



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



### **ОТЧЕТ № 345/Н/2017**

***об определении рыночной стоимости объектов недвижимости,  
закрепленных на праве хозяйственного ведения за Муниципальным  
унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное  
управление»***

**Заказчик:** Конкурсный управляющий Муниципального  
унитарного предприятия города Хабаровска  
«Трамвайно-троллейбусное управление» Игнатов  
Владимир Анатольевич

**Договор** от 05.12.2016 года № 345

**Дата определения стоимости  
объекта оценки** 01.02.2017 года

**Дата составления отчета** 06.03.2017 года

**гор. Хабаровск  
2017 год**



»ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue](http://www.ocenkadv.rue) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---



Конкурсному управляющему  
Муниципального унитарного  
предприятия города Хабаровска  
«Трамвайно-троллейбусное управление»  
В.А.Игнатову

Уважаемый Владимир Анатольевич,

На основании договора на проведение оценки от 05 декабря 2016 года № 345 специалистом (оценщиком) ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» выполнена работа по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, закрепленных на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление».

**Назначение оценки:** Определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 01 февраля 2017 года.

**Дата составления отчета:** 06 марта 2017 года.

На основании произведенного изучения, анализа представленной документации, анализа рыночных данных, расчетов, выполненных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, Оценщик пришел к выводу, что:

*Рыночная стоимость объектов недвижимости, закрепленных на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» по состоянию на 01.02.2017 года составляет (без НДС<sup>11</sup>) с учетом внутритриплощадочных инженерных коммуникаций:*

№	Наименование объекта	Год постройки	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
<b>ДЕПО-1</b>				
1	Административное с бытовыми службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	24/06/2003	10016	35 040 000
2	Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1956	10001	253 020 000
3	Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	31/01/2009	10000	8 051 000

<sup>11</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.



№	Наименование объекта	Год постройки	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
4	Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1992	10009	21 437 000
5	Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1965	10002	3 133 000
6	Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	15/05/1997	10045	1 710 000
7	Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1973	10025	1 797 000
8	Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96			309 000
9	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	21/12/2004	10053	292 000
10	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1957	10014	1 324 000
11	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1993	10443	292 000
12	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1985	10044	3 177 000



№	Наименование объекта	Год постройки	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
13	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1960	10018	3 761 000
14	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1969	10019	2 052 000
15	Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	15/05/1991	10056	1 766 000
16	Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1977	10039	6 804 000
17	Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/08/1994	40171	1 250 000
18	Право аренды земельного участка площадью 56 758,91 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 (договор аренды № 496 земельного участка от 22.12.2011 года)			12 443 000
	<i>Справочно: ИТОГО по ДЕПО-1</i>			357 658 000
<b>ДЕПО-2</b>				
1	Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	04/01/1973	10030	984 000
2	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	03/01/1973	10029	965 000
3	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	02/01/1973	10028	2 250 000



№	Наименование объекта	Год постройки	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
4	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	30/11/2011	10062	4 180 000
5	Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	01/01/1973	10027	430 016 000
6	Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	02/01/1961	10024	6 269 000
7	Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	01/03/1978	10038	3 252 000
8	Право аренды земельного участка площадью 48667,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 (договор аренды № 18 земельного участка от 10.02.2014 года)			12 880 000
	<i>Справочно: ИТОГО по ДЕПО-2</i>			460 796 000
<b>ДЕПО-3</b>				
1	Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/08/1974	10035	360 596 000
2	Бомбубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	10043	2 611 000
3	Диспетчерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/03/1974	н/д	317 000



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

№	Наименование объекта	Год постройки	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
4	Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/08/1976	10050	317 000
5	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/03/1974	н/д	2 499 000
6	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	н/д	5 860 000
7	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	н/д	4 818 000
8	Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	29/12/2001	10008	311 000
9	Право аренды земельного участка площадью 29 557 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040664:3, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса 207			4 098 000
	<i>Справочно: ИТОГО по ДЕПО-3</i>			<i>381 428 000</i>
	<i>Справочно: ВСЕГО по недвижимому имуществу</i>			<i>1 199 882 000</i>

Директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»

Ю.А.Демьяненко



## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТ

1.	Общие сведения	6
1.1.	Основные факты и выводы	6
1.2.	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	20
1.3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	42
1.4.	Допущения, на которых должна основываться оценка	43
1.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	48
1.6.	Сведения о заказе оценки, исполнителе и оценщике, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	49
1.7.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	51
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	53
2.	Описание объекта оценки и анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов	60
2.1.	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	60
2.2.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	156
2.3.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	161
2.3.1.	Краткий обзор экономических показателей по Российской Федерации	161
2.3.2.	Краткое описание Хабаровского края и города Хабаровска	166
2.3.3.	Развитие социально-экономической ситуации в Хабаровском крае в 2016 году	172
2.3.4.	Краткая характеристика рынка производственно-складской недвижимости и земельных участков города Хабаровска	175
3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	203
3.1.	Сравнительный подход	203
3.2.	Доходный подход	211
3.3.	Затратный подход	218
3.3.1.	Определение стоимости объектов капитального строительства	218
3.3.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка	236
3.4.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	273
4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	277

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1	Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы .....	4
Приложение 2	Фотоматериалы .....	322
Приложение 3	Копии документов и источников внешней информации .....	338
Приложение 4	Обоснование возможности использования величины базовой ставки арендной платы за пользование земельными участками для корректировки на местоположение объектов-аналогов.....	398
Приложение 5	Копии документов, подтверждающие право оценщика и исполнителя заниматься оценочной деятельностью.....	406





## 1 Общие сведения

### 1.1 Основные факты и выводы

Общие данные по отчету приведены в таблице 1.

Таблица 1 — Общие данные по отчету

Показатель	Данные																											
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор от 05.12.2016 года № 345																											
<b>Заказчик оценки:</b>	Конкурсный управляющий Муниципального унитарного предприятия города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» Игнатов Владимир Анатольевич																											
<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	01 февраля 2017 года																											
<b>Дата составления отчета:</b>	06 марта 2017 года																											
<b>Дата осмотра объекта оценки:</b>	14 января – 28 января 2017 года																											
<b>Номер отчета:</b>	По нумерации, принятой у Исполнителя, отчету присвоен номер 345/Н/2017																											
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Объекты недвижимости, закрепленные на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в следующем составе:																											
	<table border="1"><thead><tr><th>Наименование по свидетельству</th><th>Год выпуска (постройки, приобретения)</th><th>Инвентарный номер</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="3" style="text-align: center;"><b>ДЕПО-1, г.Хабаровск, ул.Красноярская, 96</b></td></tr><tr><td>Административное с бытовыми службами пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96</td><td>24/06/2003</td><td>10016</td></tr><tr><td>Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96</td><td>01/01/1956</td><td>10001</td></tr><tr><td>Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96</td><td>31/01/2009</td><td>10000</td></tr><tr><td>Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96</td><td>01/12/1992</td><td>10009</td></tr><tr><td>Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96</td><td>01/01/1965</td><td>10002</td></tr><tr><td>Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96</td><td>15/05/1997</td><td>10045</td></tr><tr><td>Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2</td><td>01/01/1973</td><td>10025</td></tr></tbody></table>	Наименование по свидетельству	Год выпуска (постройки, приобретения)	Инвентарный номер	<b>ДЕПО-1, г.Хабаровск, ул.Красноярская, 96</b>			Административное с бытовыми службами пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	24/06/2003	10016	Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	01/01/1956	10001	Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	31/01/2009	10000	Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	01/12/1992	10009	Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	01/01/1965	10002	Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	15/05/1997	10045	Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2	01/01/1973	10025
	Наименование по свидетельству	Год выпуска (постройки, приобретения)	Инвентарный номер																									
	<b>ДЕПО-1, г.Хабаровск, ул.Красноярская, 96</b>																											
	Административное с бытовыми службами пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	24/06/2003	10016																									
	Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	01/01/1956	10001																									
	Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	31/01/2009	10000																									
	Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	01/12/1992	10009																									
	Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	01/01/1965	10002																									
	Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Красноярская, 96	15/05/1997	10045																									
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2	01/01/1973	10025																										



кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96		
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96		
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	21/12/2004	10053
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1957	10014
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1993	10443
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1985	10044
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1960	10018
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1969	10019
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	15/05/1991	10056
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1977	10039
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/08/1994	40171
Право аренды земельного участка площадью 56 758,91 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 (договор аренды № 496 земельного участка от 22.12.2011 года)		
<b>ДЕПО-2, г.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164</b>		
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	04/01/1973	10030
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	03/01/1973	10029
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	02/01/1973	10028
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	30/11/2011	10062
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	01/01/1973	10027
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	02/01/1961	10024
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный,	01/03/1978	10038



общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164		
Право аренды земельного участка площадью 48667,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 (договор аренды № 18 земельного участка от 10.02.2014 года)		
<b>ДЕПО-3, г.Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207</b>		
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/08/1974	10035
Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	10043
Диспетчерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/03/1974	н/д
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/08/1976	10050
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/03/1974	н/д
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	н/д
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	н/д
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	29/12/2001	10008
Право аренды земельного участка площадью 29 557 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040664:3, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса 207		
<b>Прочие объекты</b>		
Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ)	07/07/2015	44203
Автоматизированная информационная система «АГИ-В3 120» (информ.табло) Вокзал	06/05/2009	30025
Автоматическая пожарная сигнализация	31/12/2014	30101
Автоматическая пожарная сигнализация (в здании АБК, Литер Щ)	20/05/2011	30097
Автоматическая пожарная сигнализация (гараж)	17/11/2010	30096
Автоматическая пожарная сигнализация (здание ОГМ)	10/08/2010	30095
Автоматическая пожарная сигнализация.	31/12/2013	30099
Автоматическая пожарно - охранная сигнализация. Депо 1 (учебный класс, 1 этаж)	31/10/2014	30100
Автоматическая противопожарная сигнализация (здание АБК).	26/10/2007	30091
Благоустройство территории Депо3	24/05/2007	20023
Благоустройство территории управления.	03/05/2005	20017
Водопровод Д-2	01/01/1972	30004
Водопровод Д-3	01/08/1976	30040
Водопровод Д-3	01/08/1976	30040
Водопровод и канализация п2	01/01/1978	542
Водопровод наружный депо-1	01/01/1968	30001
Воздушные кабельные линии т/п 14	01/01/2006	30036



Воздушные кабельные линии т/п13	01/01/2006	30034
Ворота к ограждению п/станции №7	01/10/2004	20032
Диспетчерская Вокзал (реконструкция подвала)	31/12/2007	10103
Диспетчерский пункт Руднева,58 Литер А	01/01/1980	10100
Домик деревянный (завхоз) ул.Краснореченская 96	02/08/1978	10040
Забор терр.депо-1	01/01/1956	20011
Здания контейнерного типа 2 шт.ост.Стройматериалы	01/04/1998	10023
К/сеть Депо-3	06/04/1978	30031
К/сеть Парковые пути	01/01/1956	30016
К/сеть троллейбуса от Комсомольской площади до Матвеевского шоссе 16505,2п.м.	19/12/2013	30045
К/сеть Троллейбусная линия по ул. Ленинградской (первая очередь)	12/05/2010	30000
Кабельная сеть 0,4 кв.	04/01/1958	30020
Кабельная линия 6 кв. п4	01/01/1967	541
Кабельная линия наружного освещения Депо №1	17/11/2008	530
Канализационный коллектор Депо-2	01/01/1972	30005
Канализация Д-2	01/01/1972	30006
Канализация Д-3	01/08/1976	30039
Канализация Д-3	01/08/1976	30039
Канализация Депо-1	01/01/1956	30007
Киоск ул.Карла Маркса Литер А	10/02/1997	10052
Контактная сеть 38 шк.-мясокомб.	01/01/1958	30019
Контактная сеть ФЗО-Рубер.	01/12/1956	30013
Контактн.сеть Вокзал-ост.Лазо	01/01/1970	30008
Контактная сеть Аэропорт-Комсомольская пл.	03/08/1976	30081
Контактная сеть Вокзал-38 школа	01/12/1956	30014
Контактная сеть Вокзал-Заводская	01/01/1956	30011
Контактная сеть Д-2	01/01/1970	30009
Контактная сеть Мясокомбинат-база КАФ	01/12/1958	30010
Контактная сеть трамвая ул.Серышева - ул.Воронежская до ул. Камской	29/04/2013	30044
Контактная сеть трамвая ул.Шеронова (ул.Ленина - ул. Волочаевская)	28/02/2013	30043
Контактная сеть троллейбусной линии (К. Маркса- 1ый микрорайон )	22/06/2006	30032
Контактная сетьЗаводская-Стройка	01/12/1956	30012
Локальная сеть (ОМТС)	08/10/2007	44163
Локальная сеть. (Депо1)	31/12/2007	44164
Локальные сети	31/12/2002	44024
Наружные сети 380/220 в Д-2	05/01/1958	30021
Освещение парков.путей	01/01/1956	30017
Освещение тер.Д-3	01/08/1976	30038
Охранная сигнализация в учебном классе Депо1	31/12/2014	30102
Охранно-пожарная сигнализация по радиосигналу (дисп. пос. Кирова)	12/10/2007	30090
Охранно-пожарная сигнализация по радиосигналу (диспетч. ХФЗ)	12/10/2007	30089
Охранно-пожарная сигнализация ТП13 по радиоканалу	27/09/2007	30087
Охранно-пожарная сигнализация ТП14 (диспет. «Юбилейная»)	27/09/2007	30088
П/станция №4 (ОС после реконструкции)	31/12/2007	10102
Павильон диспетчерская ул. Краснореченская, 4 Литер А	05/01/1973	10033
Парковые пути депо-2	01/06/1973	20025
Питающие и отсас.кабели п1	01/01/1978	545
Питающие кабельные линии т/п 13	01/01/2006	30033
Питающие кабельные линии т/п 14	01/01/2006	30035
Площадка для складирования материалов	12/03/2009	20035
Площадка для складирования материалов (пл. 32 кв. м) Депо2, Тихоокеанская,164	24/10/2008	20033
Площадка для складирования материалов (пл. 81 кв. м) Депо2, Тихоокеанская, 164	24/10/2008	20034
Площадка для складирования материалов на тер. ТП1, ул.Суворова 17	01/07/2009	20036
Площадка остановочная 5*1,5*3 (ул. Степная) с навесом	31/12/2014	20037



