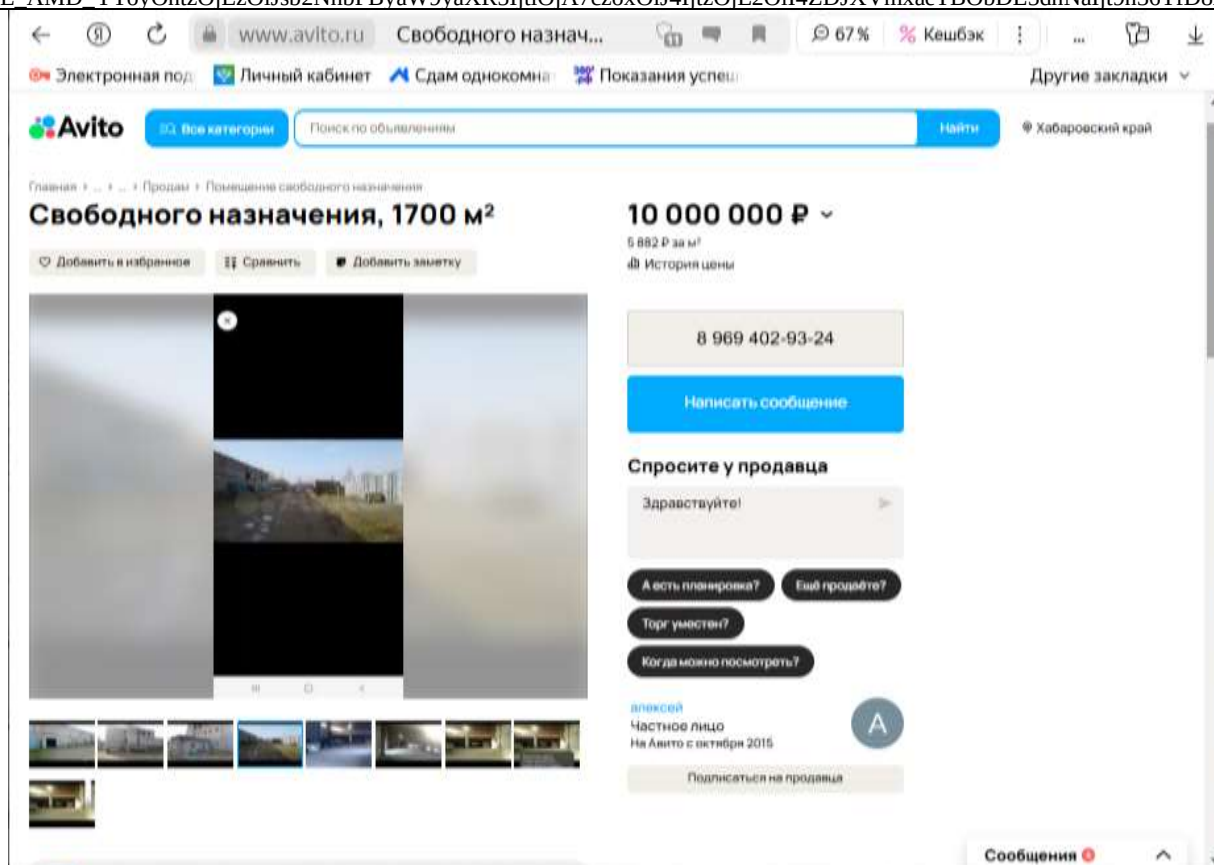
Форма подачи предложений о цене: открытая.

Решение об условиях приватизации: Решение Совета депутатов городского поселения «Город Советская Гавань» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края от 20.03.2025 № 10 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального движимого имущества и имущества из состава нежилого фонда на 2025 год».

[illegible]

Аналог № 2

https://www.avito.ru/amursk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1700_m_2964146056?context=H4sIAAAAAAAlA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoOiJ4IjtzOjE2OjI4ZDJXVmxaeTBObDE5dnNaljt9n36Tfd8AAAA



www.avito.ru Свободного назнач...

Электронная под: Личный кабинет Сдам однокомнат Показания успеш Другие закладки

Расположение

Хабаровский край, Амурский р-н, Амурск, пр-т Строителей, 53 Скрыть карту



10 000 000 Р
5 882 Р за м²
История цены

8 969 402-93-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть плыверок? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Описание
Складские помещения

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Удалённость от дороги: первая линия

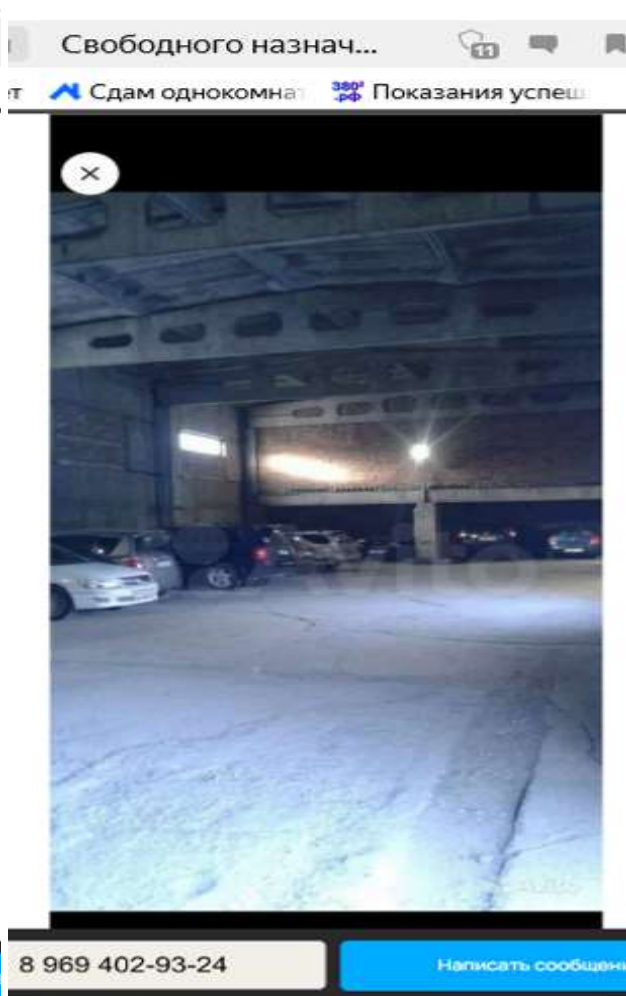
Парковка: в здании
Количество парковочных мест: 20

алексей
Частное лицо
На Авито с октября 2015

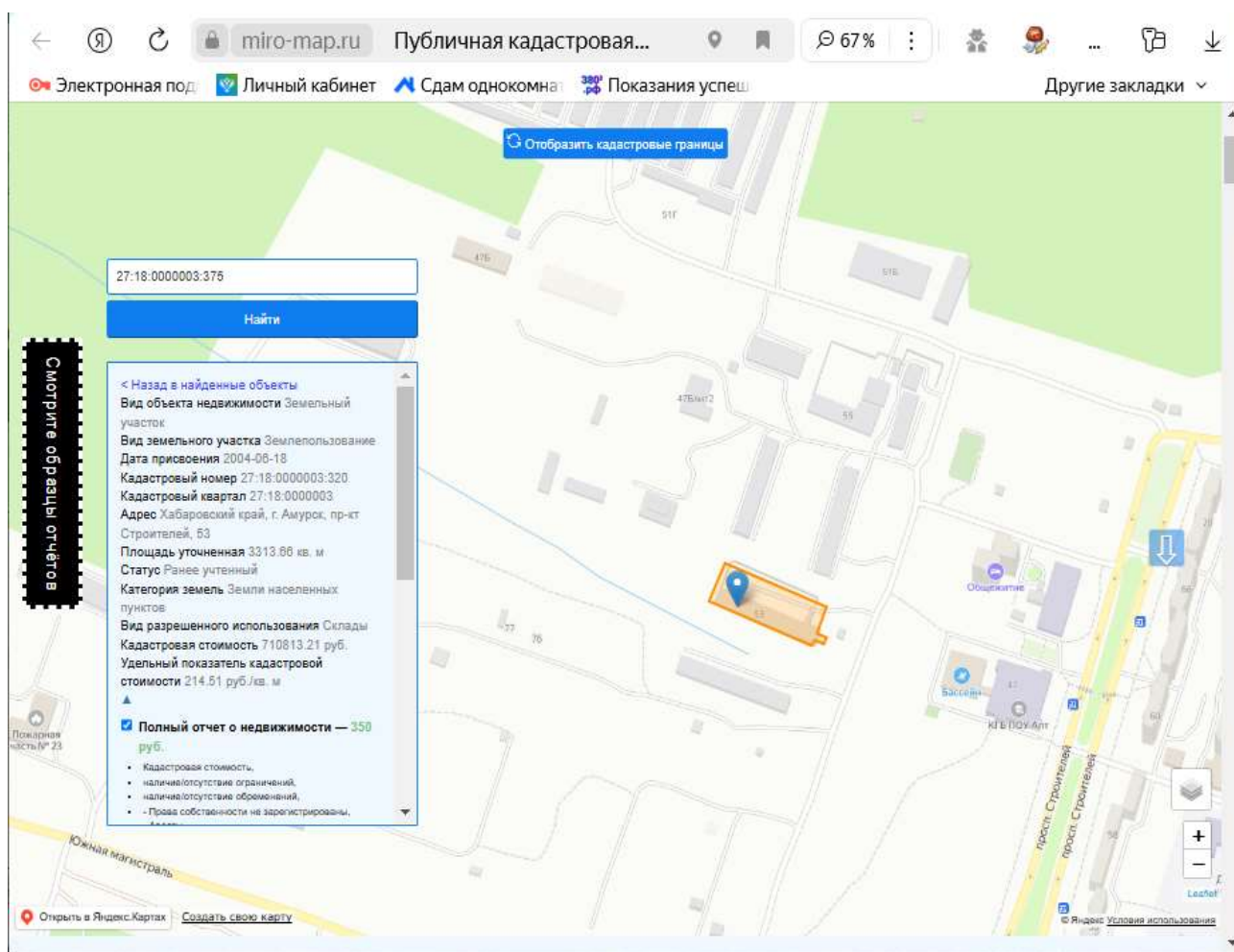
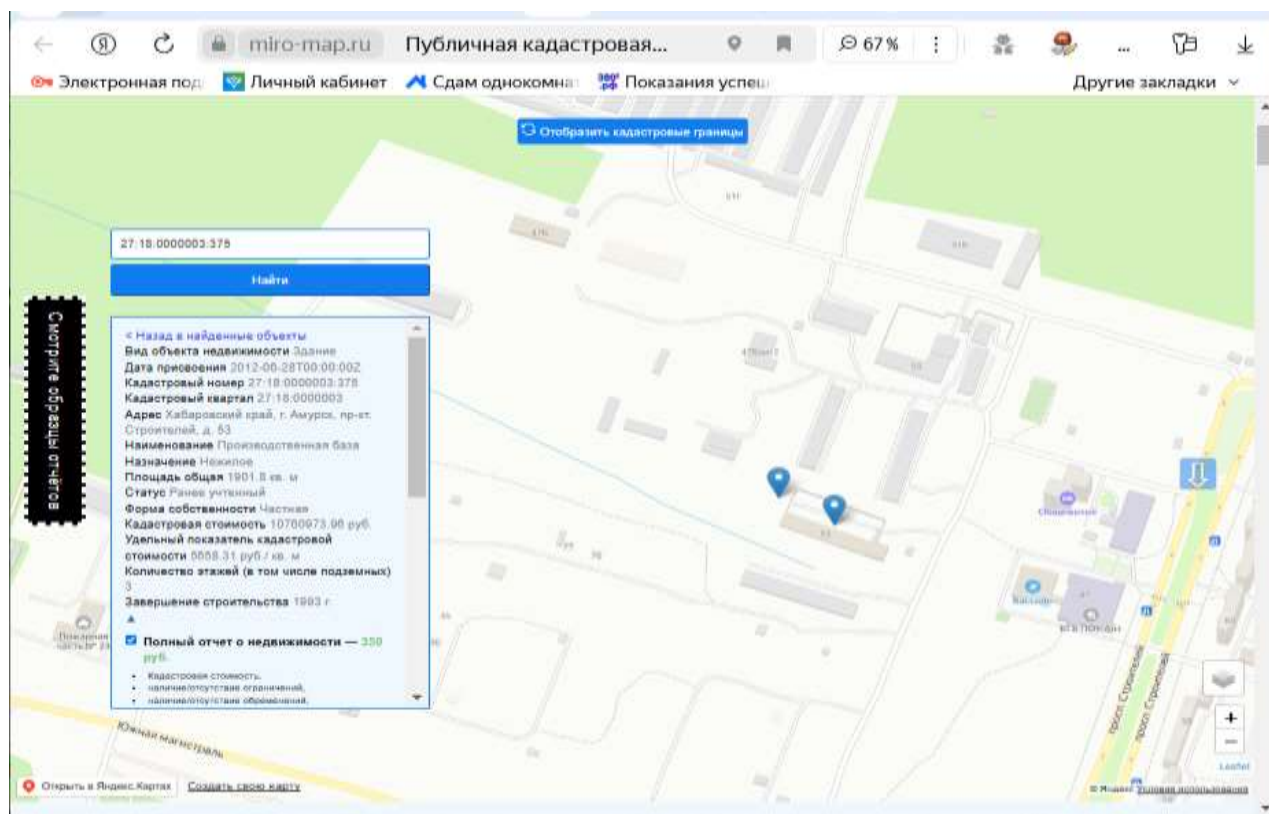
Подписаться на продавца

№ 2964146056 · 26 марта в 01:05 · 1317 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Сообщения







Аналог № 3

https://www.avito.ru/vanino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_269.8_m_7219041961

← ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назнач... 67% Кешбэк ...