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) - mail: demyanenkoua@yandex.ru

	Помещение диспетчерской «Вокзал» Литер А	27/12/1999	10017
	Посадочная площадка «38 школа - Студ.городок «	01/01/1960	20004
	Посадочная площадка «Вокзал-38 школа»	01/01/1958	20003
	Посадочная площадка «Вокзал-ХФЗ «	01/01/1956	20007
	Посадочная площадка «Студгородок-база КАФ»	01/01/1960	20005
	Посадочная площадка «Сурикова-Рубер.»	01/01/1958	20006
	Путепровод ПК 143+72	01/01/1958	20009
	Путепровод ПК 42+72	01/01/1960	20008
	Ревизорский пост (киоск) по ул. Ленина,37	11/10/1992	10049
	Сварочный пост ц/сварн.	10/10/1994	43004
	Сигнализация охранная (касса СОУСВ Д1)	26/05/2008	30092
	Сигнализация пожарная здания АБК Депо3	06/06/2007	30042
	Система видеонаблюдения Д2	06/10/2008	41028
	Система видеонаблюдения Депо №1 (ул. Краснореченская, 96)	15/12/2008	41029
	Система пожарноохранной сигнализации Депо-3 (склады)	31/05/2004	30022
	Система пожарноохранной сигнализации Депо-3 (склады)	31/05/2004	30022
	Стрелочн.будка (АМУРСК.БУЛЬВАР) Литер А	01/01/1968	10013
	Стрелочная будка ФЗО ул. Краснореченская	01/01/1970	10005
	Теплосеть Д-2	01/01/1972	30003
	Теплосеть Д-2	29/12/2000	30015
	Теплосеть Д-3	01/08/1976	30079
	Теплотрасса Депо-1	01/01/1972	20012
	Территория депо-1	01/01/1957	20010
	Территория депо-2	01/01/1972	20001
	Технологическая связь Депо2, ул. Тихоокеанская,164	27/07/2009	30037
	Трамв.пути «Дендр.-заводская»	06/08/1957	20016
	Трамв.пути «38 школа-студгородок»	01/01/1960	20020
	Трамв.пути «Вокзал-38 школа»	28/12/1958	20018
	Трамв.пути «Вокзал-гупр.городок»	06/11/1956	20014
	Трамв.пути «Вокзал-ост.ЛАЗО»	01/11/1971	20026
	Трамв.пути «Заводская-стройка»	01/01/1956	20013
	Трамв.пути «Кольцо-кирп.з-д»	30/07/1967	20024
	Трамв.пути «Пересечение 1ого-Зего маршр.-Заводская»	01/01/1959	20022
	Трамв.пути «Студ.гор.-база КАФ»	01/01/1960	20021
	Трамв.пути «ФЗО-Рубер.»	01/01/1958	20019
	Трамвайн.пути «Мир-Рубероидный з-д»	01/11/1995	20029
	Трамвайн.пути «МОСТОВАЯ-51 ШКОЛА»	01/11/1995	20030
	Трамвайн.пути «Пересечение 1-5 маршрута»	01/01/1991	20027
	Трамвайные пути «Парковые пути Д-1»	05/11/1956	20031
	Трамвайн.пути «Гупр.-дендрарий»	15/11/1956	20015
	Троллейбусная линия Московская-Ким Ю Чена	06/12/1996	30082
	Тягов.п/подст.№8 ул. Пилотов 8а Литер А	02/08/1976	10037
	Тяговая п/подст. №10 ул. Карла Маркса (205а) Литер А	01/06/1980	10041
	Тяговая п/подст.№9 Ул. Карла Маркса 71 Литер А	01/08/1976	10036
	Тяговая п/станция №5 ул.Шеронова 111 Литер А	02/01/1963	10058
	Тяговая подстанция № 13 Литер А	01/01/2006	10061
	Тяговая подстанция № 1ул. Суворова 17 Литер А (41 пром. зона)	01/01/1957	10020
	Тяговая подстанция №14 Литер А	01/01/2006	10060
	Тяговая подстанция №2 пер. Казарменный 2а Литер А	01/01/1956	10021
	Тяговая подстанция №3 ул. Литер А	01/01/1958	10022
	Тяговая подстанция №7 Большая 97 Литер А	01/01/1971	10026
	Экипировочно - пропускной пункт (одноэтажное модульное нежилое помещение)	04/08/2014	10031
	Эл.снабж.(кабели) от ЛЭП Р/С	02/08/1976	30080
	Эстакада д/разгр.вагонов	01/01/1966	20002
<b>Местонахождение</b>	<b>Хабаровский край, город Хабаровск</b>		



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

<b>оцениваемого имущества:</b>	
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Право собственности
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	Допущения и ограничивающие условия для данного отчета приведены в Разделах 1.4, 1.5.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Заказчик оценки намерен использовать результаты оценки для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования. Полученная итоговая стоимость может быть использована исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в таблице 2.



Таблица 2 — Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (без учета НДС)

Объект оценки	Результат промежуточного расчета, руб.		
	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
ДЕПО-I, город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96			
Административное с бытовыми службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	35 040 241	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	253 020 213	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	8 051 297	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	21 436 968	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 133 478	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 709 735	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 796 776	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	309 084	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	292 209	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 324 268	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	292 209	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 176 998	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся



Продолжение таблицы 2

Объект оценки	Результат промежуточного расчета, руб.		
	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 761 417	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	2 051 682	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 765 690	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	6 804 073	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 249 661	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Право аренды земельного участка площадью 56 758,91 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 (договор аренды № 496 земельного участка от 22.12.2011 года)	Обоснованно не применялся	12 443 255,84	Обоснованно не применялся
<b>ДЕПО-II, город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164</b>			
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	983 850	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	965 050	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	2 249 696	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	4 179 796	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	430 016 123	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	6 268 944	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	3 252 345	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся





Продолжение таблицы 2

Объект оценки	Результат промежуточного расчета, руб.		
	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
Право аренды земельного участка площадью 48667,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 (договор аренды № 18 земельного участка от 10.02.2014 года)	Обоснованно не применялся	12 879 933,27	Обоснованно не применялся
ДЕПО-III, город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207			
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	360 595 754	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	2 611 232	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Диспетчерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	317 078	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	317 078	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	2 499 321	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	5 859 895	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	4 818 344	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	310 861	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Право аренды земельного участка площадью 29 557 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040664:3, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса 207	Обоснованно не применялся	4 098 373,62	Обоснованно не применялся



Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления приведены в таблице 3.

Таблица 3 — Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (без учета НДС) с учетом внутривозрастных инженерных коммуникаций

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
<b>ДЕПО-1</b>	
Административное с бытовыми службами пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	35 040 000
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	253 020 000
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	8 051 000
Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	21 437 000
Дежурное помещение аварийной и капитальной бригады службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 133 000
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 710 000
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 797 000
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	309 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	292 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 324 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	292 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 177 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 761 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	2 052 000
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 766 000
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	6 804 000
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 250 000
Право аренды земельного участка площадью 56 758,91 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 (договор аренды № 496 земельного участка от 22.12.2011 года)	12 443 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО-1</b>	<b>357 658 000</b>



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР«  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
<b>ДЕПО-2</b>	
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	984 000
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	965 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	2 250 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	4 180 000
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	430 016 000
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	6 269 000
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	3 252 000
Право аренды земельного участка площадью 48667,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 (договор аренды № 18 земельного участка от 10.02.2014 года)	12 880 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО-II</b>	<b>460 796 000</b>
<b>ДЕПО-3</b>	
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	360 596 000
Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	2 611 000
Диспетчерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	317 000
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	317 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	2 499 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	5 860 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	4 818 000
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	311 000
Право аренды земельного участка площадью 29 557 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040664:3, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса 207	4 098 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО-III</b>	<b>381 428 000</b>
<b>Справочно: ИТОГО по объектам недвижимого имущества</b>	<b>1 199 882 000</b>



## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

**Объект оценки:** объекты недвижимости, закрепленные на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление», в следующем составе:

Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки, приобретения)	Инвентарный номер
ДЕПО-1		
Административное с бытовыми службами пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	24/06/2003	10016
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1956	10001
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	31/01/2009	10000
Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1992	10009
Дежурное помещение аварийной и капитальной бригады службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1965	10002
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	15/05/1997	10045
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1973	10025
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96		
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	21/12/2004	10053
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1957	10014
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1993	10443
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1985	10044
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1960	10018
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1969	10019
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	15/05/1991	10056



Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки, приобретения)	Инвентарный номер
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1977	10039
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/08/1994	40171
Право аренды земельного участка площадью 56 758,91 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 (договор аренды № 496 земельного участка от 22.12.2011 года)		
ДЕПО-2		
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	04/01/1973	10030
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	03/01/1973	10029
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	02/01/1973	10028
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	30/11/2011	10062
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	01/01/1973	10027
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	02/01/1961	10024
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	01/03/1978	10038
Право аренды земельного участка площадью 48667,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 (договор аренды № 18 земельного участка от 10.02.2014 года)		
ДЕПО-3		
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/08/1974	10035
Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	10043
Диспетчерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/03/1974	н/д
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/08/1976	10050
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/03/1974	н/д
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	н/д



Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки, приобретения)	Инвентарный номер
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	н/д
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	29/12/2001	10008
Право аренды земельного участка площадью 29 557 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040664:3, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса 207		
<b>ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ</b>		
Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ)	07/07/2015	44203
Автоматизированная информационная система «АГИ-ВЗ120» (информ.табло) Вокзал	06/05/2009	30025
Автоматическая пожарная сигнализация	31/12/2014	30101
Автоматическая пожарная сигнализация (в здании АБК, Литер Щ)	20/05/2011	30097
Автоматическая пожарная сигнализация (гараж)	17/11/2010	30096
Автоматическая пожарная сигнализация (здание ОГМ)	10/08/2010	30095
Автоматическая пожарная сигнализация.	31/12/2013	30099
Автоматическая пожарно - охранная сигнализация. Депо 1 (учебный класс, 1 этаж)	31/10/2014	30100
Автоматическая противопожарная сигнализация (здание АБК).	26/10/2007	30091
Благоустройство территории Депо3	24/05/2007	20023
Благоустройство территории управления.	03/05/2005	20017
Водопровод Д-2	01/01/1972	30004
Водопровод Д-3	01/08/1976	30040
Водопровод Д-3	01/08/1976	30040
Водопровод и канализация п2	01/01/1978	542
Водопровод наружный депо-1	01/01/1968	30001
Воздушные кабельные линии т/п 14	01/01/2006	30036
Воздушные кабельные линии т/п13	01/01/2006	30034
Ворота к ограждению п/станции №7	01/10/2004	20032
Диспетчерская Вокзал (реконструкция подвала)	31/12/2007	10103
Диспетчерский пункт Руднева,58 Литер А	01/01/1980	10100
Домик деревянный (завхоз) ул,Краснореченская 96	02/08/1978	10040
Забор терр.депо-1	01/01/1956	20011
Здания контейнерного типа 2 шт,ост,Стройматериалы	01/04/1998	10023
К/сеть Депо-3	06/04/1978	30031
К/сеть Парковые пути	01/01/1956	30016
К/сеть троллейбуса от Комсомольской площади до Матвеевского шоссе 16505,2п.м.	19/12/2013	30045
К/сеть Троллейбусная линия по ул. Ленинградской (первая очередь)	12/05/2010	30000
Кабельная сеть 0,4 кв.	04/01/1958	30020
Кабельная линия 6 кв. п4	01/01/1967	541
Кабельная линия наружного освещения Депо №1	17/11/2008	530
Канализационный коллектор Депо-2	01/01/1972	30005
Канализация Д-2	01/01/1972	30006
Канализация Д-3	01/08/1976	30039
Канализация Д-3	01/08/1976	30039
Канализация Депо-1	01/01/1956	30007
Киоск ул,Карла Маркса Литер А	10/02/1997	10052
Контактная сеть 38 шк.-мясокомб.	01/01/1958	30019
Контактная сеть ФЗО-Рубер.	01/12/1956	30013
Контактн.сеть Вокзал-ост.Лазо	01/01/1970	30008
Контактная сеть Аэропорт-Комсомольская пл.	03/08/1976	30081
Контактная сеть Вокзал-38 школа	01/12/1956	30014
Контактная сеть Вокзал-Заводская	01/01/1956	30011



Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки, приобретения)	Инвентарный номер
Контактная сеть Д-2	01/01/1970	30009
Контактная сеть Мясокомбинат-база КАФ	01/12/1958	30010
Контактная сеть трамвая ул.Серышева - ул.Воронежская до ул. Камской	29/04/2013	30044
Контактная сеть трамвая ул.Шеронова (ул.Ленина - ул. Волочаевская)	28/02/2013	30043
Контактная сеть троллейбусной линии (К. Маркса- 1ый микрорайон )	22/06/2006	30032
Контактная сетьЗаводская-Стройка	01/12/1956	30012
Локальная сеть (ОМТС)	08/10/2007	44163
Локальная сеть. (Депо1)	31/12/2007	44164
Локальные сети	31/12/2002	44024
Наружные сети 380/220 в Д-2	05/01/1958	30021
Освещение парков.путей	01/01/1956	30017
Освещение тер.Д-3	01/08/1976	30038
Охранная сигнализация в учебном классе Депо1	31/12/2014	30102
Охранно-пожарная сигнализация по радиосигналу (дисп. пос. Кирова)	12/10/2007	30090
Охранно-пожарная сигнализация по радиосигналу (диспетч. ХФЗ)	12/10/2007	30089
Охранно-пожарная сигнализация ТП13 по радиоканалу	27/09/2007	30087
Охранно-пожарная сигнализация ТП14 (диспет. «Юбилейная»)	27/09/2007	30088
П/станция №4 (ОС после реконструкции)	31/12/2007	10102
Павильон диспетчерская ул. Краснореченская, 4 Литер А	05/01/1973	10033
Парковые пути депо-2	01/06/1973	20025
Питающие и отсас.кабели п1	01/01/1978	545
Питающие кабельные линии т/п 13	01/01/2006	30033
Питающие кабельные линии т/п 14	01/01/2006	30035
Площадка для складирования материалов	12/03/2009	20035
Площадка для складирования материалов (пл. 32 кв. м) Депо2, Тихоокеанская,164	24/10/2008	20033
Площадка для складирования материалов (пл. 81 кв. м) Депо2, Тихоокеанская, 164	24/10/2008	20034
Площадка для складирования материалов на тер. ТП1, ул.Суворова 17	01/07/2009	20036
Площадка остановочная 5*1,5*3 (ул. Степная) с навесом	31/12/2014	20037
Помещение диспетчерской «Вокзал» Литер А	27/12/1999	10017
Посадочная площадка «38 школа -Студ.городок «	01/01/1960	20004
Посадочная площадка «Вокзал-38 школа»	01/01/1958	20003
Посадочная площадка «Вокзал-ХФЗ «	01/01/1956	20007
Посадочная площадка «Студгородок-база КАФ»	01/01/1960	20005
Посадочная площадка «Сурикова-Рубер.»	01/01/1958	20006
Путепровод ПК 143+72	01/01/1958	20009
Путепровод ПК 42+72	01/01/1960	20008
Ревизорский пост (киоск) по ул. Ленина,37	11/10/1992	10049
Сварочный пост ц/сварн.	10/10/1994	43004
Сигнализация охранная (касса СОУСВ Д1)	26/05/2008	30092
Сигнализация пожарная здания АБК Депо3	06/06/2007	30042
Система видеонаблюдения Д2	06/10/2008	41028
Система видеонаблюдения Депо №1 (ул. Краснореченская, 96)	15/12/2008	41029
Система пожарноохранной сигнализации Депо-3 (склады)	31/05/2004	30022
Система пожарноохранной сигнализации Депо-3 (склады)	31/05/2004	30022
Стрелочн.будка (АМУРСК.БУЛЬВАР) Литер А	01/01/1968	10013
Стрелочная будка ФЗО ул. Краснореченская	01/01/1970	10005
Теплосеть Д-2	01/01/1972	30003
Теплосеть Д-2	29/12/2000	30015
Теплосеть Д-3	01/08/1976	30079
Теплотрасса Депо-1	01/01/1972	20012
Территория депо-1	01/01/1957	20010
Территория депо-2	01/01/1972	20001
Технологическая связь Депо2, ул. Тихоокеанская,164	27/07/2009	30037
Трамв,пути «Дендр,-заводская»	06/08/1957	20016



Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки, приобретения)	Инвентарный номер
Трамв.пути «38 школа-студгородок»	01/01/1960	20020
Трамв.пути «Вокзал-38 школа»	28/12/1958	20018
Трамв.пути «Вокзал-гупр.городок»	06/11/1956	20014
Трамв.пути «Вокзал-ост.ЛАЗО»	01/11/1971	20026
Трамв.пути «Заводская-стройка»	01/01/1956	20013
Трамв.пути «Кольцо-кирп.з-д»	30/07/1967	20024
Трамв.пути «Пересечение 1ого-Зего маршр.-Заводская»	01/01/1959	20022
Трамв.пути «Студ.гор.-база КАФ»	01/01/1960	20021
Трамв.пути «ФЗО-Рубер.»	01/01/1958	20019
Трамвайн.пути «Мир-Рубероидный з-д»	01/11/1995	20029
Трамвайн.пути «МОСТОВАЯ-51 ШКОЛА»	01/11/1995	20030
Трамвайн.пути «Пересечение 1-5 маршрута»	01/01/1991	20027
Трамвайные пути «Парковые пути Д-1»	05/11/1956	20031
Трмвайн.пути «Гупр.-дендрарий»	15/11/1956	20015
Троллейбусная линия Московская-Ким Ю Чена	06/12/1996	30082
Тягов.п/подст.№8 ул. Пилотов 8а Литер А	02/08/1976	10037
Тяговая п/подст. №10 ул. Карла Маркса (205а) Литер А	01/06/1980	10041
Тяговая п/подст.№9 Ул. Карла Маркса 71 Литер А	01/08/1976	10036
Тяговая п/станция №5 ул.Шеронова 111 Литер А	02/01/1963	10058
Тяговая подстанция № 13 Литер А	01/01/2006	10061
Тяговая подстанция № 1ул. Суворова 17 Литер А (41 пром. зона)	01/01/1957	10020
Тяговая подстанция №14 Литер А	01/01/2006	10060
Тяговая подстанция №2 пер. Казарменный 2а Литер А	01/01/1956	10021
Тяговая подстанция №3 ул, Литер А	01/01/1958	10022
Тяговая подстанция№7 Большая 97 Литер А	01/01/1971	10026
Экипировочно - пропускной пункт (одноэтажное модульное нежилое помещение)	04/08/2014	10031
Эл.снабжение(кабели) от ЛЭП Р/С	02/08/1976	30080
Эстакада д/разгр.вагонов	01/01/1966	20002

### Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей:

Административное с бытовыми службами пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 9б.

В техническом паспорте на Административное здание, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 9б, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Щ с холодной пристройкой, террасой и лестницей. Фактически объект является административно-бытовым корпусом, в состав которого входят как основные помещения (кабинеты), так и вспомогательные (раздевалки и т.п.). Так как наличие пристроек, лестниц является типичным, оценщик рассматривает объект оценки, как целостный, без выделения частей.

Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 9б

В техническом паспорте на Административное, цех ППР, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 9б, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер А с лестницами. Так как наличие лестниц является типичным, оценщик рассматривает объект оценки, как целостный, без выделения частей.





**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

---

*Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Мастерские, лит.Ш», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Ш с лестницей. Так как наличие лестницы является типичным для объекта, оценщик рассматривает объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96.*

В техническом паспорте на объект «Гараж, Лит.Ж», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Ж с капитальной пристройкой Литер Ж1 и лестницами. Фактически объект является гаражом с помещением медпункта. Так как наличие пристроек, лестниц является типичным, оценщик рассматривает объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, лит. 1Е», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 10.04.2006 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер 1Е с холодными пристройками и лестницей, что типично для таких объектов, что позволяет оценщику рассматривать объект как целостный, без выделения частей.

*Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Диспетчерская, лит.М», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер М с крыльцом, что типично для таких объектов, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96.*

В техническом паспорте на объект «Кузница, лит.Л», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Л, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.



*Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Проходная, Лит.ББ1», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Б с капитальной пристройкой Литер Б1. Конструктивные элементы основной части и пристройки идентичны, целевое назначение – схоже, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Склад, Лит.Н», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Н, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Склад, Лит.Р», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Р, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Склад, Лит.С», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер С, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Склад, Лит.Т», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Т, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Склад, Лит.И», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер И, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Склад, Лит.Д», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Д, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Теплопункт, Лит.Ф», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Ф, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Тяговая подстанция, Лит.О», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер О с приямками, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96*

В техническом паспорте на объект «Центральная диспетчерская, лит. В», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 09.06.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер В, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Право аренды земельного участка площадью 56 758,91 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 (договор аренды № 496 земельного участка от 22.12.2011 года).*

Информация о земельном участке приведена в договоре № 496 аренды земельного участка от 22.12.2011 года, заключенный между Департаментом муниципальной собственности Администрации гор.Хабаровска, в лице первого заместителя директора департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, и Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице директора Илющенко Николая Николаевича, в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 площадью 56 758,91 кв.м для использования под здания и строения трамвайного депо. Срок действия договора с 22.12.2011 года по 21.12.2060



года. Информация о наличии составных частей земельного участка отсутствует, что позволяет рассматривать объект оценки как целостный.

*Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164*

В техническом паспорте на объект «Контрольно-пропускной пункт, лит. Е», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 08.07.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Е, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164*

В техническом паспорте на объект «Проходная, лит. Б», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 08.07.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Б, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164*

В техническом паспорте на объект «Склад, лит. В», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 08.07.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер В с крыльцами, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164*

В техническом паспорте на объект «Склад, лит. И», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 18.01.2012 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер И, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164*

В техническом паспорте на объект «Трамвайное депо, лит. А», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 08.07.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер А с крыльцами и лестницами, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164*

В техническом паспорте на объект «Тяговая подстанция, лит. Б», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164, составленном ХКГУП



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 08.07.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Б с тамбуром и крыльцами, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164*

В техническом паспорте на объект «Убежище (ударное), лит. Ж», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 08.07.2011 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Ж, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Право аренды земельного участка площадью 48667,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 (договор аренды № 18 земельного участка от 10.02.2014 года).*

Информация о земельном участке приведена в договоре № 18 аренды земельного участка от 10.02.2014 года, заключенный между Департаментом муниципальной собственности Администрации гор.Хабаровска, в лице первого заместителя директора департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, и Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице директора Илющенко Николая Николаевича, в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 площадью 48 667,80 кв.м для использования под трамвайное депо. Срок действия договора с 10.02.2014 года по 09.02.2063 года. Информация о наличии составных частей земельного участка отсутствует, что позволяет рассматривать объект оценки как целостный.

*Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207*

В техническом паспорте на объект «Административное, цех ППР, Лит.А», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 05.05.2014 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер А с холодными пристройками и тамбуром, что является типичным для таких объектов, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207*

В техническом паспорте на объект «Бомбоубежище, Лит.И», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 23.04.2008 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер И, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.



*Диспетчерский пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207*

В техническом паспорте на объект «Диспетчерский пункт, Лит.Б», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 18.06.2012 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Б, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207*

В техническом паспорте на объект «Проходная, Лит.Ж», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 18.06.2012 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Ж, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207*

В техническом паспорте на объект «Склад, бытовые помещения, Лит.В», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 18.06.2012 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер В, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207*

В техническом паспорте на объект «Склад, Лит.Д», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 18.06.2012 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Д, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207*

В техническом паспорте на объект «Склад, Лит.Е», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 18.06.2012 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства – основная часть Литер Е, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207*

В техническом паспорте на объект «Теплопункт, Лит.З», расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, составленном ХКГУП технической инвентаризации и оценки недвижимости (КГУП «Хабкрайинвентаризация»), по состоянию на 18.06.2012 года, объект оценки представляет собой объект капитального строительства –



основная часть Литер 3, что позволяет рассматривать объект оценки, как целостный, без выделения частей.

*Право аренды земельного участка площадью 29 557 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040664:3, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса 207.*

Информация о земельном участке получена по данным Публичной кадастровой карты. Информация о наличии составных частей земельного участка отсутствует, что позволяет рассматривать объект оценки как целостный.

**Имущественные права на объект оценки:** На дату определения стоимости объекта оценки и на дату составления отчета объект оценки находится в собственности муниципального образования «город Хабаровск», закреплен на праве хозяйственного ведения за МУП «Трамвайно-троллейбусное управление», что подтверждается следующими документами:

1. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Административное с мастерскими службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, Литер Щ, этажность – 2, общая площадь 1 246,40 м<sup>2</sup>, адрес объекта: город Хабаровск, улица Краснореченская, 96», выданное Хабаровским краевым учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2003 года серии 27 АА № 084086.
2. Технический паспорт на здание «Административное с мастерскими службы пути ХТТУ лит. Щ», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
3. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 3 071 м<sup>2</sup>, инв.№ 1754, лит.А, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96, Лит.А», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 27.02.2013 года серии 27-АВ № 736312.
4. Технический паспорт на здание «Административное, цех ППР», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
5. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Мастерские, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 363,1 м<sup>2</sup>, лит.Ш, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96, Лит.Ш», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627966.
6. Технический паспорт на здание «Мастерские ОГМ, лит.Ш», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
7. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Гараж, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 808,9 м<sup>2</sup>, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96, Лит.Ж», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627955.



8. Технический паспорт на здание «Гараж и медпункт, лит. Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
9. Технический паспорт на здание «Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, лит. 1Е», изготовленный Государственным учреждением «Краевое бюро технической инвентаризации» по состоянию на 10.04.2006 года.
10. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 м<sup>2</sup>, инв.№3324, лит.М, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 26.07.2013 года серии 27-АВ № 900055.
11. Технический паспорт на здание «Диспетчерская, лит.М», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
12. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Механическая мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 62,2 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Л, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Л», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627957.
13. Технический паспорт на здание «Кузница, лит.Л», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
14. Технический паспорт на здание «Проходная, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
15. Акт обследования технического состояния конструкций здания проходной Литер Б по ул.Краснореченская, 96 в г.Хабаровске, исполненное ООО «ГАЛА-ПРОЕКТ».
16. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Н, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Н», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627962.
17. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Н», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
18. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 61,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Р, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Р», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627965.





**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

19. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Р», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
20. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,6 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.С, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.С», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627956.
21. Технический паспорт на здание «Склад, лит. С», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
22. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 125,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Т, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Т», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627964.
23. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Т», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
24. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 171,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.И, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.И», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627961.
25. Технический паспорт на здание «Склад, лит. И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
26. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 50,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Д, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Д», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627954.
27. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Д», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
28. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Теплопункт, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 60,2 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Ф, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Ф», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627963.
29. Технический паспорт на здание «Теплопункт, лит. Ф», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и



оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

30. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 204,1 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.О, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.О», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627967.
31. Технический паспорт на здание «Тяговая подстанция, лит. О», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
32. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 46,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.В, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.В», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627960.
33. Технический паспорт на здание «Центральная диспетчерская, лит. В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
34. Договор № 496 аренды земельного участка от 22.12.2011 года, заключенный между Департаментом муниципальной собственности Администрации гор.Хабаровска, в лице первого заместителя директора департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, и Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице директора Илющенко Николая Николаевича, в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 площадью 56 758,91 кв.м для использования под здания и строения трамвайного депо. Срок действия договора с 22.12.2011 года по 21.12.2060 года.
35. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 28,3 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Е, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.Е», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.12.2012 года серии 27-АВ № 829513.
36. Технический паспорт на здание «Контрольно-пропускной пункт, лит. Е», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
37. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 30 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Д, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.Д», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.12.2012 года серии 27-АВ № 829512.
38. Технический паспорт на здание «Проходная, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.

39. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 72,7 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.В, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.В», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718707.
40. Технический паспорт на здание «Склад, лит. В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
41. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 144,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.И, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 02.10.2012 года серии 27-АВ № 780016.
42. Технический паспорт на здание «Склад, лит. И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.01.2012 года.
43. Технический паспорт на здание «Трамвайное депо, лит. А», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
44. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 219,5 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Б, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, лит.Б», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718710.
45. Технический паспорт на здание «Тяговая подстанция, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
46. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Убежище, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 100,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, лит.Ж», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718709.
47. Технический паспорт на здание «Убежище (ударное), лит. Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
48. Договор № 18 аренды земельного участка от 10.02.2014 года, заключенный между Департаментом муниципальной собственности Администрации гор.Хабаровска, в лице первого заместителя директора департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, и Муниципальным унитарным предприятием



города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице директора Илющенко Николая Николаевича, в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 площадью 48 667,80 кв.м для использования под трамвайное депо. Срок действия договора с 10.02.2014 года по 09.02.2063 года.

49. Технический паспорт на здание «Административное, цех ППР, Лит.А», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 05.05.2014 года.
50. Технический паспорт на здание «Бомбоубежище, Лит.И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 23.04.2008 года.
51. Технический паспорт на здание «Диспетчерский пункт, Лит.Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
52. Технический паспорт на здание «Проходная, Лит.Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
53. Технический паспорт на здание «Склад, бытовые помещения, Лит.В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
54. Технический паспорт на здание «Склад, Лит.Д», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
55. Технический паспорт на здание «Склад, Лит.Е», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
56. Технический паспорт на здание «Теплопункт, Лит.З», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
57. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества МУП г.Хабаровска «ТТУ».

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки:** Право собственности.

**Обременения (ограничения прав):** Информация о наличии зарегистрированных в установленном законом порядке обременениях (ограничениях) прав оценщику не предоставлена, в связи с чем принимается допущение, что объекты оценки не имеют обременений (ограничений) прав.

**Цель и задачи оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки.



**Предполагаемое использование результатов оценки:** Для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.

**Вид стоимости:** Оценщик обязан определить рыночную стоимость объекта оценки.

**Допущения, на которых должна основываться оценка:** Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и подтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, представленная Заказчиком, является достоверной.

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки – для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства - оценка проводится без учета налога на добавленную стоимость (НДС)<sup>12</sup>.

В состав производственного комплекса оцениваемого комплекса имущества входят инженерные коммуникации:

- Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ);
- Автоматизированная информационная система «АГИ-ВЗ120» (информ.табло) Вокзал;
- Автоматическая пожарная сигнализация;
- Автоматическая пожарная сигнализация (в здании АБК, Литер Щ);
- Автоматическая пожарная сигнализация (гараж);
- Автоматическая пожарная сигнализация (здание ОГМ);
- Автоматическая пожарная сигнализация;
- Автоматическая пожарно - охранная сигнализация. Депо 1 (учебный класс, 1 этаж);
- Автоматическая противопожарная сигнализация (здание АБК);
- Водопровод Д-2;
- Водопровод Д-3;
- Водопровод Д-3;
- Водопровод и канализация п2;
- Водопровод наружный депо-1;
- Воздушные кабельные линии т/п 14;
- Воздушные кабельные линии т/п13;
- К/сеть Депо-3;
- К/сеть Парковые пути;
- К/сеть троллейбуса от Комсомольской площади до Матвеевского шоссе 16505,2п.м.;
- К/сеть Троллейбусная линия по ул. Ленинградской (первая очередь);
- Кабельная сеть 0,4 кв.;
- Кабельная линия 6 кв. п4;
- Кабельная линия наружного освещения Депо №1;
- Канализационный коллектор Депо-2;
- Канализация Д-2;

---

<sup>12</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.



- Канализация Д-3;
- Канализация Д-3;
- Канализация Депо-1;
- Контактная сеть 38 шк.-мясокомб.;
- Контактная сеть ФЗО-Рубер.;
- Контактн.сеть Вокзал-ост.Лазо;
- Контактная сеть Аэропорт-Комсомольская пл.;
- Контактная сеть Вокзал-38 школа;
- Контактная сеть Вокзал-Заводская;
- Контактная сеть Д-2;
- Контактная сеть Мясокомбинат-база КАФ;
- Контактная сеть трамвая ул.Серышева - ул.Воронежская до ул. Камской;
- Контактная сеть трамвая ул.Шеронова (ул.Ленина - ул. Волочаевская);
- Контактная сеть троллейбусной линии (К. Маркса- 1ый микрорайон );
- Контактная сетьЗаводская-Стройка;
- Локальная сеть (ОМТС);
- Локальная сеть. (Депо1);
- Локальные сети;
- Наружные сети 380/220 в Д-2;
- Освещение парков.путей;
- Освещение тер.Д-3;
- Охранная сигнализация в учебном классе Депо1;
- Охранно-пожарная сигнализация по радиосигналу (дисп. пос. Кирова);
- Охранно-пожарная сигнализация по радиосигналу (диспетч. ХФЗ);
- Охранно-пожарная сигнализация ТП13 по радиоканалу;
- Охранно-пожарная сигнализация ТП14 (диспет. «Юбилейная»);
- Питающие и отсас.кабели п1;
- Питающие кабельные линии т/п 13;
- Питающие кабельные линии т/п 14;
- Сигнализация охранная (касса СОУСВ Д1);
- Сигнализация пожарная здания АБК Депо3;
- Система видеонаблюдения Д2;
- Система видеонаблюдения Депо №1 (ул. Краснореченская, 96);
- Система пожарноохранной сигнализации Депо-3 (склады);
- Система пожарноохранной сигнализации Депо-3 (склады);
- Стрелочн.будка (АМУРСК.БУЛЬВАР) Литер А;
- Теплосеть Д-2;
- Теплосеть Д-2;
- Теплосеть Д-3;
- Теплотрасса Депо-1;
- Территория депо-1;
- Территория депо-2;
- Технологическая связь Депо2, ул. Тихоокеанская,164;
- Эл.снабж.(кабели) от ЛЭП Р/С;



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Указанные объекты не имеют рыночной стоимости<sup>13</sup>, так как стоимость инженерных сетей переносится на стоимость объектов недвижимости, питаемых такими сетями, отдельный доход такие сети не создают, но увеличивают доход, генерируемый объектами недвижимости, которых они обеспечивают. На открытом рынке продажа таких сетей в отрыве от объектов недвижимости невозможна, в силу того, что при такой продаже предлагается к реализации не коммуникации, создающие благоприятные условия функционирования объектов недвижимости, а стоимость материалов, из которых состоят такие сети. Оценка существующих сетей как материалов привела бы к тому, что оценщик был бы вынужден определить ликвидационную стоимость объекта, что противоречит требованиям федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в котором определено, что начальной ценой продажи является РЫНОЧНАЯ стоимость.

Исходя из вышеизложенного Оценщик, вынужден принять решение об определении стоимости инженерных сетей в 1 рубль, по той причине, что определить рыночную стоимость таких объектов невозможно, а стоимость любого объекта должна быть отлична от 0.

В составе оцениваемого производственного комплекса имеются следующие объекты:

- Благоустройство территории Депо3;
- Благоустройство территории управления;
- Ворота к ограждению п/станции №7;
- Диспетчерская Вокзал (реконструкция подвала);
- Диспетчерский пункт Руднева,58 Литер А;
- Домик деревянный (завхоз) ул.Краснореченская 96;
- Забор терр.депо-1;
- Здания контейнерного типа 2 шт,ост,Стройматериалы;
- Киоск ул.Карла Маркса Литер А;
- П/станция №4 (ОС после реконструкции);
- Павильон диспетчерская ул. Краснореченская, 4 Литер А;
- Парковые пути депо-2;
- Площадка для складирования материалов;
- Площадка для складирования материалов (пл. 32 кв. м) Депо2, Тихоокеанская,164;
- Площадка для складирования материалов (пл. 81 кв. м) Депо2, Тихоокеанская, 164;
- Площадка для складирования материалов на тер. ТП1, ул.Суворова 17;
- Площадка остановочная 5\*1,5\*3 (ул. Степная) с навесом;
- Помещение диспетчерской «Вокзал» Литер А;
- Посадочная площадка «38 школа -Студ.городок»;
- Посадочная площадка «Вокзал-38 школа»;
- Посадочная площадка «Вокзал-ХФЗ»;
- Посадочная площадка «Студгородок-база КАФ»;
- Посадочная площадка «Сурикова-Рубер.»;
- Путепровод ПК 143+72;
- Путепровод ПК 42+72;
- Ревизорский пост (киоск) по ул. Ленина,37;
- Сварочный пост ц/сварн.;
- Стрелочная будка ФЗО ул. Краснореченская;
- Трамв.пути «Дендр.-заводская»;
- Трамв.пути «38 школа-студгородок»;

<sup>13</sup> Такие объекты не продаются на открытом рынке, как того требует ст. 3 федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ». Инженерные коммуникации либо передаются специализированным организациям, деятельность которых лицензируются, либо продаются исключительно в составе производственной базы.



- Трамв.пути «Вокзал-38 школа»;
- Трамв.пути «Вокзал-гупр.городок»;
- Трамв.пути «Вокзал-ост.ЛАЗО»;
- Трамв.пути «Заводская-стройка»;
- Трамв.пути «Кольцо-кирп.з-д»;
- Трамв.пути «Пересечение 1ого-Зего маршр.-Заводская»;
- Трамв.пути «Студ.гор.-база КАФ»;
- Трамв.пути «ФЗО-Рубер.»;
- Трамвайн.пути «Мир-Рубероидный з-д»;
- Трамвайн.пути «МОСТОВАЯ-51 ШКОЛА»;
- Трамвайн.пути «Пересечение 1-5 маршрута»;
- Трамвайные пути «Парковые пути Д-1»;
- Трмвайн.пути «Гупр.-дендрарий»;
- Троллейбусная линия Московская-Ким Ю Чена;
- Тягов.п/подст.№ 8 ул. Пилотов 8а Литер А;
- Тяговая п/подст. № 10 ул. Карла Маркса (205а) Литер А;
- Тяговая п/подст.№ 9 Ул. Карла Маркса 71 Литер А;
- Тяговая п/станция № 5 ул,Шеронова 111 Литер А;
- Тяговая подстанция № 13 Литер А;
- Тяговая подстанция № 1ул. Суворова 17 Литер А (41 пром. зона);
- Тяговая подстанция №14 Литер А;
- Тяговая подстанция №2 пер. Казарменный 2а Литер А;
- Тяговая подстанция №3 ул, Литер А;
- Тяговая подстанция№7 Большая 97 Литер А;
- Экипировочно - пропускной пункт (одноэтажное модульное нежилое помещение);
- Эстакада д/разгр.вагонов.

Вышеперечисленные объекты не могут быть оценены по следующим основаниям:

1. У Заказчика отсутствуют какие-либо документы, позволяющие определить объемно-планировочные характеристики и архитектурно-конструкторские решения объектов, что не позволяет идентифицировать объекты оценки, чем нарушаются требования п.3 и 8ж ФСО № 3.
2. В соответствии со статьей 5 федерального закона «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 Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Гражданским Кодексом Российской Федерации для договоров купли-продажи определено, что **предмет договора – это то, по поводу чего появляются права и обязанности сторон, и на что направлено их взаимодействие.** Индивидуализация и





»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) -mail:demyanenkoua@yandex.ru

---

конкретика – это основные требования к описанию предмета договора, то есть по описанию его должно быть легко вычленишь из других подобных.

Объекты, которые невозможно индивидуализировать не могут являться предметом сделки.

Следовательно, все вышеперечисленные объекты не могут являться предметом сделки и фактически не могут участвовать в гражданском обороте, то есть не могут являться объектами оценки.

**Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки<sup>14</sup>:** Результаты оценки могут быть использованы исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 01.02.2017 года.

**Срок проведения оценки:** В соответствии с договором оценка должна быть выполнена в период с 05.12.2016 года по 06.03.2017 года.

**Размерность результатов оценки:** В соответствии с Задаанием к Договору на проведение оценки Оценщик обязан определить 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.

---

<sup>14</sup> Полный перечень допущений, ограничений и пределов применения полученной итоговой стоимости для данного отчета приведен в Разделах 1.4 и 1.5 настоящего отчета



### 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

---

При проведении данной оценки были использованы следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 года, в редакции, действующей на дату составления отчета).

***Обоснование применения используемых стандартов:***

Оценщик применяет Федеральные стандарты (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), так как оценка проводится на территории Российской Федерации, на которой эти стандарты обязательны к применению всеми оценщиками.

Оценщик применяет Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», так как он (оценщик) является членом данной саморегулируемой организации оценщиков и выполнение данных стандартов и правил для него является обязательным.



## 1.4. Допущения, на которых должна основываться оценка

*Отчет об оценке предполагает следующие общие допущения.*

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что собственник управлял объектом оценки, исходя из своих наилучших интересов, что объект оценки не отягощен залоговыми и другими обязательствами.
- Объект оценки соответствовал всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.