Электронная под Личный кабинет Сдам однокомнат Показания успеш Другие закладки

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #яПомогаю Мои объявления Наталья Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Хабаровский край

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 269.8 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 215 400 Р 15 624 Р за м² История цены

8 969 402-93-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АО "Порт Ванино" 5,0 3 отзыва Компания На Авито с февраля 2015 Реквизиты проверены 10 объявлений пользователя

О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 269.8 м² Отопление: нет

Сообщения

← ↻ 🔒 www.avito.ru Свободного назнач... 67% Кешбэк ...

Электронная под Личный кабинет Сдам однокомнат Показания успеш Другие закладки

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #яПомогаю Мои объявления Наталья Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Хабаровский край

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 269.8 м² Отопление: нет
Этаж: 1 Тип сделки: продажа

4 215 400 Р 15 624 Р за м² История цены

8 969 402-93-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АО "Порт Ванино" 5,0 3 отзыва Компания На Авито с февраля 2015 Реквизиты проверены 10 объявлений пользователя

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Хабаровский край, Ванинский р-н, городское поселение Ванино, рп. Ванино, Волочаевская ул., 18



Скрыть карту

Подписаться на продавца

Контактное лицо Светлана

Сообщения

15 www.avito.ru Свободного назнач... 67% Кешбэк

Электронная под... Личный кабинет Сдам однокомнат... Показания успеш... Другие закладки

4 215 400 ₽
15 624 ₽ за м²
История цены

8 969 402-93-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АО "Порт Ванино"
5,0 ★★★★★ 3 отзыва
Компания
На Авито с февраля 2015
Рекапозиты проверены

Описание
Отдельное здание-блок на 7 (семь) гаражей, расположенное на земельном участке площадью 907,00 кв.м (площадь указана ориентировочно).

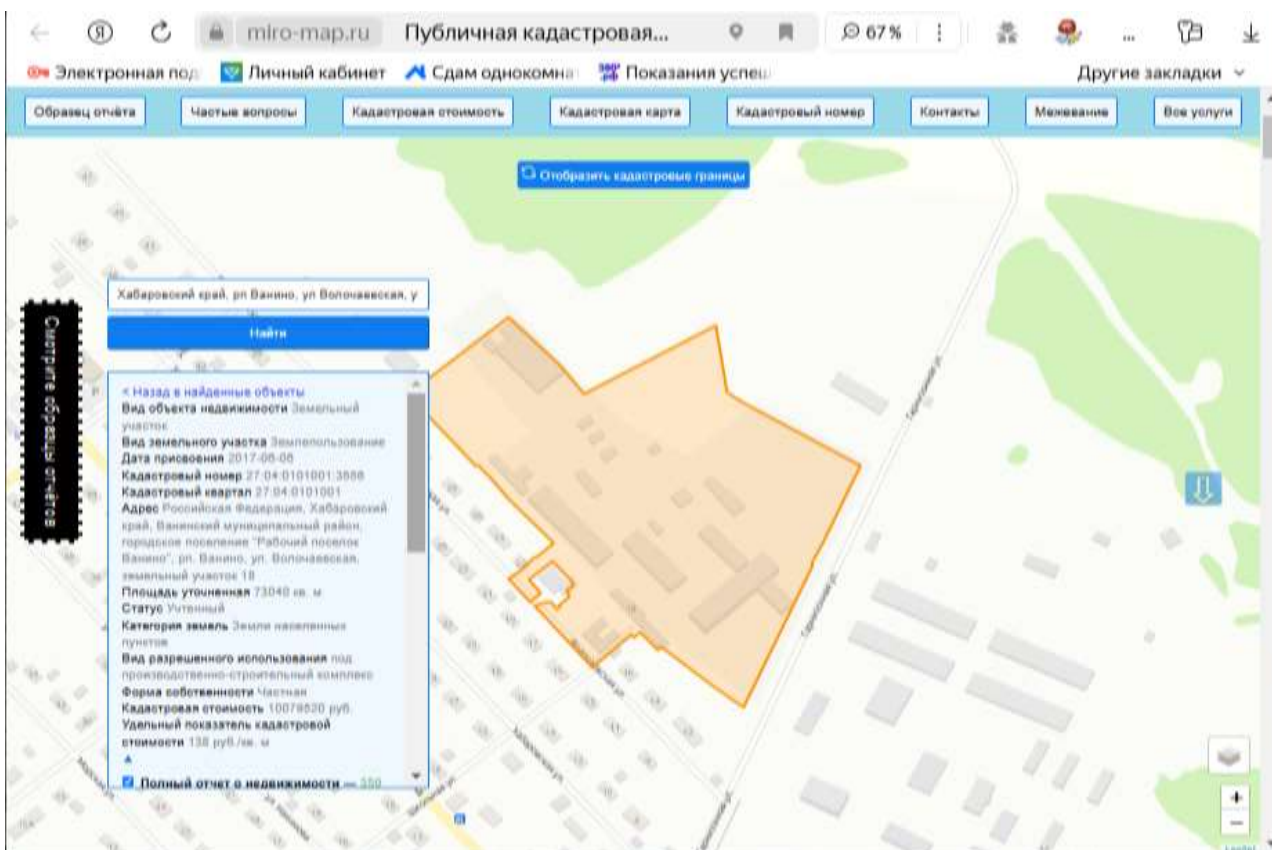
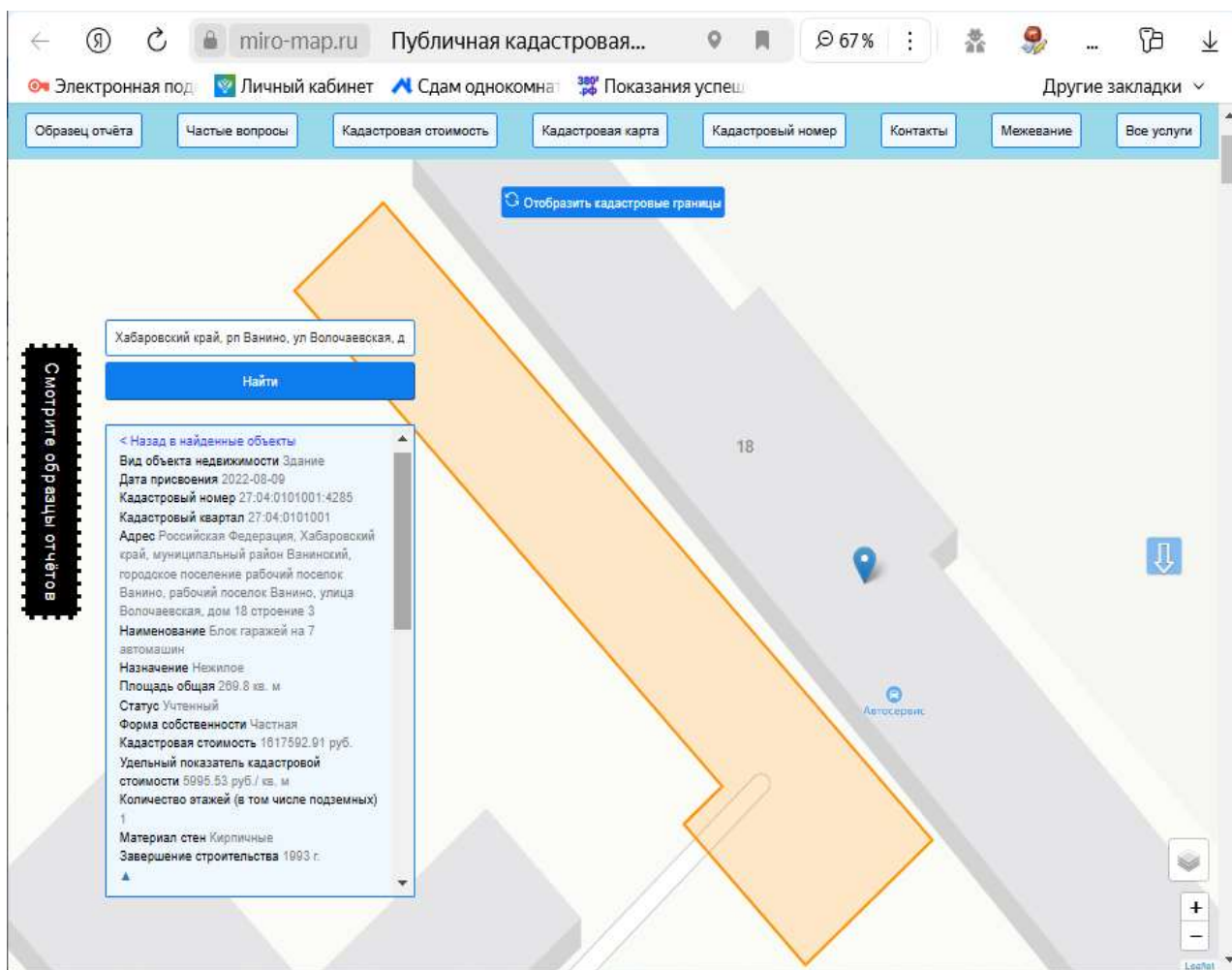
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице

№ 7219041961 · 14 марта в 09:25 · 227 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

Свободного назначения, 269.8

https://www.avito.ru/vanino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_269...