*Специальные допущения, принятые для данного отчета.*

Назначение оценки «для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства» предполагает следующие допущения:

1. Оценка проводится без учета налога на добавленную стоимость (НДС), так как в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.
2. В состав производственного комплекса оцениваемого комплекса имущества входят инженерные коммуникации:
  - Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ);
  - Автоматизированная информационная система «АГИ-В3120» (информ.табло) Вокзал;
  - Автоматическая пожарная сигнализация;
  - Автоматическая пожарная сигнализация (в здании АБК, Литер Щ);
  - Автоматическая пожарная сигнализация (гараж);
  - Автоматическая пожарная сигнализация (здание ОГМ);
  - Автоматическая пожарная сигнализация;
  - Автоматическая пожарно - охранная сигнализация. Депо 1 (учебный класс, 1 этаж);
  - Автоматическая противопожарная сигнализация (здание АБК);
  - Водопровод Д-2;
  - Водопровод Д-3;
  - Водопровод Д-3;
  - Водопровод и канализация п2;
  - Водопровод наружный депо-1;
  - Воздушные кабельные линии т/п 14;
  - Воздушные кабельные линии т/п13;
  - К/сеть Депо-3;
  - К/сеть Парковые пути;
  - К/сеть троллейбуса от Комсомольской площади до Матвеевского шоссе 16505,2п.м.;
  - К/сеть Троллейбусная линия по ул. Ленинградской (первая очередь);
  - Кабельная сеть 0,4 кв.;
  - Кабельная линия 6 кв. п4;
  - Кабельная линия наружного освещения Депо №1;
  - Канализационный коллектор Депо-2;
  - Канализация Д-2;



- Канализация Д-3;
- Канализация Д-3;
- Канализация Депо-1;
- Контактная сеть 38 шк.-мясокомб.;
- Контактная сеть ФЗО-Рубер.;
- Контактн.сеть Вокзал-ост.Лазо;
- Контактная сеть Аэропорт-Комсомольская пл.;
- Контактная сеть Вокзал-38 школа;
- Контактная сеть Вокзал-Заводская;
- Контактная сеть Д-2;
- Контактная сеть Мясокомбинат-база КАФ;
- Контактная сеть трамвая ул.Серышева - ул.Воронежская до ул. Камской;
- Контактная сеть трамвая ул.Шеронова (ул.Ленина - ул. Волочаевская);
- Контактная сеть троллейбусной линии (К. Маркса- 1ый микрорайон );
- Контактная сетьЗаводская-Стройка;
- Локальная сеть (ОМТС);
- Локальная сеть. (Депо1);
- Локальные сети;
- Наружные сети 380/220 в Д-2;
- Освещение парков.путей;
- Освещение тер.Д-3;
- Охранная сигнализация в учебном классе Депо1;
- Охранно-пожарная сигнализация по радиосигналу (дисп. пос. Кирова);
- Охранно-пожарная сигнализация по радиосигналу (диспетч. ХФЗ);
- Охранно-пожарная сигнализация ТП13 по радиоканалу;
- Охранно-пожарная сигнализация ТП14 (диспет. «Юбилейная»);
- Питающие и отсас.кабели п1;
- Питающие кабельные линии т/п 13;
- Питающие кабельные линии т/п 14;
- Сигнализация охранная (касса СОУСВ Д1);
- Сигнализация пожарная здания АБК Депо3;
- Система видеонаблюдения Д2;
- Система видеонаблюдения Депо №1 (ул. Краснореченская, 96);
- Система пожарноохранной сигнализации Депо-3 (склады);
- Система пожарноохранной сигнализации Депо-3 (склады);
- Стрелочн.будка (АМУРСК.БУЛЬВАР) Литер А;
- Теплосеть Д-2;
- Теплосеть Д-2;
- Теплосеть Д-3;
- Теплотрасса Депо-1;
- Территория депо-1;
- Территория депо-2;
- Технологическая связь Депо2, ул. Тихоокеанская,164;
- Эл.снабж.(кабели) от ЛЭП Р/С;



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Указанные объекты не имеют рыночной стоимости<sup>15</sup>, так как стоимость инженерных сетей переносится на стоимость объектов недвижимости, питаемых такими сетями, отдельный доход такие сети не создают, но увеличивают доход, генерируемый объектами недвижимости, которых они обеспечивают. На открытом рынке продажа таких сетей в отрыве от объектов недвижимости невозможна, в силу того, что при такой продаже предлагается к реализации не коммуникации, создающие благоприятные условия функционирования объектов недвижимости, а стоимость материалов, из которых состоят такие сети. Оценка существующих сетей как материалов привела бы к тому, что оценщик был бы вынужден определить ликвидационную стоимость объекта, что противоречит требованиям федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в котором определено, что начальной ценой продажи является РЫНОЧНАЯ стоимость.

Исходя из вышеизложенного Оценщик, вынужден принять решение об определении стоимости инженерных сетей в 1 рубль, по той причине, что определить рыночную стоимость таких объектов невозможно, а стоимость любого объекта должна быть отлична от 0.

В составе оцениваемого производственного комплекса имеются следующие объекты:

- Благоустройство территории Депо3;
- Благоустройство территории управления;
- Ворота к ограждению п/станции №7;
- Диспетчерская Вокзал (реконструкция подвала);
- Диспетчерский пункт Руднева,58 Литер А;
- Домик деревянный (завхоз) ул.Краснореченская 96;
- Забор терр.депо-1;
- Здания контейнерного типа 2 шт,ост,Стройматериалы;
- Киоск ул.Карла Маркса Литер А;
- П/станция №4 (ОС после реконструкции);
- Павильон диспетчерская ул. Краснореченская, 4 Литер А;
- Парковые пути депо-2;
- Площадка для складирования материалов;
- Площадка для складирования материалов (пл. 32 кв. м) Депо2, Тихоокеанская,164;
- Площадка для складирования материалов (пл. 81 кв. м) Депо2, Тихоокеанская, 164;
- Площадка для складирования материалов на тер. ТП1, ул.Суворова 17;
- Площадка остановочная 5\*1,5\*3 (ул. Степная) с навесом;
- Помещение диспетчерской «Вокзал» Литер А;
- Посадочная площадка «38 школа -Студ.городок»;
- Посадочная площадка «Вокзал-38 школа»;
- Посадочная площадка «Вокзал-ХФЗ»;
- Посадочная площадка «Студгородок-база КАФ»;
- Посадочная площадка «Сурикова-Рубер.»;
- Путепровод ПК 143+72;
- Путепровод ПК 42+72;
- Ревизорский пост (киоск) по ул. Ленина,37;
- Сварочный пост ц/сварн.;
- Стрелочная будка ФЗО ул. Краснореченская;
- Трамв.пути «Дендр.-заводская»;
- Трамв.пути «38 школа-студгородок»;

<sup>15</sup> Такие объекты не продаются на открытом рынке, как того требует ст. 3 федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ». Инженерные коммуникации либо передаются специализированным организациям, деятельность которых лицензируются, либо продаются исключительно в составе производственной базы.



- Трамв.пути «Вокзал-38 школа»;
- Трамв.пути «Вокзал-гупр.городок»;
- Трамв.пути «Вокзал-ост.ЛАЗО»;
- Трамв.пути «Заводская-стройка»;
- Трамв.пути «Кольцо-кирп.з-д»;
- Трамв.пути «Пересечение 1ого-3его маршр.-Заводская»;
- Трамв.пути «Студ.гор.-база КАФ»;
- Трамв.пути «ФЗО-Рубер.»;
- Трамвайн.пути «Мир-Рубероидный з-д»;
- Трамвайн.пути «МОСТОВАЯ-51 ШКОЛА»;
- Трамвайн.пути «Пересечение 1-5 маршрута»;
- Трамвайные пути «Парковые пути Д-1»;
- Трмвайн.пути «Гупр.-дендрарий»;
- Троллейбусная линия Московская-Ким Ю Чена;
- Тягов.п/подст.№ 8 ул. Пилотов 8а Литер А;
- Тяговая п/подст. № 10 ул. Карла Маркса (205а) Литер А;
- Тяговая п/подст.№ 9 Ул. Карла Маркса 71 Литер А;
- Тяговая п/станция № 5 ул,Шеронова 111 Литер А;
- Тяговая подстанция № 13 Литер А;
- Тяговая подстанция № 1ул. Суворова 17 Литер А (41 пром. зона);
- Тяговая подстанция №14 Литер А;
- Тяговая подстанция №2 пер. Казарменный 2а Литер А;
- Тяговая подстанция №3 ул. Литер А;
- Тяговая подстанция№7 Большая 97 Литер А;
- Экипировочно - пропускной пункт (одноэтажное модульное нежилое помещение);
- Эстакада д/разгр.вагонов.

Вышеперечисленные объекты не могут быть оценены по следующим основаниям:

У Заказчика отсутствуют какие-либо документы, позволяющие определить объемно-планировочные характеристики и архитектурно-конструкторские решения объектов, что не позволяет идентифицировать объекты оценки, чем нарушаются требования п.3 и 8ж ФСО № 3.

В соответствии со статьей 5 федерального закона «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 Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Гражданским Кодексом Российской Федерации для договоров купли-продажи определено, что **предмет договора – это то, по поводу чего появляются права и обязанности сторон, и на что направлено их взаимодействие.** Индивидуализация и



конкретика – это основные требования к описанию предмета договора, то есть по описанию его должно быть легко вычленишь из других подобных.

Объекты, которые невозможно индивидуализировать не могут являться предметом сделки.

Следовательно, все вышеперечисленные объекты не могут являться предметом сделки и фактически не могут участвовать в гражданском обороте.

3. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в документах, предоставленных Заказчиком, является достоверной.
4. Имеются разночтения в наименовании объектов оценки по данным бухгалтерского учета Заказчика и данным правоудостоверяющих документов и документов технического учета. Например, объект права «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96» в бухгалтерском учете Заказчика числится как «Трамвайное депо 1 ул.Краснореченская 96 (31 пром. зона)».

Во избежание неоднозначность, Оценщик в тексте отчета использует наименования объектов оценки по данным правоудостоверяющих документов (свидетельства о государственной регистрации права), а в их отсутствие по данным документов технического учета (технические паспорта).

5. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
6. Пунктом 30 ФСО № 7 установлено: *«После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».* В соответствии с Заданием на оценку к Договору на проведение оценки оценщик обязан определить 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.

Отдельные допущения, связанные с выполнением расчетов на том или ином этапе процедуры оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.



## 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой СТОИМОСТИ

*Отчет об оценке предполагает следующие общие ограничительные условия.*

- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя.
- Оценщик или Исполнитель не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного разрешения Исполнителя.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, на Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем предусмотрено договором об оценке.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение части стоимости с какой-либо частью является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей на дату оценки рыночной ситуации, однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно будет иметь на свободном рынке цену, равную стоимости, указанной в данном отчете.
- Отчет может быть использован исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.





«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

1.6. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщике, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

<b>Сведения о заказчике оценки (Заказчик)</b>	
<b>Заказчик:</b>	Муниципальное унитарное предприятие «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице конкурсного управляющего Игнатова Владимира Анатольевича
<b>Юридический и почтовый адрес Заказчика:</b>	680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96
<b>ИНН/КПП:</b>	2702010934 / 272301001
<b>ОГРН и дата его присвоения:</b>	1022701198013 от 15.12.2002 года
<b>Сведения об исполнителе работ по оценке (Исполнитель)<sup>16</sup></b>	
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»
<b>Юридический и почтовый адрес Исполнителя, местонахождение Оценщика:</b>	680030, Россия, Хабаровский край гор. Хабаровск, ул. Ленина, 4 оф.18
<b>Контактные телефоны:</b>	8-(4212)-75-79-94, 8-914-776-86-18
<b>ОГРН и дата его присвоения:</b>	1102721000458 от 28.01.2010 года
<b>ИНН / КПП:</b>	2721172994 / 272101001
<b>Страхование юридического лица:</b>	Ответственность ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» застрахована. Полис № 16730В4000039 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 20.12.2016 г. СОАО «ВСК». Срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.
<b>Данные о штатных сотрудниках Исполнителя, соответствующих требованиям законодательства об оценочной деятельности</b>	На дату заключения Договора на оказание услуг по оценке в штате Исполнителя, в соответствии со ст.15.1 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ заниматься оценочной деятельностью имеют право следующие сотрудники: <i>Демьяненко Юлия Александровна</i> – оценщик, стаж работы по специальности 10 лет, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 1556; <i>Никифоронок Марина Анатольевна</i> – оценщик, стаж работы по специальности 3 года, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер 994.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Исполнитель не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

<sup>16</sup>Исполнитель – юридическое лицо, с которым Оценщик (непосредственный исполнитель) заключил трудовой договор.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

<b>Непосредственный исполнитель работ по оценке:</b>	Оценщик ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» Демьяненко Юлия Александровна. Стаж работы по специальности 20 лет, в том числе в оценочной деятельности – 10 лет.
<b>Сведения о профессиональном образовании непосредственного исполнителя:</b>	Имеет высшее образование и профессиональное образование в области оценки собственности, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 810553, выдан 15.04.2006 г Институтом повышения квалификации Дальневосточного государственного университета путей сообщения.
<b>Сведения о переподготовке и повышении квалификации непосредственного исполнителя:</b>	1. Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 51064, выдано 02 апреля 2010 г. Институтом дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения 2. Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 72486, выдано 29 марта 2013 г. Институтом дополнительного образования Дальневосточного государственного университета путей сообщения.
<b>Членство непосредственного исполнителя в саморегулируемой организации:</b>	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (гор. Москва, Трехсвятительский Большой пер., д. 2/1, стр. 2). Номер в реестре 1556, внесенный 20.01.2015 года.
<b>Страхование профессиональной деятельности непосредственного исполнителя:</b>	Полис № 16730В4000022 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 30.06.2016 года, выдан СОАО «ВСК». Срок действия с 28.07.2016 по 27.07.2017. Страховая сумма 3 000 000 руб.
<b>Сведения о независимости непосредственного исполнителя:</b>	Непосредственный исполнитель (Оценщик) не является собственником, акционером, должностным лицом юридического лица – Заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
<b>Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
<b>Иные лица, принимавшие участие в оценке:</b>	Иные лица в проведении оценки не участвовали



## 1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения,



составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

***Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться исключительно для определения начальной цены продажи в рамках конкурсного производства.***



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

При проведении оценки Оценщиком были использованы следующие источники данных:

### *Общая экономическая ситуация в стране и регионе*

1. Сайт Экономической экспертной группы при Министерстве финансов РФ: <http://eeg.ru/>.
2. Сайт Минэкономразвития РФ: <http://www.eco№omy.gov.ru>.
3. Сайт Администрации Хабаровского края: [www.adm.khv.ru](http://www.adm.khv.ru).