Показать телефон 8 969 402-93-03 Написать сообщение



Аналог № 4

https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_950_m_7240757366?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnh2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnM3ZLcktnWlVWdnN3akNFJjt9LH4wcD8AAAAA

← → Я ↻ 🔒 www.avito.ru Продажа произво... 🗨️ 💬 📌 🗨️ % ⋮ 👤 ... 📁 ⬇

🔌 Электронная под Личный кабинет 🏠 Сдам однокомнат 380🔌 Показания успеш Другие закладки ▾

Avito 🔍 Все категории Поиск по объявлениям Найти 📍 Хабаровский край

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Продажа производственного помещения на земельном у

2 000 000 Р ▾
7 782 Р за м²
📈 История цены

❤️ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 969 403-41-29

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

DATN
Компания
На Авито с января 2014
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения 0 ⬆

← → Я ↻ 🔒 www.avito.ru Продажа произво... 🗨️ 💬 📌 🗨️ % ⋮ 👤 ... 📁 ⬇

🔌 Электронная под 🏠 помещении Личный кабинет 🏠 Сдам однокомнат 380🔌 Показания успеш Другие закладки ▾

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть Мощность электросети: 15 кВт
Общая площадь: 257 м² Отопление: нет
Этаж: 1 Тип сделки: продажа
Высота потолков: 4 м

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🏠 Проходимость объекта 🏠 Возможные конкуренты
🏠 Пешая доступность 🏠 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Хабаровский край, Хабаровский р-н, рп. Корфовский, Тайжная ул., 2В



Скрыть карту

8 969 403-41-29

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

DATN
Компания
На Авито с января 2014
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения 0 ⬆

← → Я ↻ 🔒 www.avito.ru Продажа произво... 🔍 🗨 📌 🔗 % ⋮ ⚙ ... 📁 ⬇

🔗 Электронная под 🌱 Личный кабинет 🏠 Сдам однокомнат 📊 Показания успеш 📄 Другие закладки ▾

Описание

Продажа помещения (257.8 кв.м) + земля 737 кв.м
Так же в эту стоимость входит гараж 16.5 кв.м и земля под ним 37 кв. м.
Хабаровский край, р-н. Хабаровский, рп. Корфовский, ул. Таежная, 2в
Рядом Хехцир, Сосновка, Ильинка, Корсаково.
27:17:0600402:1634- земельный участок под гаражом
27:17:0600402:1633- земельный участок под производственным помещением
Все в собственности.
Подъездные пути асфальтированы, заезд на базу под ворота.
Помещение требует вложений, обмеры бокса:

Левый бокс: $9,3 \times 10,6 = 98,9$ н $4,4 \times 3,1$
Помещение: $3,4 \times 4,9 = 16,7$ н $3,5 \times 3,1$
Помещение: $9,2 \times 4,8 = 44,7$ н $3,7 \times 3,1$
Правый бокс $9 \times 10,3 = 93,7$ н $4,4 \times 3,1$
Звоните, будем рады показать Вам наше помещение.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10

2 000 000 Р ▾
7 782 Р за м²
📄 История цены

8 969 403-41-29

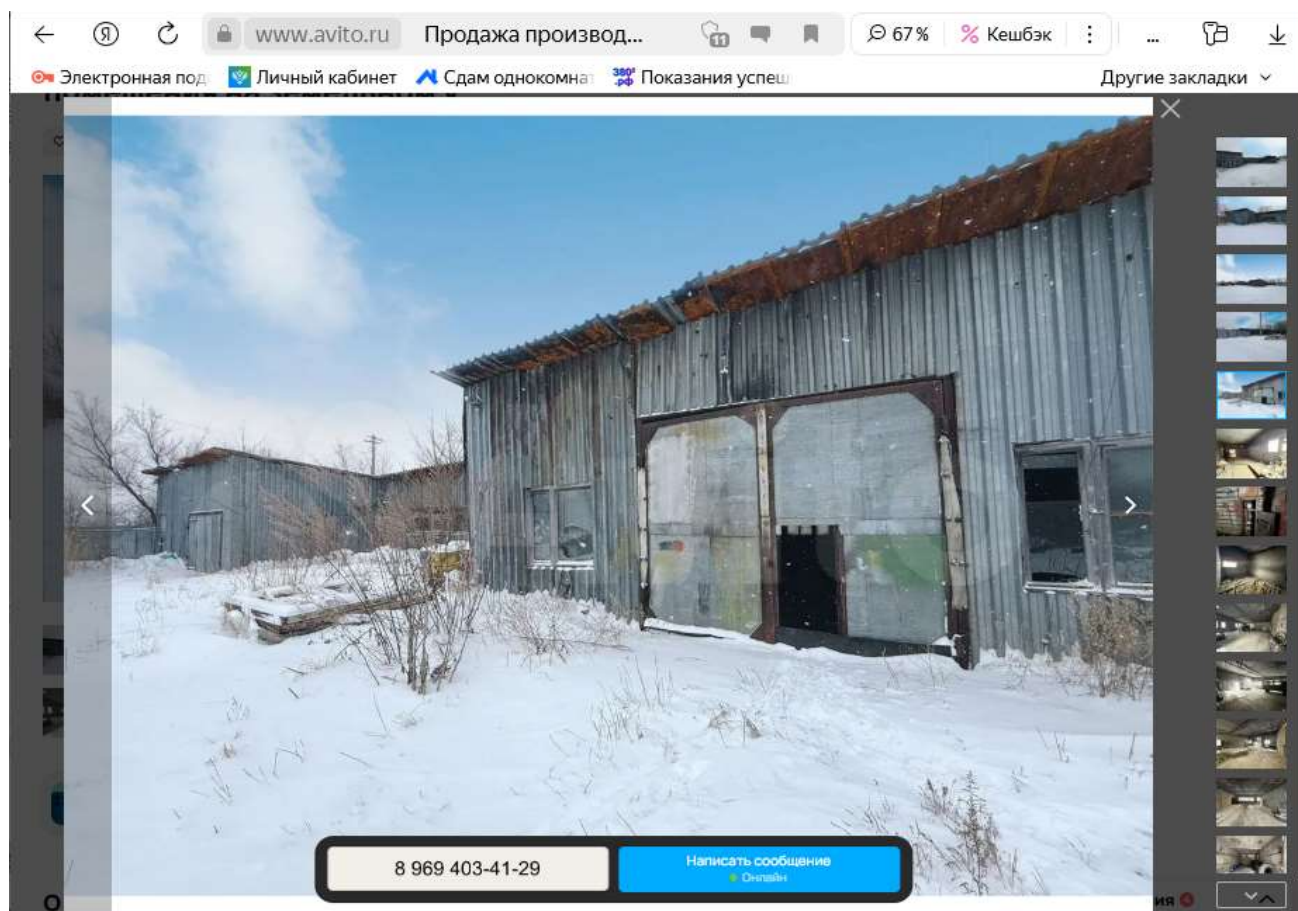
Написать сообщение
🟢 Онлайн

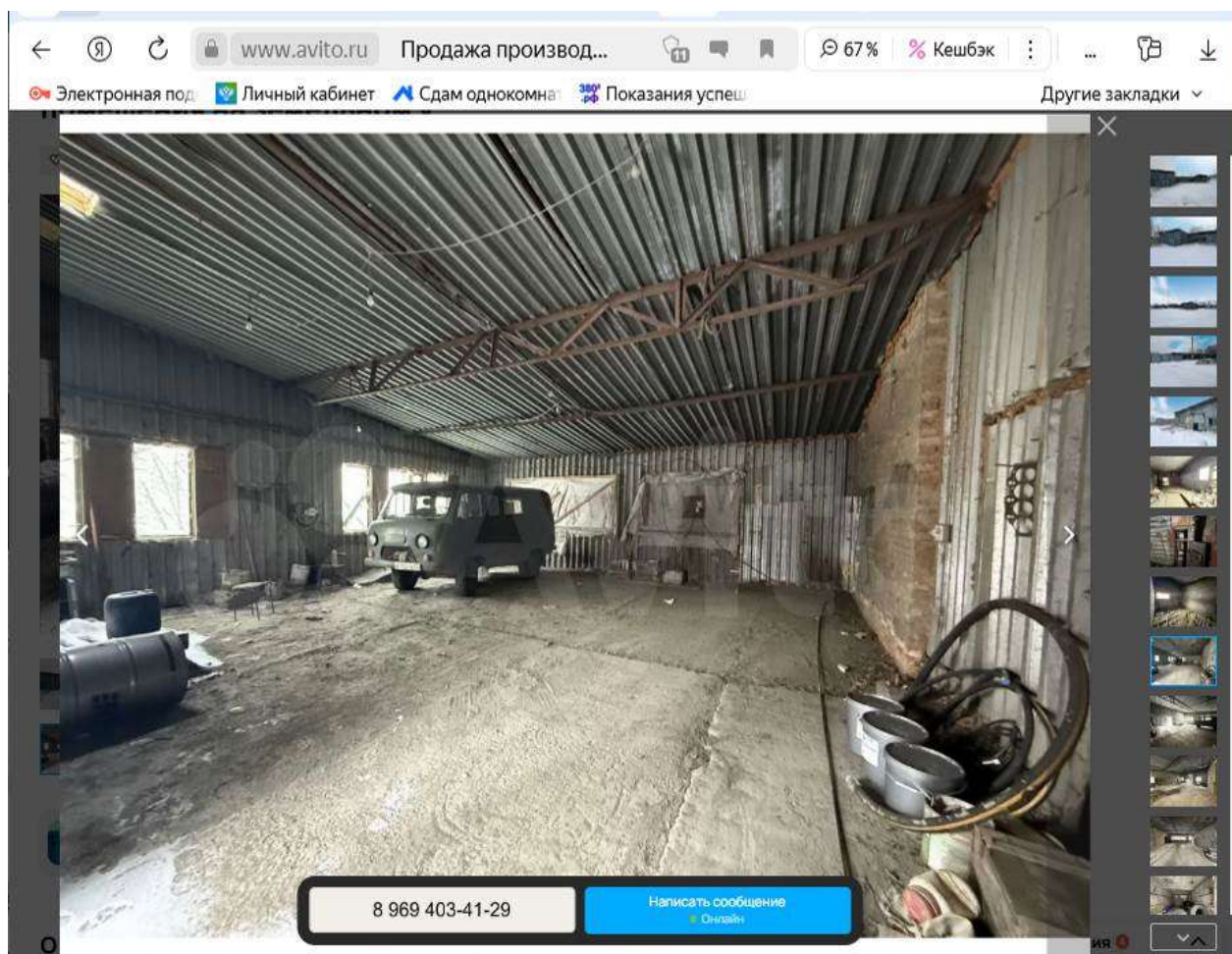
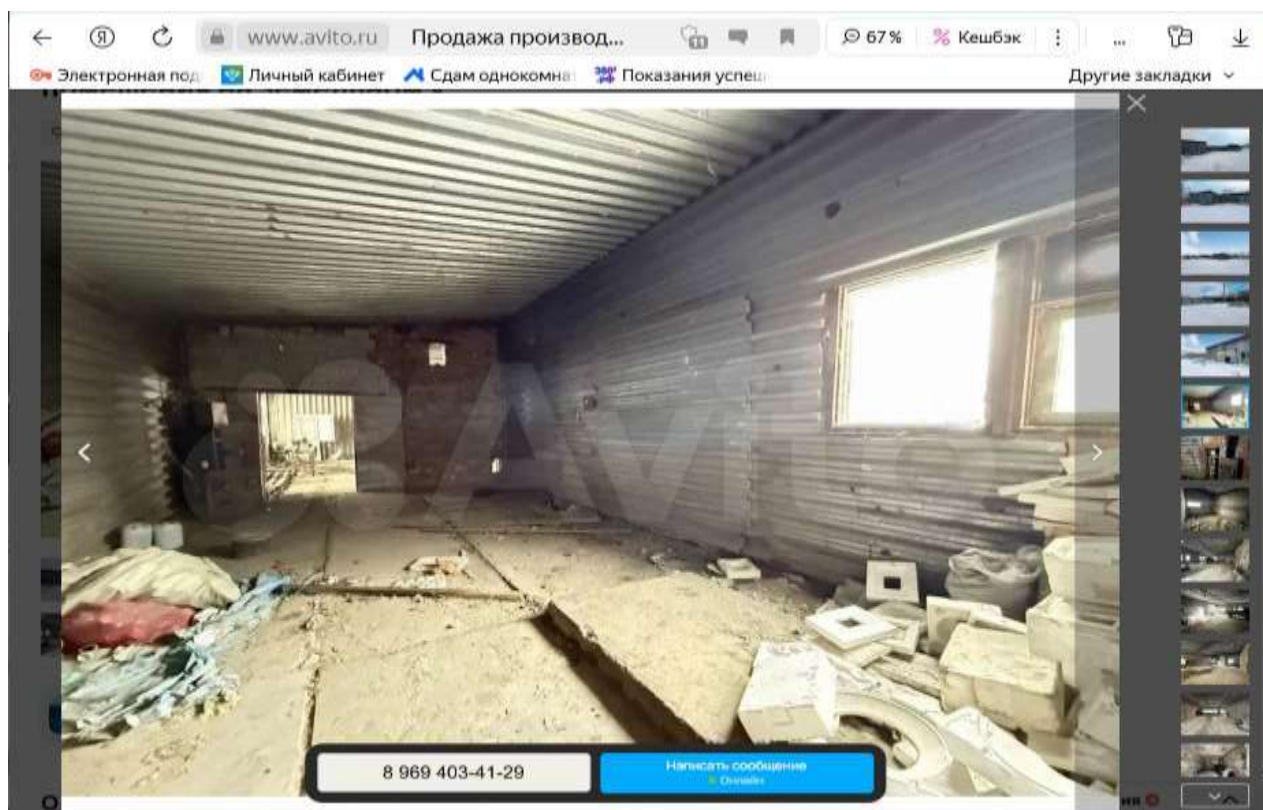
Спросите у продавца

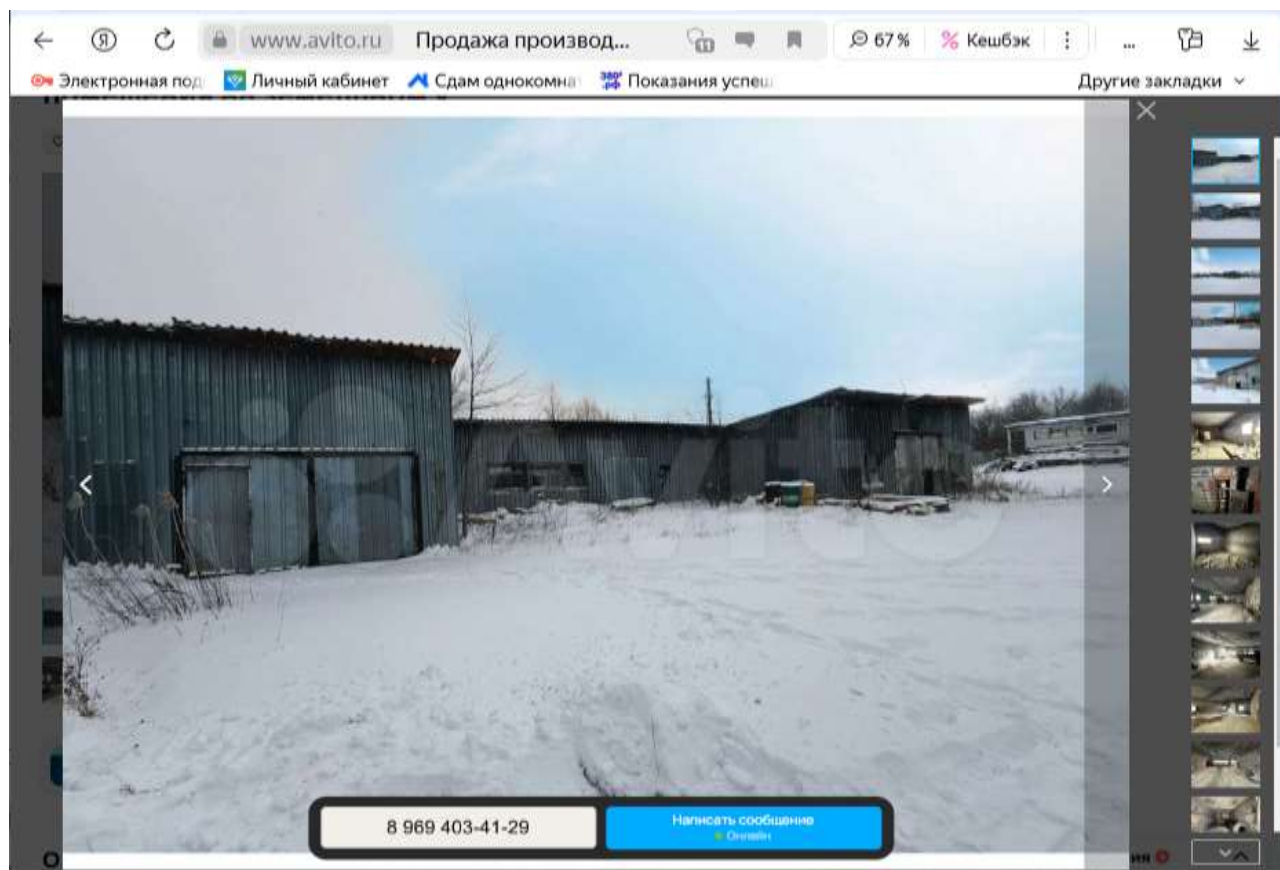
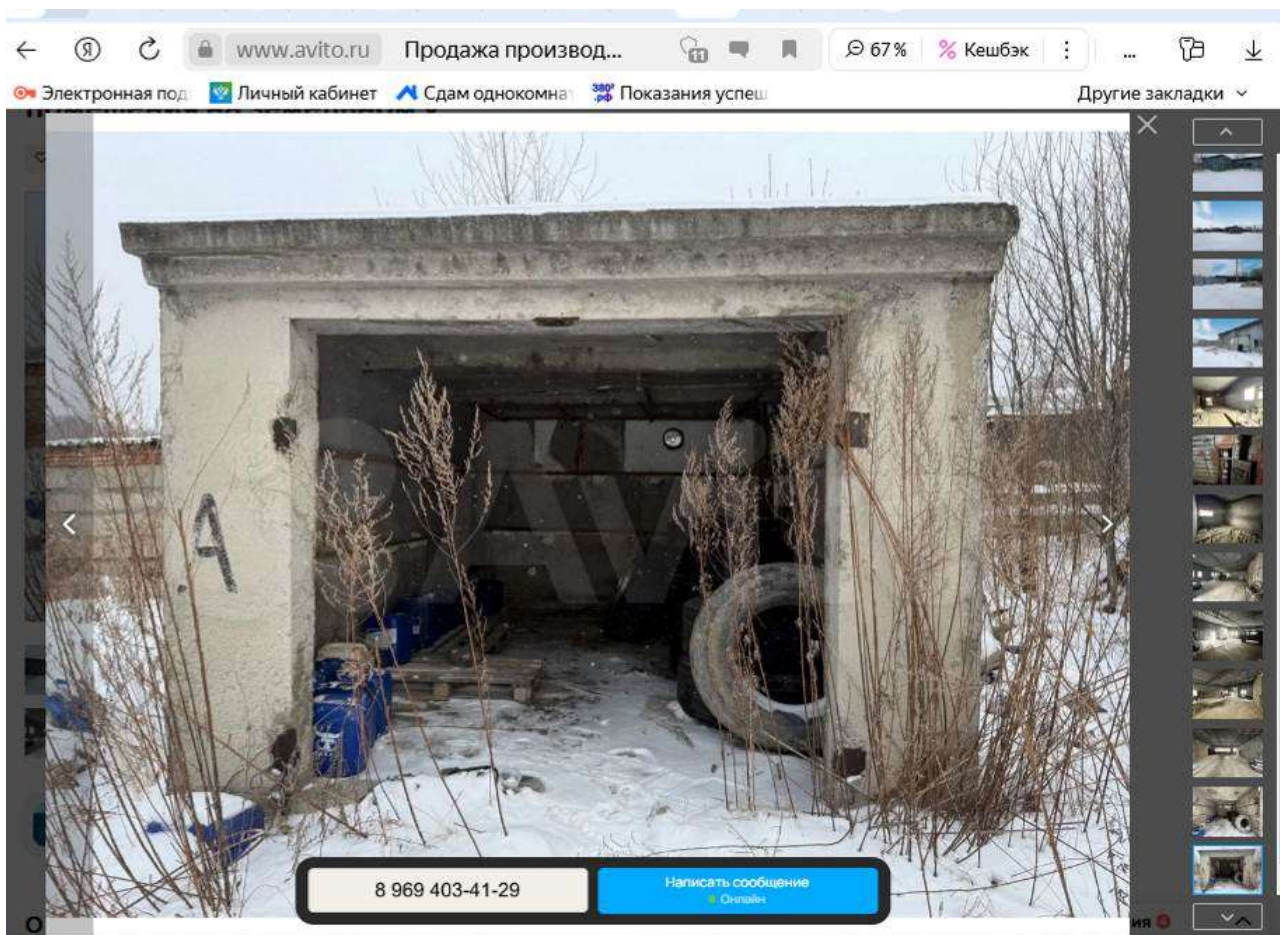
Здравствуйте! ➔

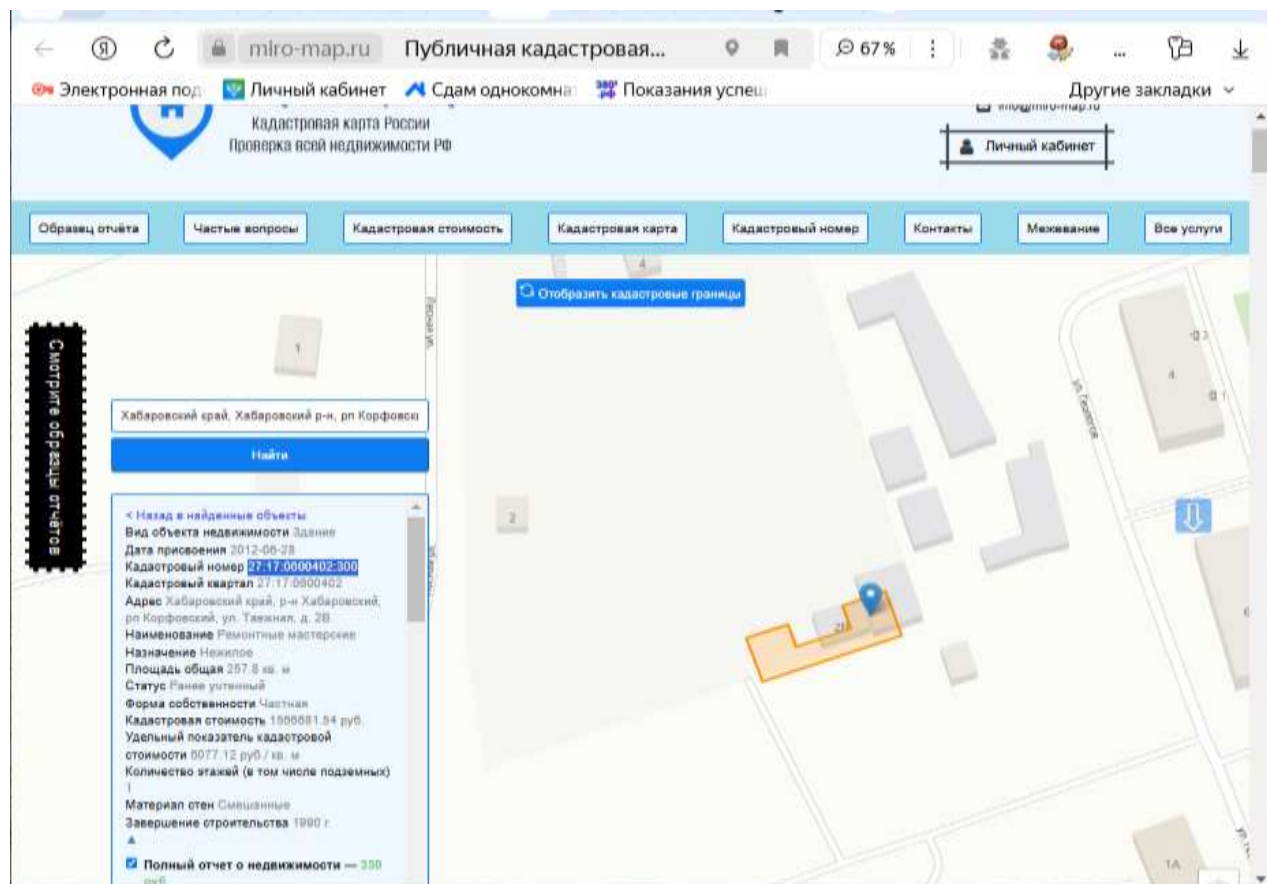
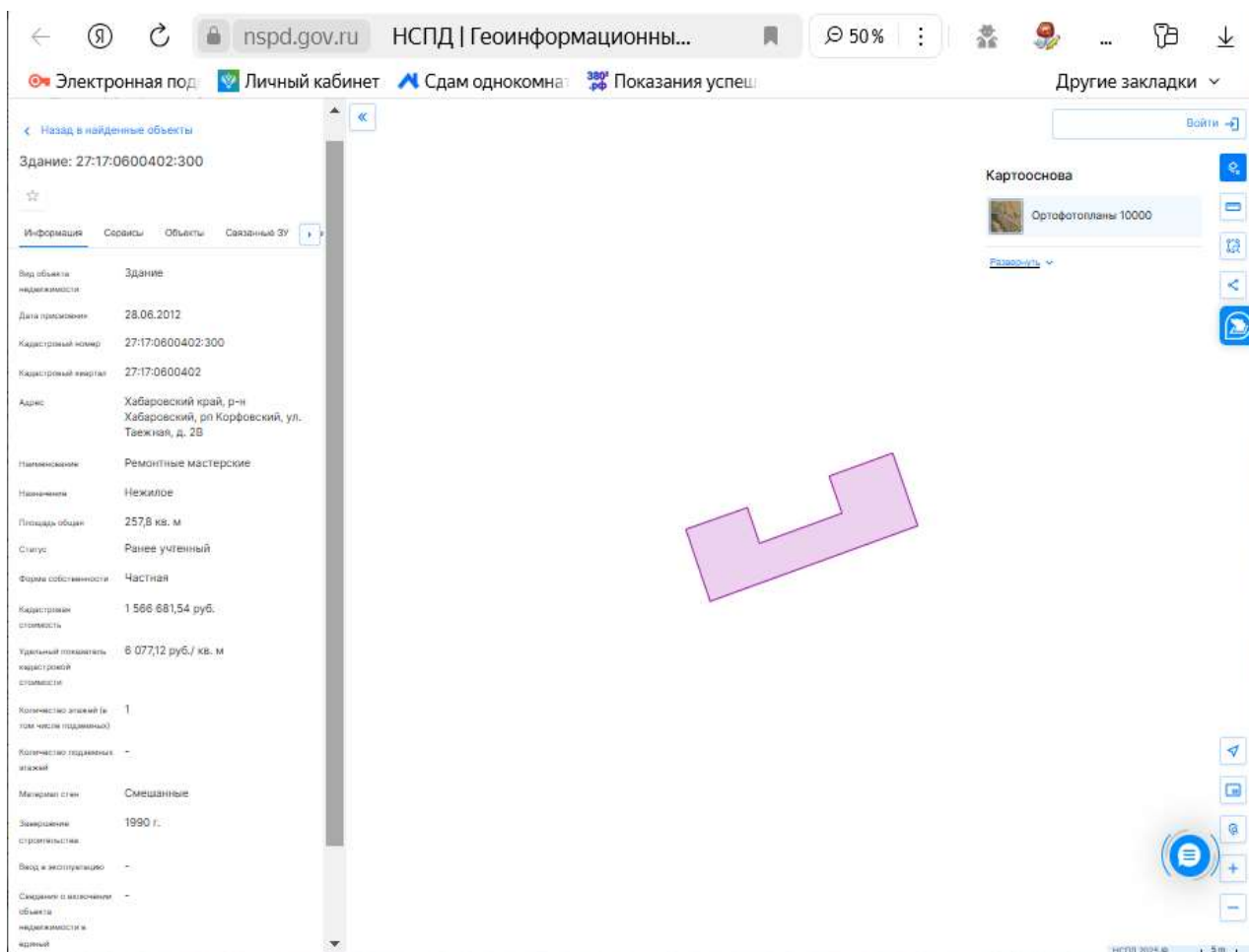
А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