### *Анализ рынка объекта оценки*

1. Научно-практический журнал «Дальневосточный оценщик» № 4 (57) - 2016.

### *Описание объекта оценки*

1. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Административное с мастерскими службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, Литер Щ, этажность – 2, общая площадь 1 246,40 м<sup>2</sup>, адрес объекта: город Хабаровск, улица Краснореченская, 96», выданное Хабаровским краевым учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2003 года серии 27 АА № 084086.

2. Технический паспорт на здание «Административное с мастерскими службы пути ХТТУ лит. Щ», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

3. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 3 071 м<sup>2</sup>, инв.№ 1754, лит.А, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96, Лит.А», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 27.02.2013 года серии 27-АВ № 736312.

4. Технический паспорт на здание «Административное, цех ППР», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

5. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Мастерские, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 363,1 м<sup>2</sup>, лит.Ш, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96, Лит.Ш», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627966.

6. Технический паспорт на здание «Мастерские ОГМ, лит.Ш», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

7. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Гараж, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 808,9 м<sup>2</sup>, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96, Лит.Ж», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627955.



8. Технический паспорт на здание «Гараж и медпункт, лит. Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

9. Технический паспорт на здание «Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, лит. 1Е», изготовленный Государственным учреждением «Краевое бюро технической инвентаризации» по состоянию на 10.04.2006 года.

10. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 м<sup>2</sup>, инв.№3324, лит.М, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 26.07.2013 года серии 27-АВ № 900055.

11. Технический паспорт на здание «Диспетчерская, лит.М», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

12. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Механическая мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 62,2 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Л, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Л», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627957.

13. Технический паспорт на здание «Кузница, лит.Л», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

14. Технический паспорт на здание «Проходная, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

15. Акт обследования технического состояния конструкций здания проходной Литер Б по ул.Краснореченская, 96 в г.Хабаровске, исполненное ООО «ГАЛА-ПРОЕКТ».

16. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Н, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Н», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627962.

17. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Н», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

18. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 61,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Р, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Р», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627965.

19. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Р», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)**

---

20. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,6 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.С, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.С», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627956.

21. Технический паспорт на здание «Склад, лит. С», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

22. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 125,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Т, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Т», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627964.

23. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Т», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

24. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 171,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.И, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.И», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627961.

25. Технический паспорт на здание «Склад, лит. И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

26. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 50,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Д, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Д», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627954.

27. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Д», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

28. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Теплопункт, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 60,2 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Ф, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Ф», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627963.

29. Технический паспорт на здание «Теплопункт, лит. Ф», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

30. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 204,1 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.О, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.О», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627967.

31. Технический паспорт на здание «Тяговая подстанция, лит. О», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической



инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

32. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 46,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.В, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.В», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627960.

33. Технический паспорт на здание «Центральная диспетчерская, лит. В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

34. Договор № 496 аренды земельного участка от 22.12.2011 года, заключенный между Департаментом муниципальной собственности Администрации гор.Хабаровска, в лице первого заместителя директора департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, и Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице директора Илющенко Николая Николаевича, в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 площадью 56 758,91 кв.м для использования под здания и строения трамвайного депо. Срок действия договора с 22.12.2011 года по 21.12.2060 года.

35. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 28,3 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Е, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.Е», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.12.2012 года серии 27-АВ № 829513.

36. Технический паспорт на здание «Контрольно-пропускной пункт, лит. Е», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.

37. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 30 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Д, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.Д», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.12.2012 года серии 27-АВ № 829512.

38. Технический паспорт на здание «Проходная, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.

39. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 72,7 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.В, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.В», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718707.

40. Технический паспорт на здание «Склад, лит. В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.

41. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 144,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.И, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164», выданное Управлением





»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 02.10.2012 года серии 27-АВ № 780016.

42. Технический паспорт на здание «Склад, лит. И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.01.2012 года.

43. Технический паспорт на здание «Трамвайное депо, лит. А», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.

44. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 219,5 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Б, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, лит.Б», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718710.

45. Технический паспорт на здание «Тяговая подстанция, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.

46. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Убежище, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 100,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, лит.Ж», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718709.

47. Технический паспорт на здание «Убежище (ударное), лит. Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.

48. Договор № 18 аренды земельного участка от 10.02.2014 года, заключенный между Департаментом муниципальной собственности Администрации гор.Хабаровска, в лице первого заместителя директора департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, и Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице директора Илющенко Николая Николаевича, в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 площадью 48 667,80 кв.м для использования под трамвайное депо. Срок действия договора с 10.02.2014 года по 09.02.2063 года.

49. Технический паспорт на здание «Административное, цех ППР, Лит.А», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 05.05.2014 года.

50. Технический паспорт на здание «Бомбоубежище, Лит.И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 23.04.2008 года.

51. Технический паспорт на здание «Диспетчерский пункт, Лит.Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.



52. Технический паспорт на здание «Проходная, Лит.Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.

53. Технический паспорт на здание «Склад, бытовые помещения, Лит.В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.

54. Технический паспорт на здание «Склад, Лит.Д», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.

55. Технический паспорт на здание «Склад, Лит.Е», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.

56. Технический паспорт на здание «Теплопункт, Лит.З», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года

57. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества МУП г.Хабаровска «ТТУ».

58. Решение Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам».

59. «Правила землепользования и застройки городского округа «город Хабаровск», утвержденные Решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211.

60. Постановления администрации города Хабаровска от 26.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, предоставленные в аренду до 01 января 2011 года, государственная собственность на которые не разграничена».

61. Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

62. Данные сайта «Публичная кадастровая карта». Адрес: <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

*Методология оценки*

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).

2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).

3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г.№611).



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

*Источники рыночной информации*

1. Информационный портал объявлений от частных лиц и компаний «Фарпост.Хабаровск», <http://www.farpost.ru/khabarovsk>.
2. Информационный портал объявлений от частных лиц и компаний «Авито.Хабаровск», <https://www.avito.ru/habarovsk>.
3. Научно-практический журнал «Дальневосточный оценщик», выпускаемый ООО РСО «Кредо», 680028, г. Хабаровск, ул. Истомина 88, оф.3 тел. (4212) 203-733.

*Определение стоимости объекта оценки*

1. Сборники КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт. В ценах 01.01.2014 года».
2. Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.
3. Письмо Минстроя России № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на IV квартал 2016 года».
4. Письмо Минстроя России № 03085-ЕС/08 от 28.02.2014 «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2014 года».



## 2 Описание объекта оценки и анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов

### 2.1. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки Оценщиком использовались следующие документы, предоставленные заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении 1 «Копии предоставленных заказчиком документов» к настоящему отчету):

1. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Административное с мастерскими службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, Литер Щ, этажность – 2, общая площадь 1 246,40 м<sup>2</sup>, адрес объекта: город Хабаровск, улица Краснореченская, 96», выданное Хабаровским краевым учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2003 года серии 27 АА № 084086.
2. Технический паспорт на здание «Административное с мастерскими службы пути ХТТУ лит. Щ», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
3. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 3 071 м<sup>2</sup>, инв.№ 1754, лит.А, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96, Лит.А», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 27.02.2013 года серии 27-АВ № 736312.
4. Технический паспорт на здание «Административное, цех ППР», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
5. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Мастерские, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 363,1 м<sup>2</sup>, лит.Ш, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96, Лит.Ш», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627966.
6. Технический паспорт на здание «Мастерские ОГМ, лит.Ш», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
7. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Гараж, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 808,9 м<sup>2</sup>, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96, Лит.Ж», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627955.
8. Технический паспорт на здание «Гараж и медпункт, лит. Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

---

инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.

9. Технический паспорт на здание «Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, лит. 1Е», изготовленный Государственным учреждением «Краевое бюро технической инвентаризации» по состоянию на 10.04.2006 года.
10. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 м<sup>2</sup>, инв.№3324, лит.М, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 26.07.2013 года серии 27-АВ № 900055.
11. Технический паспорт на здание «Диспетчерская, лит.М», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
12. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Механическая мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 62,2 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Л, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Л», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627957.
13. Технический паспорт на здание «Кузница, лит.Л», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
14. Технический паспорт на здание «Проходная, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
15. Акт обследования технического состояния конструкций здания проходной Литер Б по ул.Краснореченская, 96 в г.Хабаровске, исполненное ООО «ГАЛА-ПРОЕКТ».
16. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Н, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Н», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627962.
17. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Н», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
18. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 61,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Р, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Р», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627965.
19. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Р», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.



20. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,6 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.С, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.С», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627956.
21. Технический паспорт на здание «Склад, лит. С», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
22. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 125,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Т, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Т», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627964.
23. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Т», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
24. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 171,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.И, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.И», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627961.
25. Технический паспорт на здание «Склад, лит. И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
26. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 50,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Д, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Д», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627954.
27. Технический паспорт на здание «Склад, лит. Д», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
28. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Теплопункт, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 60,2 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.Ф, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Ф», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627963.
29. Технический паспорт на здание «Теплопункт, лит. Ф», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
30. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 204,1 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.О, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.О», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации,



-----  
кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627967.

31. Технический паспорт на здание «Тяговая подстанция, лит. О», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
32. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 46,8 м<sup>2</sup>, инв.№ 1745, лит.В, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.В», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627960.
33. Технический паспорт на здание «Центральная диспетчерская, лит. В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 09.06.2011 года.
34. Договор № 496 аренды земельного участка от 22.12.2011 года, заключенный между Департаментом муниципальной собственности Администрации гор.Хабаровска, в лице первого заместителя директора департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, и Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице директора Илющенко Николая Николаевича, в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 площадью 56 758,91 кв.м для использования под здания и строения трамвайного депо. Срок действия договора с 22.12.2011 года по 21.12.2060 года.
35. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 28,3 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Е, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.Е», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.12.2012 года серии 27-АВ № 829513.
36. Технический паспорт на здание «Контрольно-пропускной пункт, лит. Е», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
37. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 30 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Д, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.Д», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.12.2012 года серии 27-АВ № 829512.
38. Технический паспорт на здание «Проходная, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
39. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 72,7 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.В, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.В», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718707.



40. Технический паспорт на здание «Склад, лит. В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
41. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 144,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.И, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 02.10.2012 года серии 27-АВ № 780016.
42. Технический паспорт на здание «Склад, лит. И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.01.2012 года.
43. Технический паспорт на здание «Трамвайное депо, лит. А», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
44. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 219,5 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Б, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, лит.Б», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718710.
45. Технический паспорт на здание «Тяговая подстанция, лит. Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
46. Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Убежище, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 100,4 м<sup>2</sup>, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, лит.Ж», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718709.
47. Технический паспорт на здание «Убежище (ударное), лит. Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 08.07.2011 года.
48. Договор № 18 аренды земельного участка от 10.02.2014 года, заключенный между Департаментом муниципальной собственности Администрации гор.Хабаровска, в лице первого заместителя директора департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, и Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» в лице директора Илющенко Николая Николаевича, в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 площадью 48 667,80 кв.м для использования под трамвайное депо. Срок действия договора с 10.02.2014 года по 09.02.2063 года.
49. Технический паспорт на здание «Административное, цех ППР, Лит.А», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 05.05.2014 года.





- 
50. Технический паспорт на здание «Бомбоубежище, Лит.И», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 23.04.2008 года.
  51. Технический паспорт на здание «Диспетчерский пункт, Лит.Б», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
  52. Технический паспорт на здание «Проходная, Лит.Ж», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
  53. Технический паспорт на здание «Склад, бытовые помещения, Лит.В», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
  54. Технический паспорт на здание «Склад, Лит.Д», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
  55. Технический паспорт на здание «Склад, Лит.Е», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
  56. Технический паспорт на здание «Теплопункт, Лит.З», изготовленный Хабаровским краевым государственным унитарным предприятием технической инвентаризации и оценки недвижимости подразделением по г. Хабаровску по состоянию на 18.06.2012 года.
  57. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества МУП г.Хабаровска «ТТУ».

Дополнительно были использованы следующие источники информации, копии которых (кроме нормативно-правовых актов) приведены в Приложении 2 «Копии документов и источников внешней информации» к настоящему отчету:

58. Решение Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам».
59. «Правила землепользования и застройки городского округа «город Хабаровск», утвержденные Решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211.
60. Постановления администрации города Хабаровска от 26.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, предоставленные в аренду до 01 января 2011 года, государственная собственность на которые не разграничена».
61. Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.
62. Сборники КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт. В ценах 01.01.2014 года».



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: [demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

---

63. Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

64. Данные сайта «Публичная кадастровая карта». Адрес: <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

Так как территориально объекты оценки находятся в пределах трех территорий:

ДЕПО I – город Хабаровск, ул.Краснореченская, д.96;

ДЕПО II – город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, д.164;

ДЕПО III – город Хабаровск, ул.Карла Маркса, д.207

Оценщик считает целесообразным при описании сгруппировать объекты по территориальному признаку и провести описание в разрезе подразделений предприятия: ДЕПО I, ДЕПО II, ДЕПО III.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

**ДЕПО I – город Хабаровск, ул.Краснорченская, 96**

**Информация о местонахождении объектов оценки**

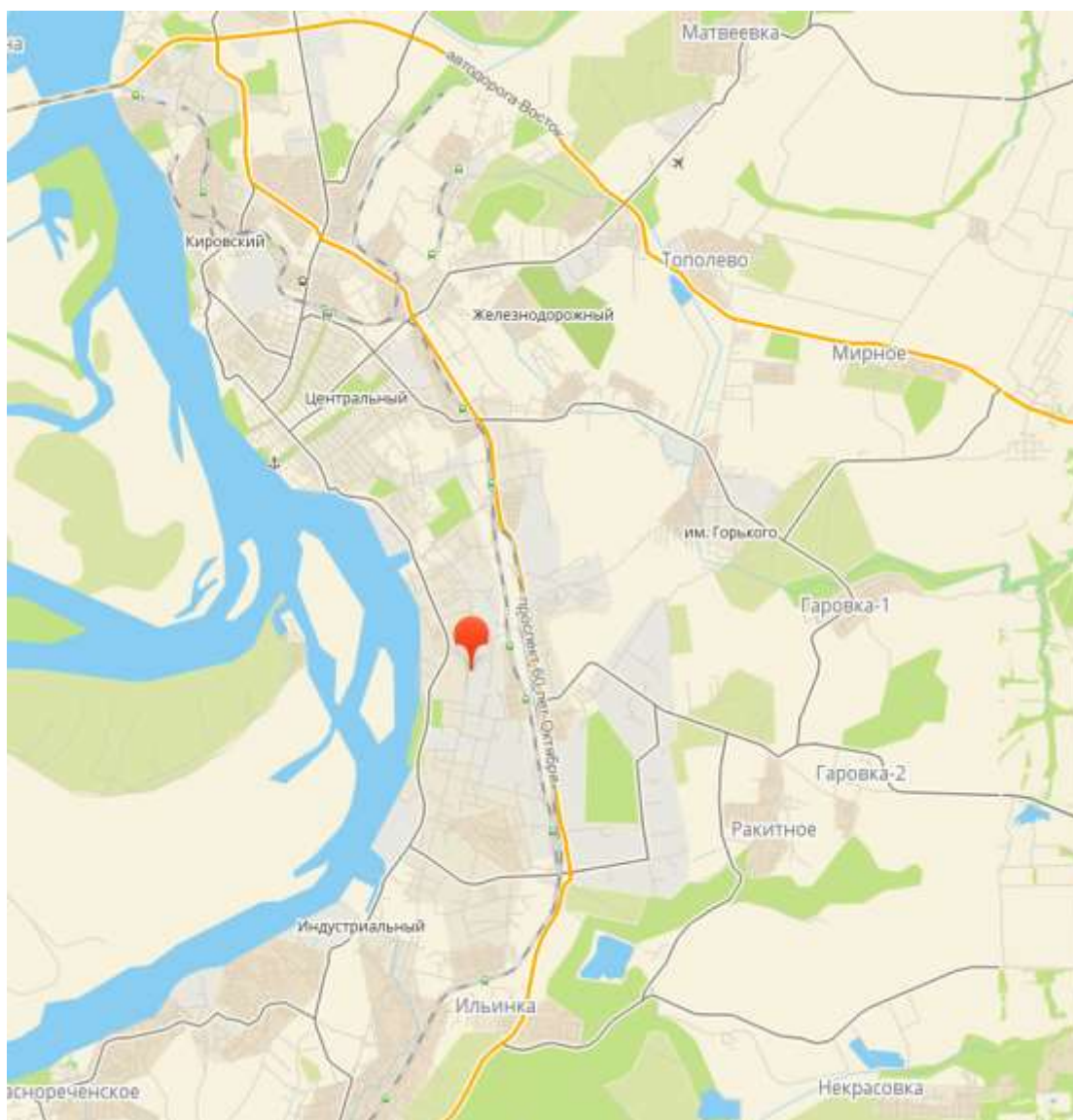


Рисунок 1 – Местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска (источник: онлайн версия «2.ГИС.Хабаровск»)

Объекты оценки расположены в Индустриальном районе города Хабаровска в районе исторически сложившейся производственно-складской застройки.



Рисунок 2 – Локальное местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска  
(источник: он-лайн версия «2.ГИС.Хабаровск»)

В непосредственной близости от объектов оценки расположены производственные и складские корпуса, на противоположной стороне улицы Краснореченской расположен многоэтажный жилой район.

Транспортная доступность: Невысокая.

Проезд автобусом по ул.Краснореченская до ост. общественного транспорта «Кондитерская фабрика» (автобусы №№ 10, 22, 33, 40, трамваи №№ 1, 2), далее около 0,2 км пешком до проходной объекта оценки. Покрытие дороги асфальтовое. Состояние покрытия удовлетворительное. Удаление от центра города около 8 км. Время проезда на автомобиле 20 – 30 минут.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



Рисунок 3 – Локальное местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска (источник: Яндекс.Карты)

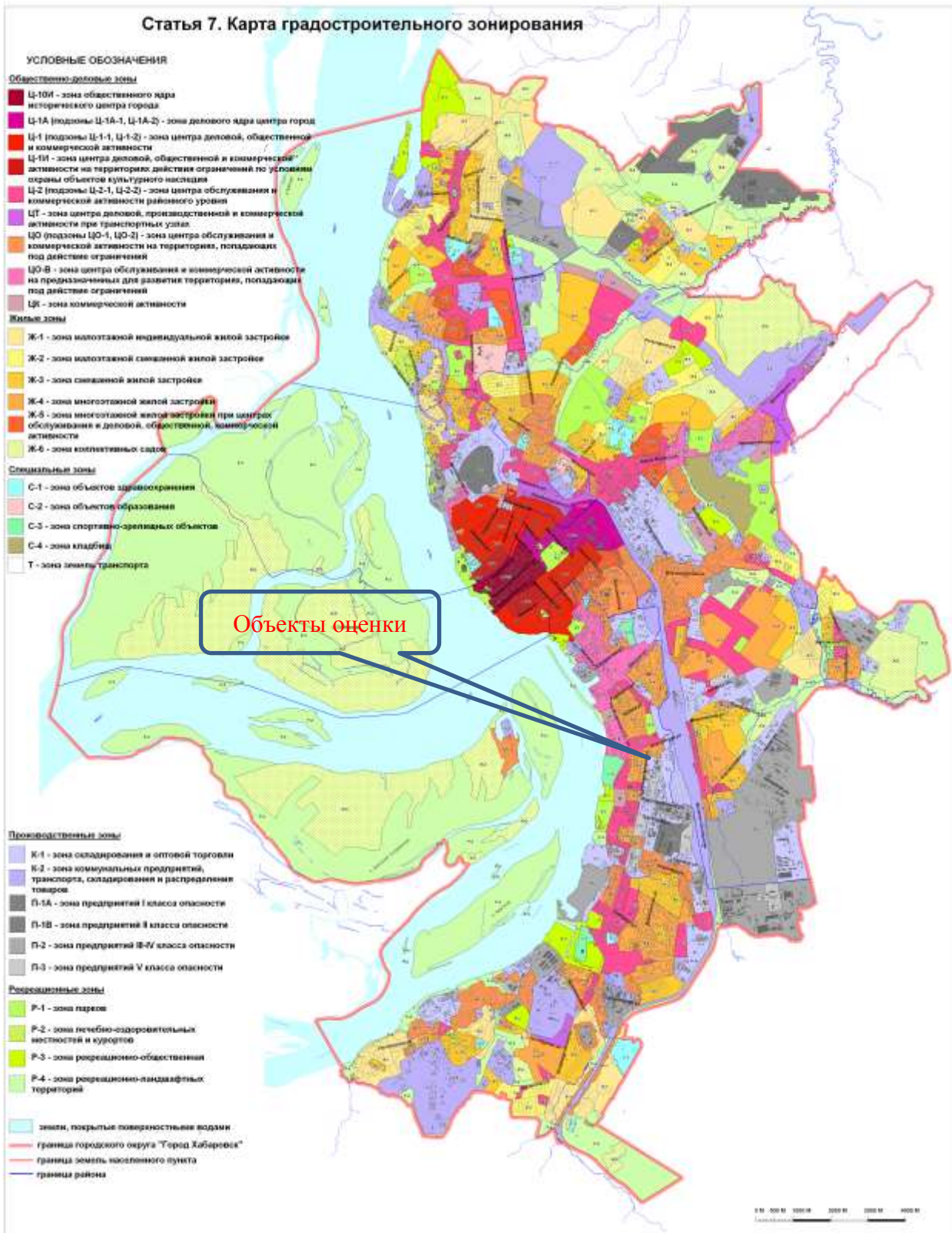


Рисунок 4 – Местонахождение объектов оценки на карте градостроительного зонирования города Хабаровска (источник: Правила землепользования и застройки города Хабаровска)

Согласно действующим на дату оценки «Правилам землепользования и застройки в городе Хабаровске» (Приложение к решению Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 г. № 211) оцениваемый земельный участок расположен в зоне **К-1 «Зона складирования и оптовой торговли»**.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

---

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов складирования и распределения товаров. В данную зону включены склады, базы, автостоянки, магазины и объекты обслуживания, а также предприятия, предоставляющие отдельные виды производственных услуг.

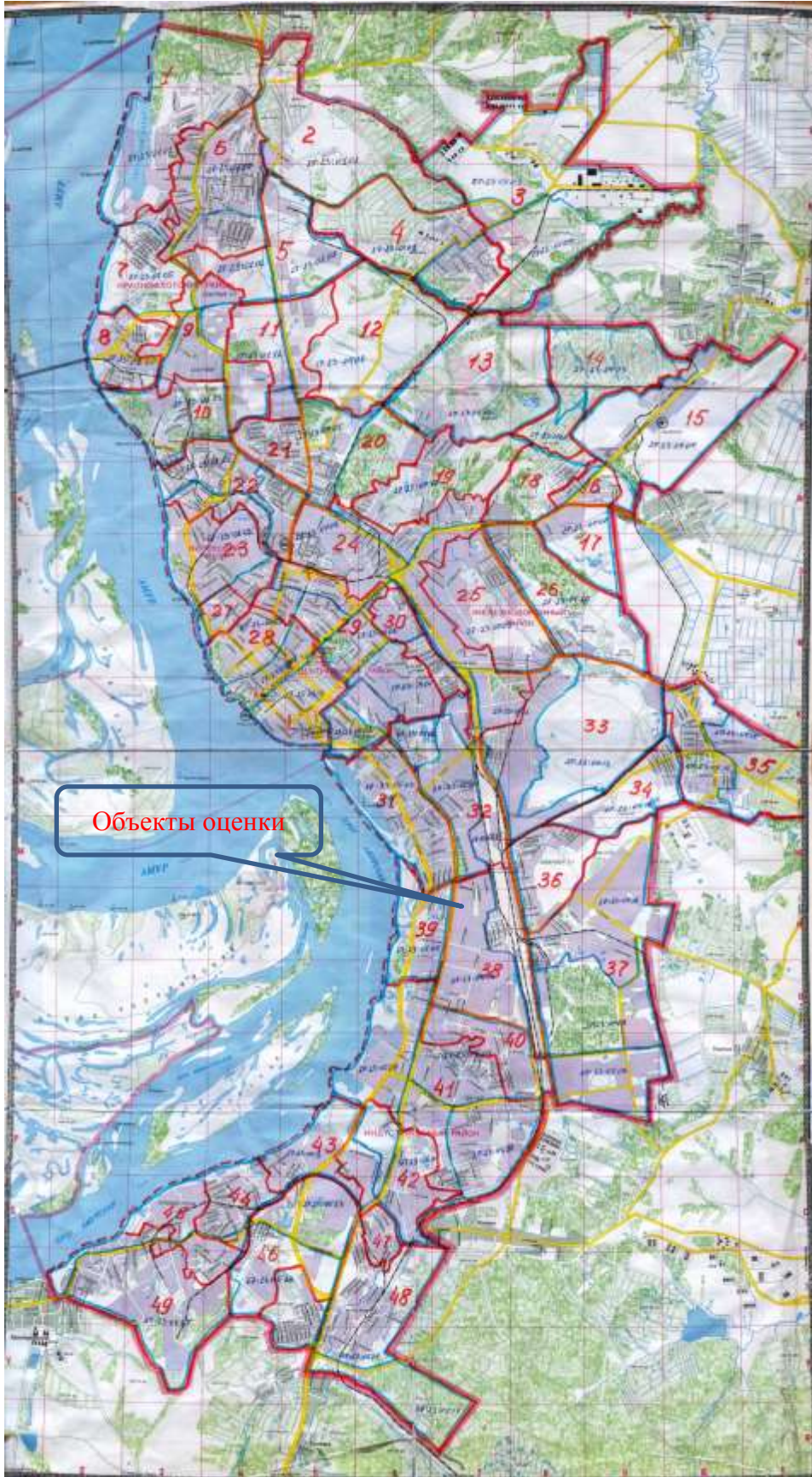


Рисунок 5 – Местонахождение объектов оценки на карте оценочных зон города Хабаровска (источник: Решение Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам»)





**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

---

В соответствии с Решением Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам» земельный участок расположен в оценочной зоне 38п.

В соответствии с Постановлением администрации города Хабаровска от 26.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, предоставленные в аренду до 01 января 2011 года, государственная собственность на которые не разграничена» для оценочной зоны 38п на 2017 год был установлен базовый размер арендной платы за пользование земельным участком в размере 70,41 руб./м<sup>2</sup> в год.

Краткие сведения об объектах оценки – объектах недвижимости полученные на основании анализа предоставленных заказчиком документов, данных внешних источников информации и визуального осмотра объекта оценки приведены далее в таблицах.