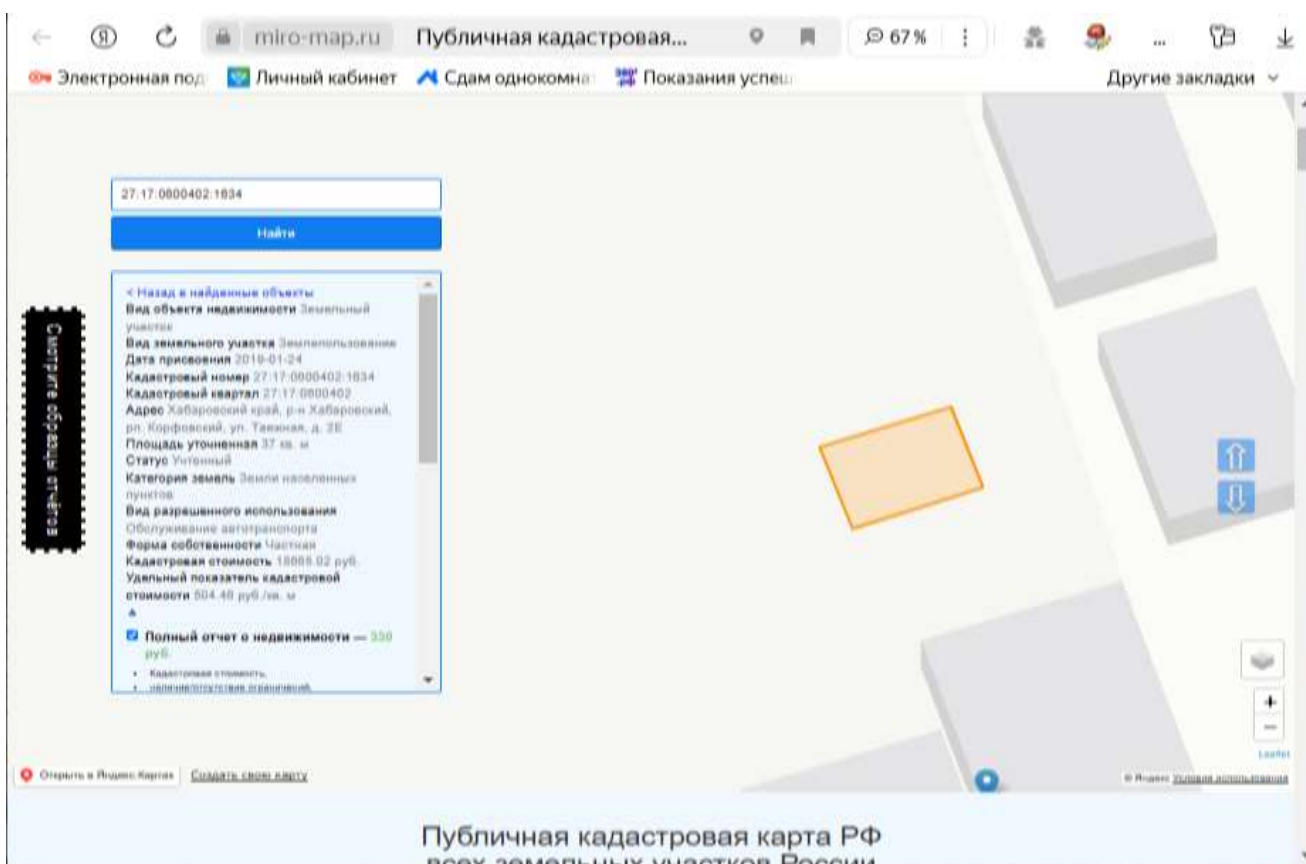
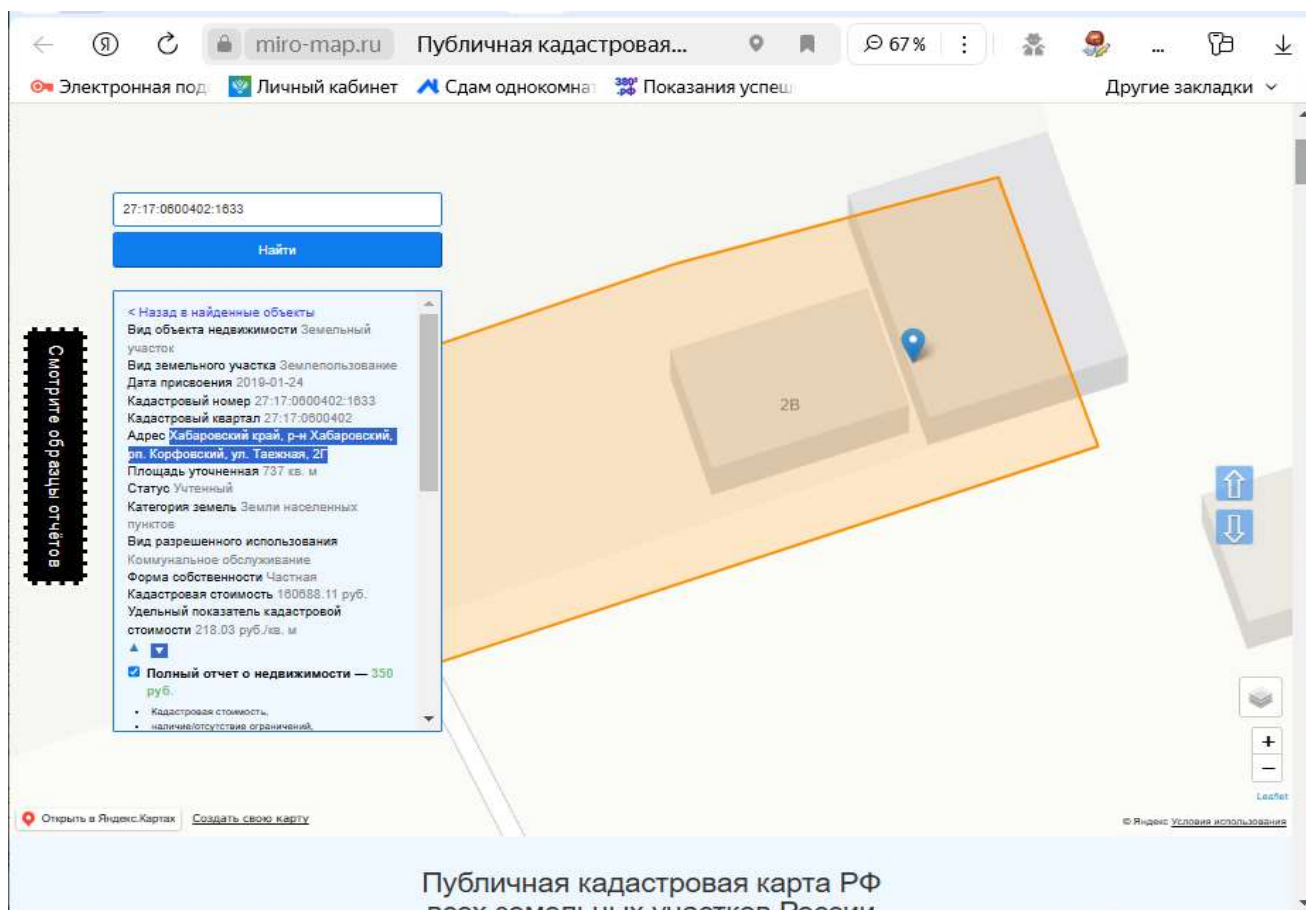
DATN
Компания
На Авито с января 2014 🏆
Надёжный партнёр Реквизиты проверены





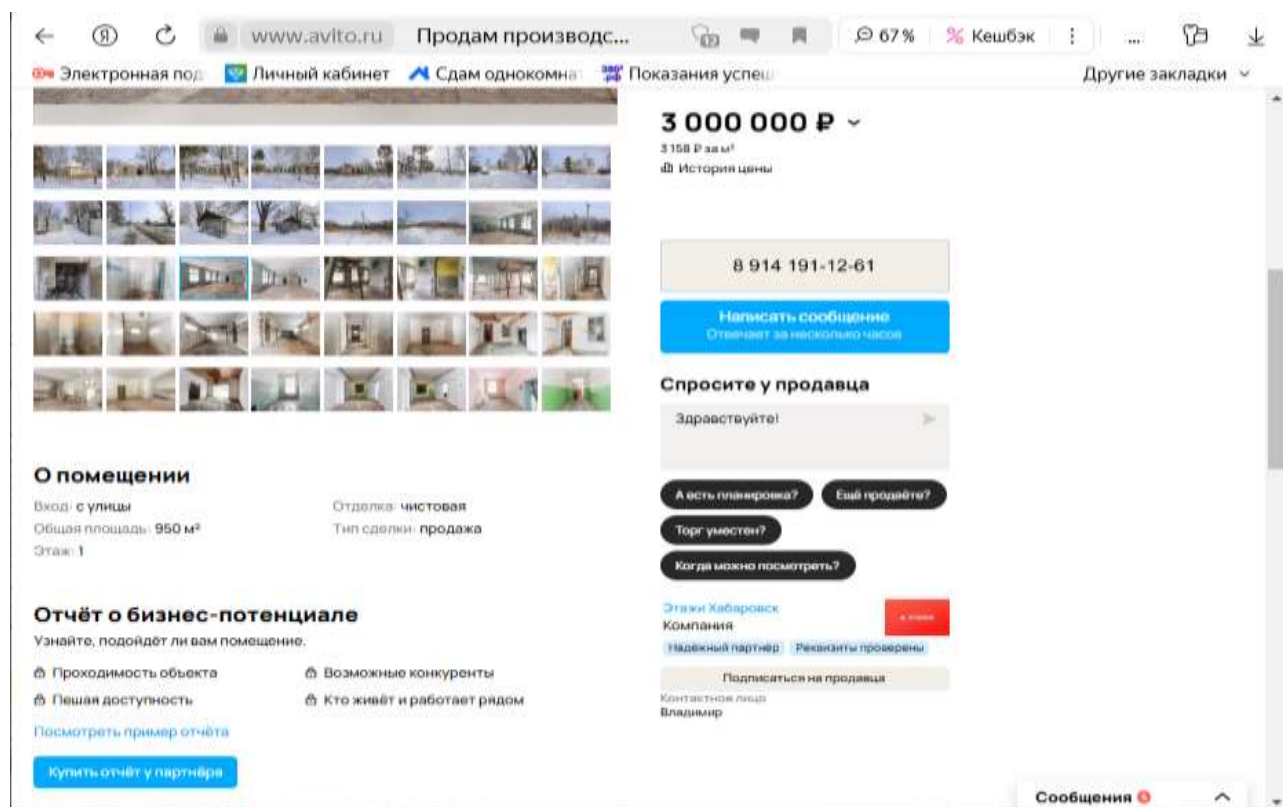
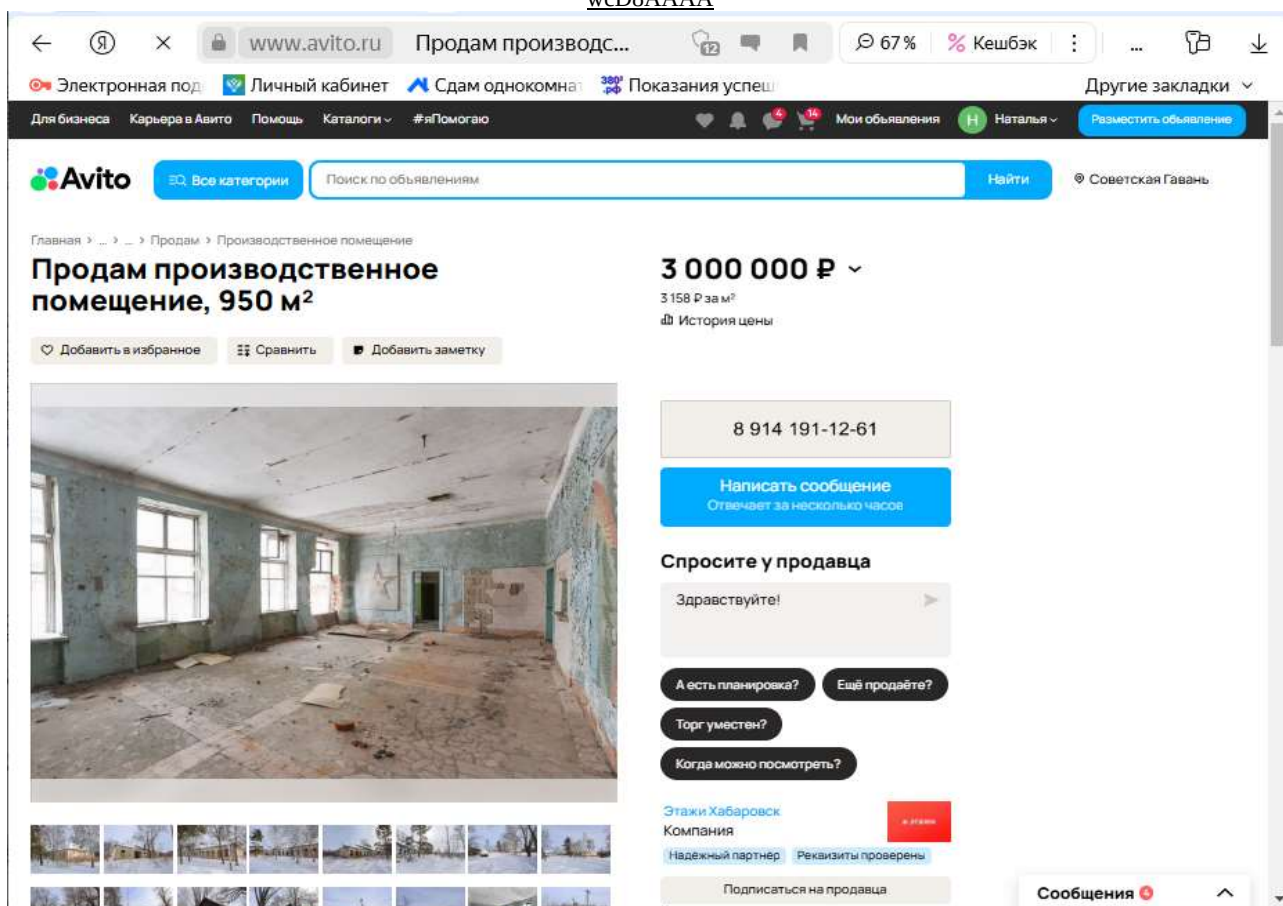






Аналог № 5

https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_950_m_7240757366?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbnBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnM3ZLcktnWlVWdnN3akNFijt9LH4wcD8AAAAA



← Я ↻ www.avito.ru Продам производс... 67% Кешбэк ...

Электронная под Личный кабинет Сдам однокомнат Показания успеш Другие закладки



3 000 000 Р ✓
3 158 Р за м²
История цены

8 914 191-12-61

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Хабаровск
Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Владимир

Описание

Продается здание на участке 90 соток 0,9 Га свободного назначения здание имеет котельную, гараж, производственные помещения, а также множество кабинетов и помещений средней площади (50 кв м и выше) Ранее использовалось под пекарню со своей, отапливаемой зоной погрузки/выгрузки.
Подходит под производство продуктов питания, стоовую.
при въезде на территорию есть отдельно стоящее здание (сторожка).
Располагается в непосредственной близости к федеральной трассе (въезд прям с дороги) Номер в базе: 11845392. Район: Смирновка с...

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

← Я ↻ www.avito.ru Продам производс... 67% Кешбэк ...

Электронная под Личный кабинет Сдам однокомнат Показания успеш Другие закладки

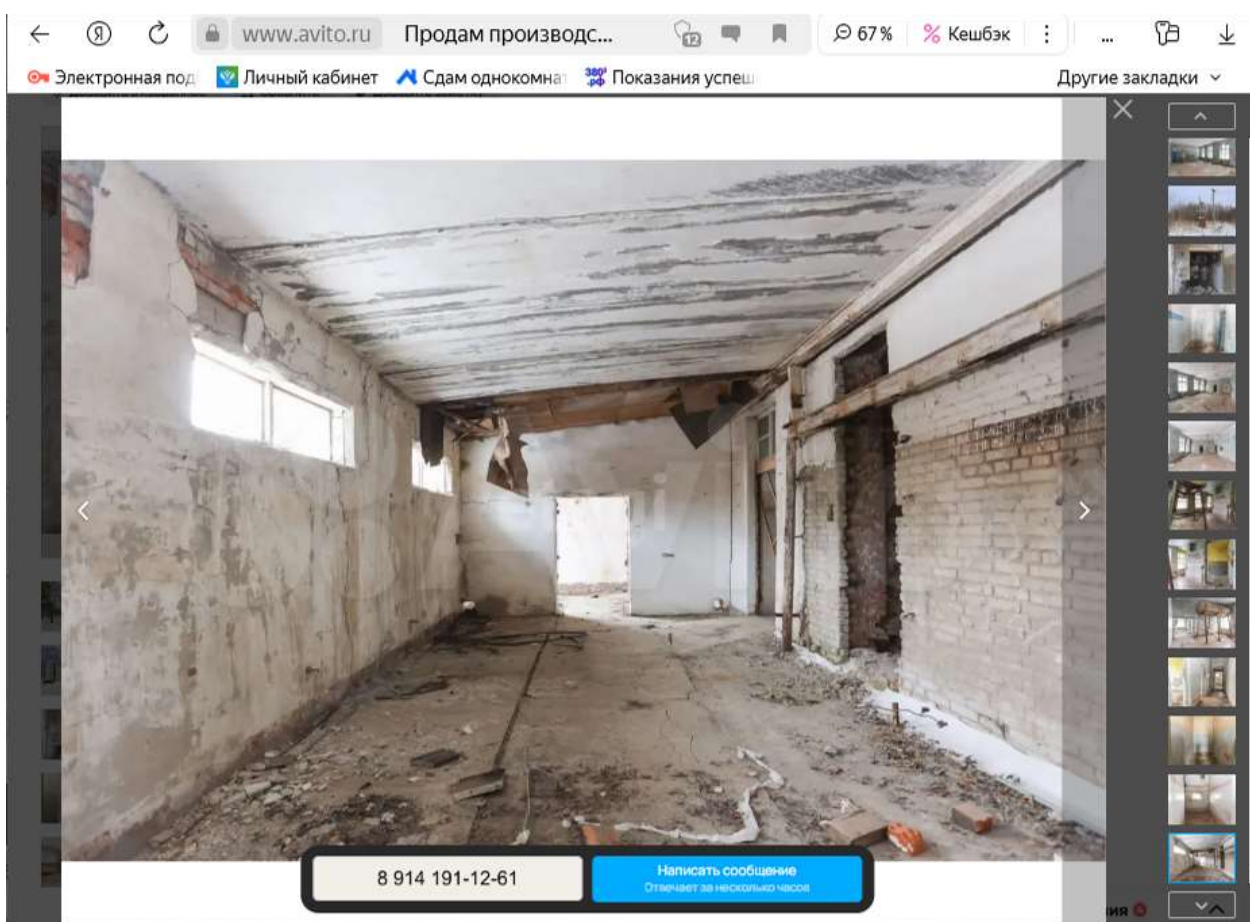
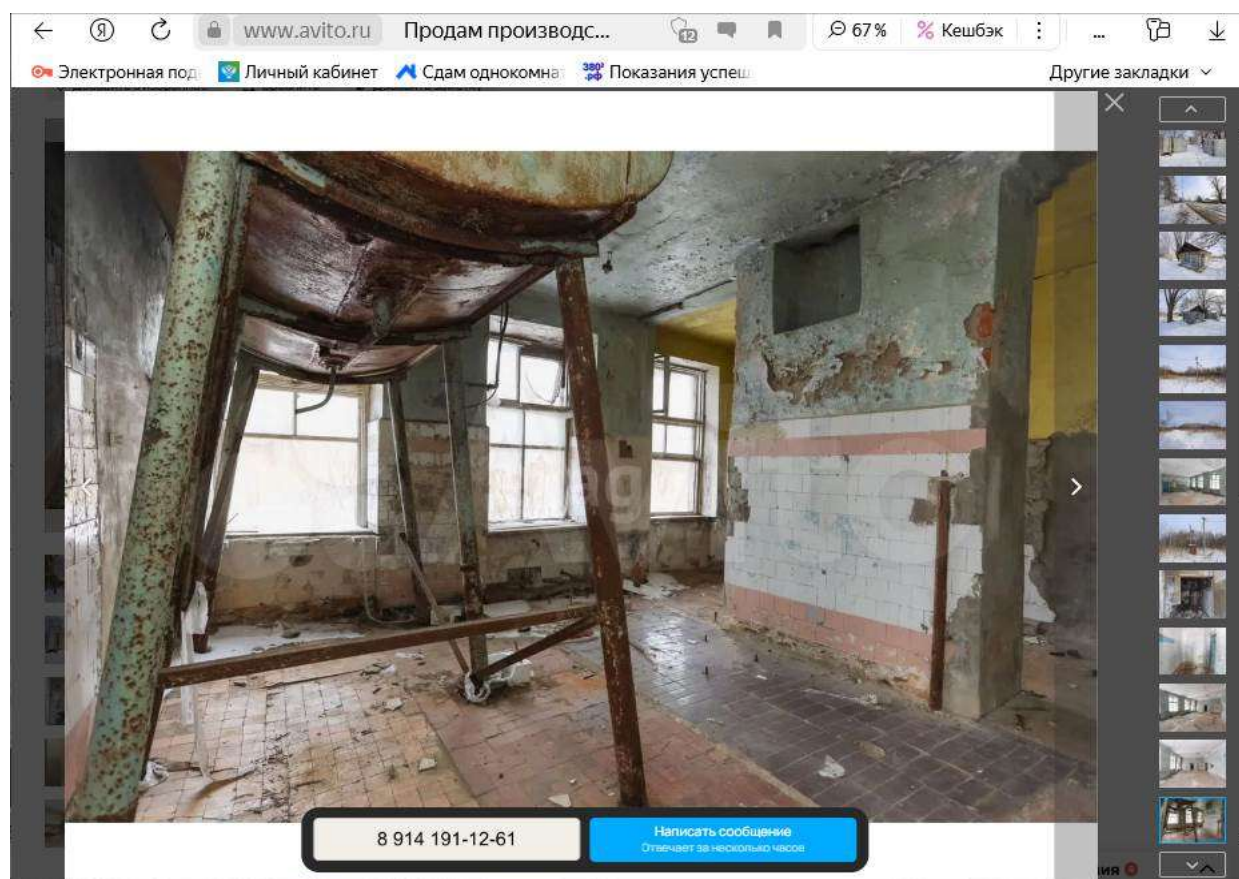


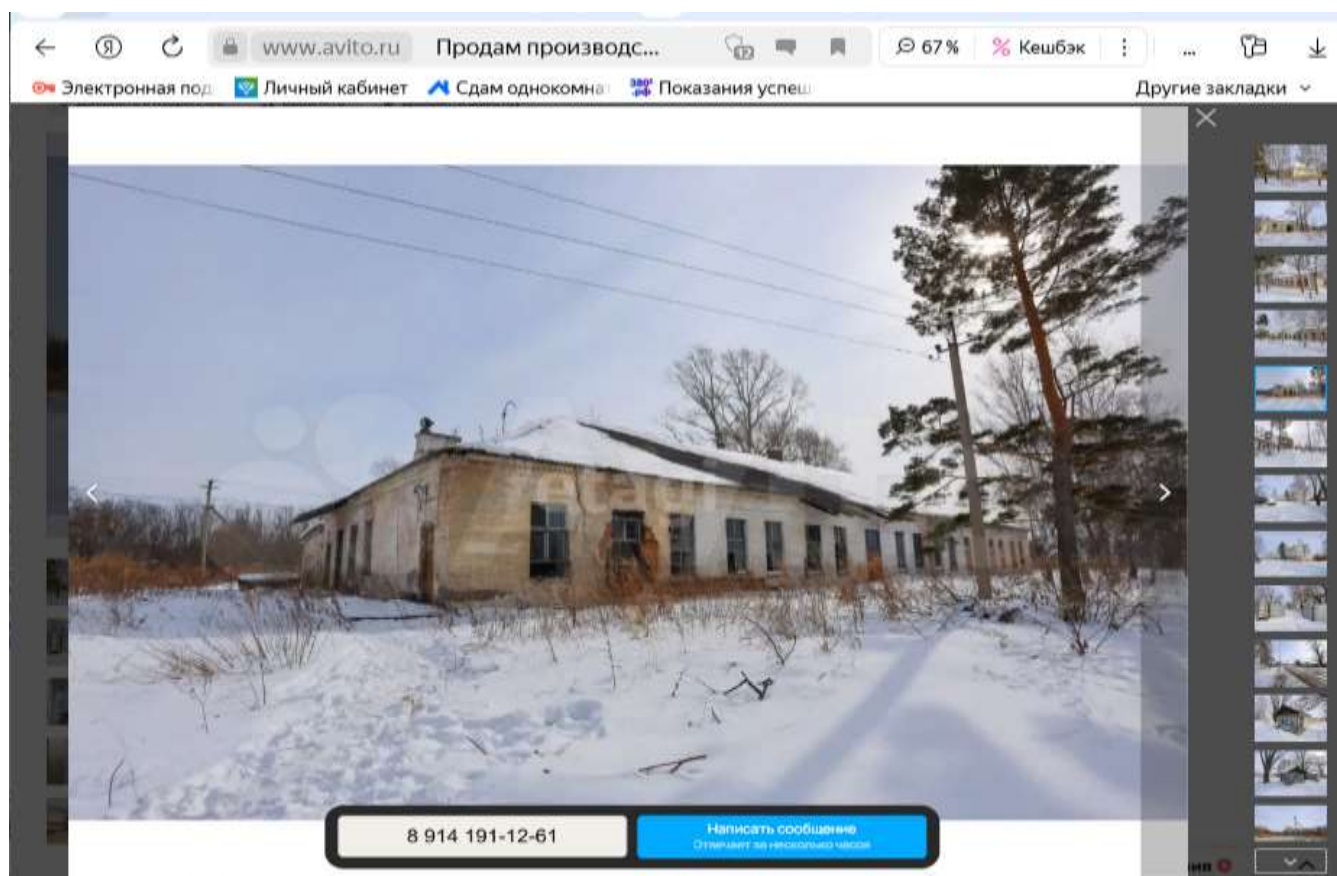
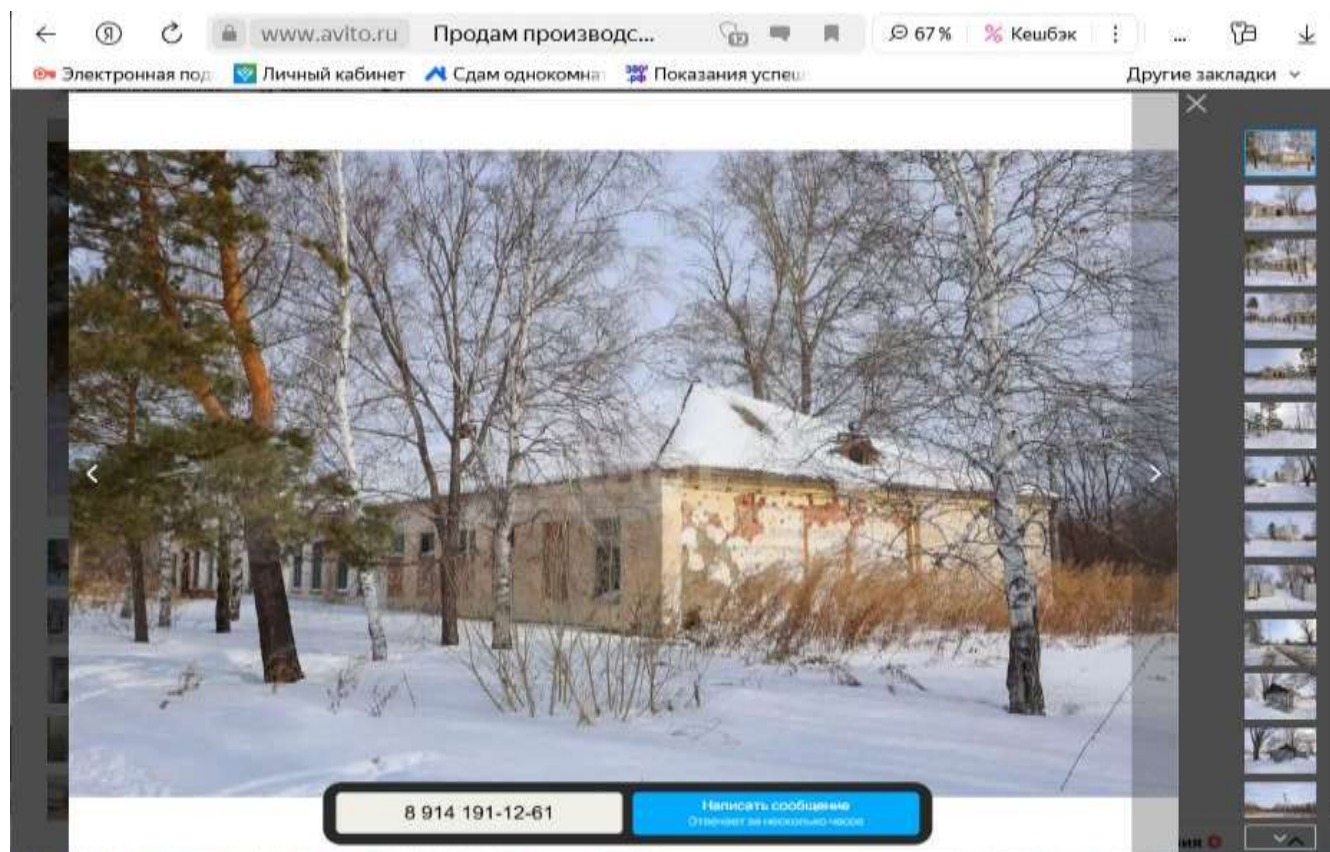
8 914 191-12-61

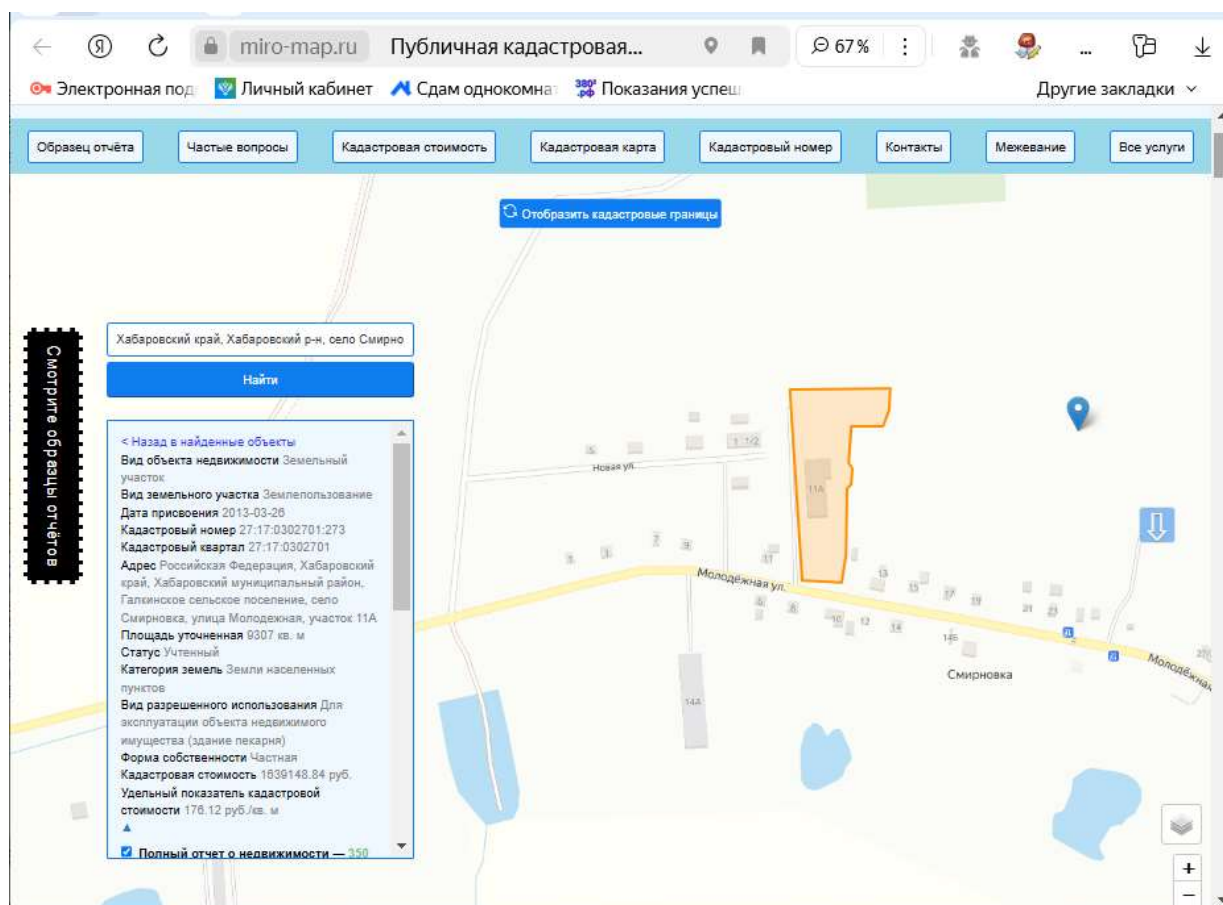
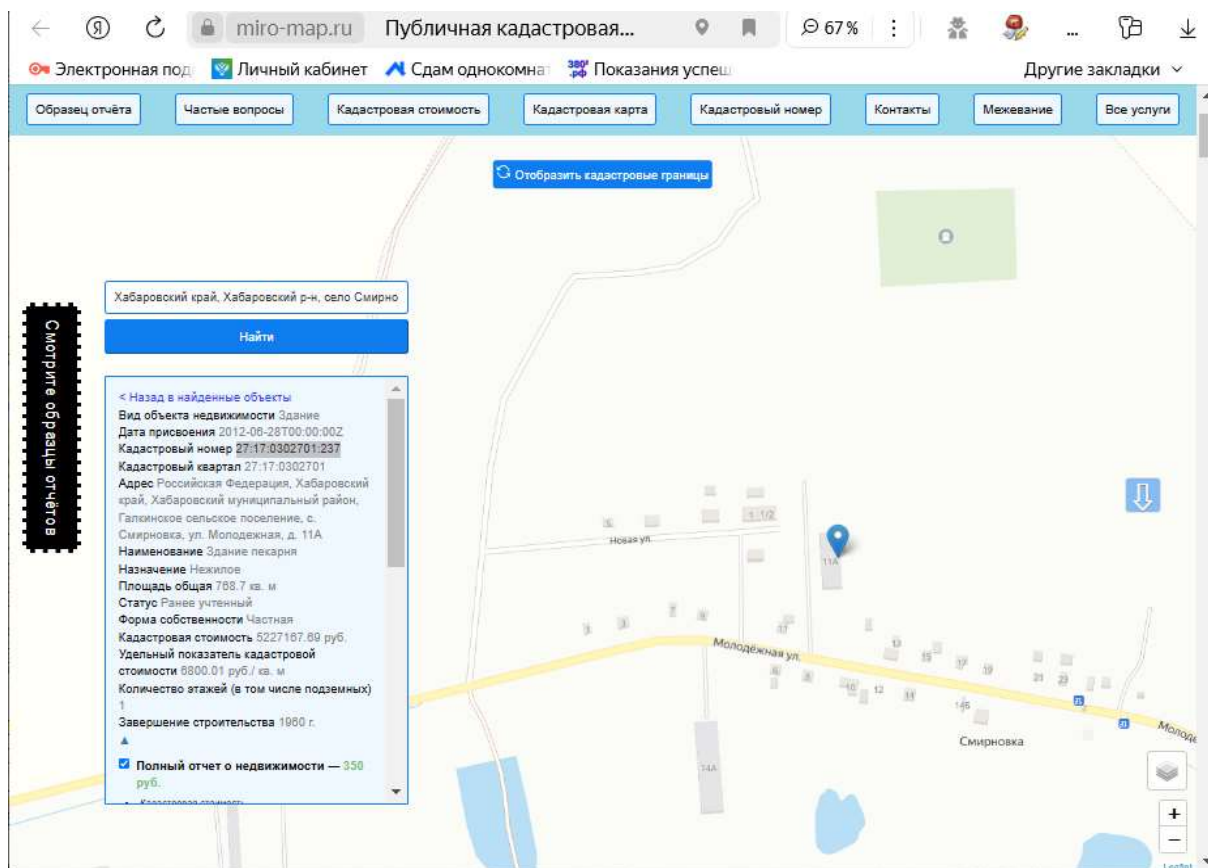
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

12

1







Аналог № 6

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000021500000000294_1/\(lotInfo.docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000021500000000294_1/(lotInfo.docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

← ↻ 🔒 torgi.gov.ru Здание гаража, кадастровый но... 67% ...

Электронная под... Личный кабинет Сдам однокомнат... Показания успеш... Другие закл...

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Здание гаража, кадастровый номер 27:07:0010101:2387, общая площадь 704,4 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 27:07:0010116:2550 площадью 2 653,00 кв.м.

Состоялся 205 (2 сегодня) [Добавить в избранное](#)



Электронный аукцион

Извещение, лот	№21000021500000000294, лот №1	
Начальная цена	988 000,00 Р	С учетом НДС
Итоговая цена	988 000,00 Р	
Шаг аукциониста	49 400,00 Р (5,00 %)	
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества	
	Продажа	
1 Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ		
Электронная площадка	 АО «ЕЭТП»	
Субъект местонахождения имущества	Хабаровский край	

▼

Реестры ▼

Законодательство

Аналитика

🔍

Служба поддержки

☎

Войти / Зарегист

Сведения о лоте

Основания (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)

Постановление администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края от 25.09.2024 № 811 'Об условиях приватизации муниципального имущества'

Предмет торгов (наименование лота)

Здание гаража, кадастровый номер 27:07:0010101:2387, общая площадь 704,4 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 27:07:0010116:2550 площадью 2 653,00 кв.м.

Описание лота

Здание гаража с кадастровым номером 27:07:0010101:2387, площадью 704,4 кв. м. с земельным участком с кадастровым номером 27:07:0010116:2550, площадью 2 653,00 кв. м.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации

Об утверждении прогнозного плана приватизации имущества Комсомольского муниципального района Хабаровского края на 2024-2026 годы, объект №04142100002150000136 Здание гаража, кадастровый номер 27:07:0010101:2387, общая площадь 704,4 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 27:07:0010116:2550 площадью 2 653,00 кв.м.

Субъект местонахождения имущества

Хабаровский край

Местонахождение имущества

край Хабаровский, м.р.-н Комсомольский, с.п. село Хурба, с Хурба, ул Лазо, дом 40

Категория объекта

Здания

Форма собственности

Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

Информация для участников предоставляется по рабочим дням с 09.00 до 17.00 час, перерыв на обед с 13.00 до 14.00 час. По адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, 32Б, каб.11 – отдел по управлению имуществом и охраны окружающей среды администрации Комсомольского муниципального района, телефон для справок: (4217) 54-41-45

✓	Реестры	✓	Законодательство	✓	Аналитика	✓	Служба поддержки	✓	Войти / Зарегистрироваться
---	---------	---	------------------	---	-----------	---	------------------	---	----------------------------

Об утверждении прогнозного плана приватизации имущества Комсомольского муниципального района Хабаровского края на 2024-2026 годы, объект №04142100002150000136 Здание гаража, кадастровый номер 27-07-0010101:2387, общая площадь 704,4 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 27-07-0010116:2550 площадью 2 653,00 кв.м.

Субъект наложения имущества
Хабаровский край

Местонахождение имущества
край Хабаровский, м.р.-н Комсомольский, с.п. село Хурба, с Хурба, ул Лазо, дом 40

Категория объекта
Здания

Форма собственности
Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией
Информация для участников предоставляется по рабочим дням с 09.00 до 17.00 час, перерыв на обед с 13.00 до 14.00 час. По адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, 32Б, каб.11 – отдел по управлению имуществом и охраны окружающей среды администрации Комсомольского муниципального района, телефон для справок: (4217) 54-41-45

Обременения, ограничения
Нет

Срок заключения договора
В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подведения итогов аукциона

Начальная цена
988 000,00 Р

НДС
С учетом НДС

Шаг аукциона
49 400,00 Р (5,00 %)

Размер задатка
98 800,00 Р (10,00 %)

Регистры

Законодательство

Аналитика

Служба поддержки

Войти / Регистрация

Перечисление денежных средств оператору электронной торговой площадки для проведения операции по организации процедур и обеспечению участия в них, лицевой счет № [номер лицевого счета].

Срок и порядок внесения задатка:

Вносится единым платежом на расчетный счет Претендента, открытый при регистрации на электронной торговой площадке (далее – ЭТП) в соответствии с требованиями и порядком, установленными Регламентом ЭТП, но не позднее 06.12.2024 (17:00 по местному времени).

Характеристики лота

Регистрационный номер ЕГРОКН	Общая площадь	Материалы наружных стен здания
-	704,42 м² общ. пл.	-
Количество этажей	Количество подземных этажей	Назначение здания
1	0	Нежилое здание
Общая сведения об ограничениях и обременениях	Вид ограничений и обременений	Кадастровая стоимость
Нет	Нет	236 072 161,00 ₽
Кадастровый номер	Год ввода в эксплуатацию	
27:07:0010101:2387 27:07:0010116:2550	1970	

Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

номер ЕГРОКН -

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ		Аукцион /с открытой формой подачи предложений о цене (в электронной форме)		Место и срок проведения торгов:		«Единая электронная торговая площадка» www.torgiorg.ru 10.12.2024 по месту нахождения Продавца. Протокол об итогах аукциона подписывается Продавцом в течение одного часа с момента получения электронного журнала, но не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона и размещается на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» www.torgiorg.ru	
Способ приватизации имущества форма подачи предложений о цене такого имущества. Сайт размещения информации о торгах:		Наименование органа местного самоуправления, принявшего решение об условиях приватизации имущества, реквизиты указанного решения:		Общая информация по лоту: Тип имущества: Вид собственности: Наименование и характеристика имущества:		Здание Муниципальная Здание гаража с кадастровым номером 27-07-0010101-2387, площадью 704,4 кв. м. с земельным участком с кадастровым номером 27-07-0010116-2550, площадью 2,653,00 кв. м. Хабаровский край, Комсомольский район, с. ~~Хура~~, ул. Лазо, д. 40 988 000,00 руб.	
Адрес: Телефон: E-mail: Контактное лицо: Условия проведения торгов		681070, Хабаровский край, Комсомольский р-н, с. Пизань (4217) 54 41 45 imprschentvo.akt@torgi.kms.ru Макара Ольга Владимировна		Место нахождения имущества: Начальная цена продажи имущества в валюте лота:		49 400,00 руб. В соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продаж государственного или муниципального имущества в электронной форме»: 1. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы: - заверенные копии учредительных документов; - документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатное юридическое лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмом); - документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица	
Дата и время начала подачи заявок: Дата и время окончания подачи заявок: Дата рассмотрения заявок: Место и порядок подачи заявок на участие в приватизации/продаже:		11.11.2024 09:00 (время местное) 06.12.2024 17:00 (время местное) 09.12.2024 Электронная торговая площадка АО www.torgiorg.ru в соответствии с регламентом площадки Заявка подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки, с приложением электронных образов документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя. Одно лицо имеет право подать только одну заявку		Шаг аукциона в валюте лота: Перечень представляемых покупателем документов и требования к их оформлению:		Здание Муниципальная Здание гаража с кадастровым номером 27-07-0010101-2387, площадью 704,4 кв. м. с земельным участком с кадастровым номером 27-07-0010116-2550, площадью 2,653,00 кв. м. Хабаровский край, Комсомольский район, с. ~~Хура~~, ул. Лазо, д. 40 988 000,00 руб.	
Дата и время проведения аукциона: Место проведения аукциона:		10.12.2024 10:00 (время местное) Электронная торговая площадка АО		Здание Муниципальная Здание гаража с кадастровым номером 27-07-0010101-2387, площадью 704,4 кв. м. с земельным участком с кадастровым номером 27-07-0010116-2550, площадью 2,653,00 кв. м. Хабаровский край, Комсомольский район, с. ~~Хура~~, ул. Лазо, д. 40 988 000,00 руб.		Здание Муниципальная Здание гаража с кадастровым номером 27-07-0010101-2387, площадью 704,4 кв. м. с земельным участком с кадастровым номером 27-07-0010116-2550, площадью 2,653,00 кв. м. Хабаровский край, Комсомольский район, с. ~~Хура~~, ул. Лазо, д. 40 988 000,00 руб.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
27.02.2023г.			
Кадастровый номер:	27.07.0010101.2387		
Номер кадастрового квартала:	27.07.0010116		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 688. Условный номер 27-27-04/004/2011-586		
Местоположение:	Хабаровский край, р-н Комсомольский, с. Хурба, ул. Лазо, д. 40		
Площадь, м2:	704.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	здание гаража		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1970		
Кадастровая стоимость, руб:	2360721.61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27.07.0010116.2550		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	27.07.0010101.3948, 27.07.0010101.3949		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Хомикова Людмила Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ КОМСОМОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407943631004254867 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
27.02.2023г.			
Кадастровый номер:	27.07.0010101.2387		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Комсомольский муниципальный район Хабаровского края
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27-27-04/004/2011-586 26.04.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407943631004254867 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
управление государственного кадастра недвижимости

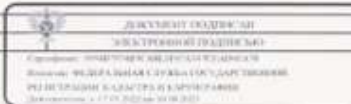
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.02.2023г.			
Кадастровый номер:	27.07.0010116.2550		
Номер кадастрового квартала:	27.07.0010116		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хабаровский край, р-н Комсомольский, с. Хурба, ул. Лазо, 40		
Площадь, м²:	2653 ± 0,13		
Кадастровая стоимость, руб:	571482,73		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27.07.0010101.2387		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Служебные гаражи		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Соколова Екатерина Анатольевна (представитель правообладателя), Администрация Комсомольского муниципального района ХАБАРОВСКОГО КРАЯ		

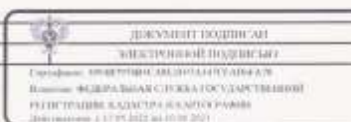
полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.02.2023г.			
Кадастровый номер:	27.07.0010116.2550		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Комсомольский муниципальный район Хабаровского края
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27.07.0010116.2550-27.02.2020-1 21.09.2020 02:40:10
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