Таблица 4 — Краткие сведения об объекте оценки «Административное с бытовыми службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Административное с бытовыми службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [1, 2] –1 246,4 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [1, 2]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10016, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	5 817 365,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Административное с мастерскими службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, Литер Щ, этажность – 2, общая площадь 1 246,40 м <sup>2</sup> , адрес объекта: город Хабаровск, улица Краснореченская, 96», выданное Хабаровским краевым учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2003 года серии 27 АА № 084086. Источник[1].
Текущее использование:	Используется как гараж с административными помещениями (в том числе помещения столовой). Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. А</b> Год постройки – 2002. Этажность надземная – 2. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 5 636.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рулонная; <i>Полы</i> – бетонные, плитка, линолеум; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные; <i>Проемы дверные</i> – ворота металлические, простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, отделка ГВЛ, окраска, обои; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 5 — Краткие сведения об объекте оценки «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [3, 4] –3 071 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [3, 4]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10001, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	3 262 338,05, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 3 071 м <sup>2</sup> , инв.№ 1754, лит.А, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96, Лит.А», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 27.02.2013 года серии 27-АВ № 736312. Источник[3].
Текущее использование:	Используется как ремонтный цех с административными помещениями (в том числе помещения столовой). Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 5

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. А</b> Год постройки – 1956. Этажность надземная – 2. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 18 130.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бутобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – бетонные, плитка, дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные и глухие; <i>Проемы дверные</i> – филенчатые, простые, ворота; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



Таблица 6 — Краткие сведения об объекте оценки «Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 »

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [5, 6] –363,1 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [5, 6]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10000, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	913 484,62, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Мастерские, назначение: нежилое, 2 - этажный , общая площадь 363,1 м <sup>2</sup> , лит.Ш, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96, Лит.Ш», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627966. Источник[5].
Текущее использование:	Используется как мастерские (отдел главного механика). Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 6

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Ш</b> Год постройки – 1995. Этажность надземная – 2. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 1 295.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – буронабивные сваи; <i>Стены</i> – железобетонные панели; <i>Перегородки</i> – панели, кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – металлическая; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные и глухие; <i>Проемы дверные</i> – металлические, простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



Таблица 7 — Краткие сведения об объекте оценки «Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 »
Площадь общая:	По данным источников [7, 8] –808,9 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [7, 8]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10009, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	746 533,79, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Гараж, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 808,9 м <sup>2</sup> , инв.№ 1754, лит.Ж, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96, Лит.Ж», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627955. Источник [7].
Текущее использование:	Используется как гараж с помещениями медпункта. Источник: результаты осмотра.





Продолжение таблицы 7

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Ж</b> Год постройки – 1986. Этажность надземная – 2. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 2 588.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> Фундамент – бетонный свайно-набивной; Стены – кирпичные; Перегородки – кирпичные; Перекрытия – железобетонные плиты; Кровля – шифер; Полы – бетонные, дощатые; Проемы оконные – двойные створные и глухие; Проемы дверные – ворота металлические; Внутренняя отделка – штукатурка, побелка; Инженерное оборудование здания – электричество, центральное отопление (все центральное); Прочие работы – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – II.</p>
	<p><b>Пристройка, лит. Ж1</b> Год постройки – 1986. Этажность надземная – 2. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 860.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> Фундамент – бетонный свайно-набивной; Стены – кирпичные; Перегородки – кирпичные; Перекрытия – железобетонные плиты; Кровля – шифер; Полы – бетонные, дощатые; Проемы оконные – двойные створные и глухие; Проемы дверные – ворота металлические; Внутренняя отделка – штукатурка, побелка; Инженерное оборудование здания – электричество, центральное отопление (все центральное); Прочие работы – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 8 — Краткие сведения об объекте оценки «Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 »
Площадь общая:	По данным источников [9] –164,3 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [9]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10002, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	65 642,81, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не представлен.
Текущее использование:	Используется как дежурные помещения. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 8

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. 1Е</b> Год постройки – 1987. Этажность надземная – 2. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 504.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – деревянное балочное утепленное; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные и глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, радио, телефон (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 9 — Краткие сведения об объекте оценки «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [10,11] – 84,8 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [10, 11]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10045, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	85 544,11, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 м <sup>2</sup> , инв.№3324, лит.М, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 96», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 26.07.2013 года серии 27-АВ № 900055. Источник [10].
Текущее использование:	Используется как диспетчерская. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 9

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. М</b> Год постройки – 2001. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 275.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – стальные балки на щебеночной подушке; <i>Стены</i> – кирпич, обшит сайдингом; <i>Перекрытия</i> – металлическое; <i>Кровля</i> – металлическая; <i>Полы</i> – дощатые, линолеум; <i>Проемы оконные</i> – одинарные глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – обои, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 10 — Краткие сведения об объекте оценки «Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [12, 13] – 62,2 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [12, 13]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10025, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	75 179,91, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Механическая мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 62,2 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.Л, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Л», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627957. Источник [12].
Текущее использование:	Используется как механические мастерские. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 10

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Л</b> Год постройки – 1957. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 289.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – железобетонные панели; <i>Перекрытия</i> – железобетонные панели; <i>Кровля</i> – совмещенная рулонная; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрены; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 11 — Краткие сведения об объекте оценки «Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [14] – 62,2 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [14]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10028, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	554 985,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не представлен.
Текущее использование:	Используется как проходная. Источник: результаты осмотра.





Продолжение таблицы 11

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Б</b> Год постройки – 1982. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 87.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бутовый ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – деревянные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные панели; <i>Кровля</i> – совмещенная рулонная; <i>Полы</i> – дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в недопустимом состоянии, не позволяющем его эксплуатировать, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования. Источник [15]. Понятие недопустимого состояния соотносится с определением «неудовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «неудовлетворительно» характерна величина износа 41-60%% с серединой диапазона – 50%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует верхнюю границу диапазона, что объясняется пограничным состоянием объекта между неудовлетворительным и ветхим (величина износа 61-80%%).</p>



Таблица 12 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [16, 17] – 13,8 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [16, 17]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10053, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	46 500,01, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,8 м2, инв.№ 1745, лит.Н, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Н», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627962. Источник [16].
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 12

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Н</b> Год постройки – 1992. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 47.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – щебенка; <i>Стены</i> – железобетонные панели; <i>Перекрытия</i> – железобетонные панели; <i>Кровля</i> – совмещенная рулонная; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрены; <i>Проемы дверные</i> – металлические; <i>Внутренняя отделка</i> – не предусмотрено; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 13 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [18, 19] – 61,8 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [18, 19]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10014, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	64 196,16, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 61,8 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.Р, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Р», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627965. Источник [18].
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 13

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Р</b> Год постройки – 1956. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 213.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бутовый ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные панели; <i>Кровля</i> – совмещенная, толь; <i>Полы</i> – бетонные, дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные и глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



Таблица 14 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [20, 21] – 13,6 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [20, 21]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10443, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	8 500,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,6 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.С, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.С», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627956. Источник [20].
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 14

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. С</b> Год постройки – 1992. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 47.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – щебенка; <i>Стены</i> – железобетонные панели; <i>Перекрытия</i> – железобетонные панели; <i>Кровля</i> – совмещенная рулонная; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрены; <i>Проемы дверные</i> – металлические; <i>Внутренняя отделка</i> – не предусмотрено; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



-----  
Таблица 15 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [22, 23] – 125,4 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [22, 23]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10044, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	33 968,68, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 125,4 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.Т, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Т», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627964. Источник [22].
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.





Продолжение таблицы 15

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Т</b> Год постройки – 1996. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 511.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – металлические; <i>Перекрытия</i> – металлические; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрены; <i>Проемы дверные</i> – металлические ворота; <i>Внутренняя отделка</i> – окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 16 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [24, 25] – 171,8 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [24, 25]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10018, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	101 685,25, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 171,8 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.И, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.И», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627961. Источник [24].
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 16

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. И</b> Год постройки – 1960. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 605.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – деревянное балочное утепленное; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – одинарные глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 17 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [26, 27] – 50,8 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [26, 27]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10019, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	176 946,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 50,8 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.Д, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Д», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627954. Источник [26].
Текущее использование:	Используется как склад с бытовыми помещениями шоферов. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 17

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Д</b> Год постройки – 1956. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 166.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бутовый ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – дощатые, бетонные; <i>Проемы оконные</i> – двойные глухие; <i>Проемы дверные</i> – филенчатые; <i>Внутренняя отделка</i> – не предусмотрена; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>
	<p><b>Пристройка, лит. Д1</b> Год постройки – 1985. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 83.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>



Продолжение таблицы 17

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Пристройка, лит. Д2</b> Год постройки – 1985. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 81.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрены; <i>Проемы дверные</i> – металлические; <i>Внутренняя отделка</i> – не предусмотрено; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Таблица 18 — Краткие сведения об объекте оценки «Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [28, 29] – 60,2 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [28,29]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10056, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	59 997,64, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Теплопункт, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 60,2 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.Ф, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.Ф», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627963. Источник [28].
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 18

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Ф</b> Год постройки – 1993. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 284.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонное; <i>Кровля</i> – железо; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрено; <i>Проемы дверные</i> – металлические; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – П.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>





»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 19 — Краткие сведения об объекте оценки «Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»
Площадь общая:	По данным источников [30, 31] – 204,1 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [30, 31]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10039, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	277 373,87, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 204,1 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.О, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.О», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627967. Источник [30].
Текущее использование:	Используется как тяговая подстанция. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 19

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. О</b> Год постройки – 1993. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 1 362.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонное; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – бетонные, дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные и глухие; <i>Проемы дверные</i> – металлические, простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – П.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 20 — Краткие сведения об объекте оценки «Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 »
Площадь общая:	По данным источников [32, 33] – 46,8 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 96. Источник [32, 33]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	40171, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	54 872,87, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Мастерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 46,8 м <sup>2</sup> , инв.№ 1745, лит.В, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.96, Лит.В», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 16.11.2011 года серии 27-АВ № 627960. Источник [32].
Текущее использование:	Используется как мастерские. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 20

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. В</b> Год постройки – 1994. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 201.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – шифер; <i>Полы</i> – бетонные, дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные глухие; <i>Проемы дверные</i> – филенчатые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, телефон (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – П.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: [demyanenkoua@yandex.ru](mailto:demyanenkoua@yandex.ru)

ДЕПО II – город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164

**Информация о местонахождении объектов оценки**

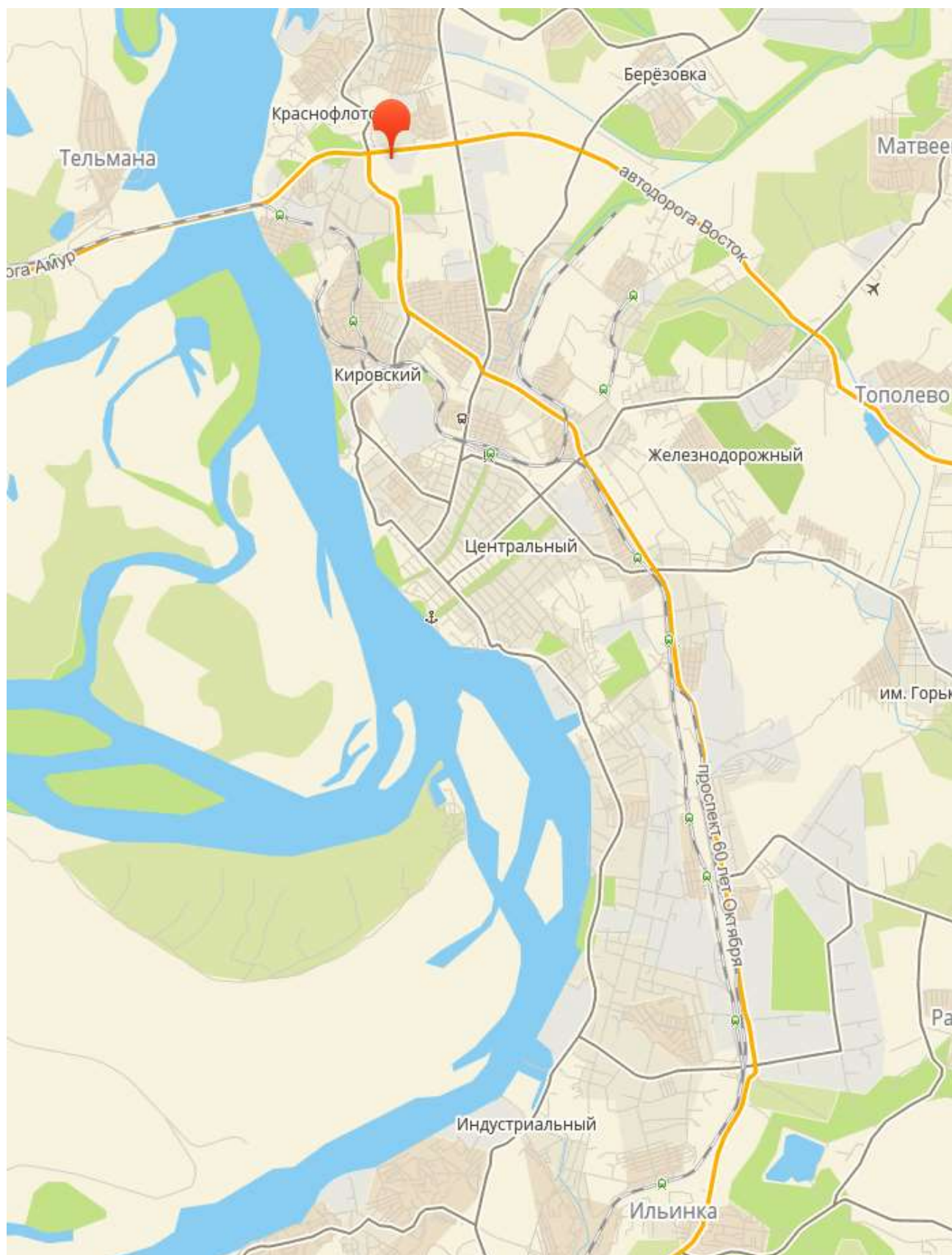


Рисунок 1 – Местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска (источник: онлайн версия «2.ГИС.Хабаровск»)



Объекты оценки расположены в Краснофлотском районе города Хабаровска в районе исторически сложившейся производственно-складской застройки.

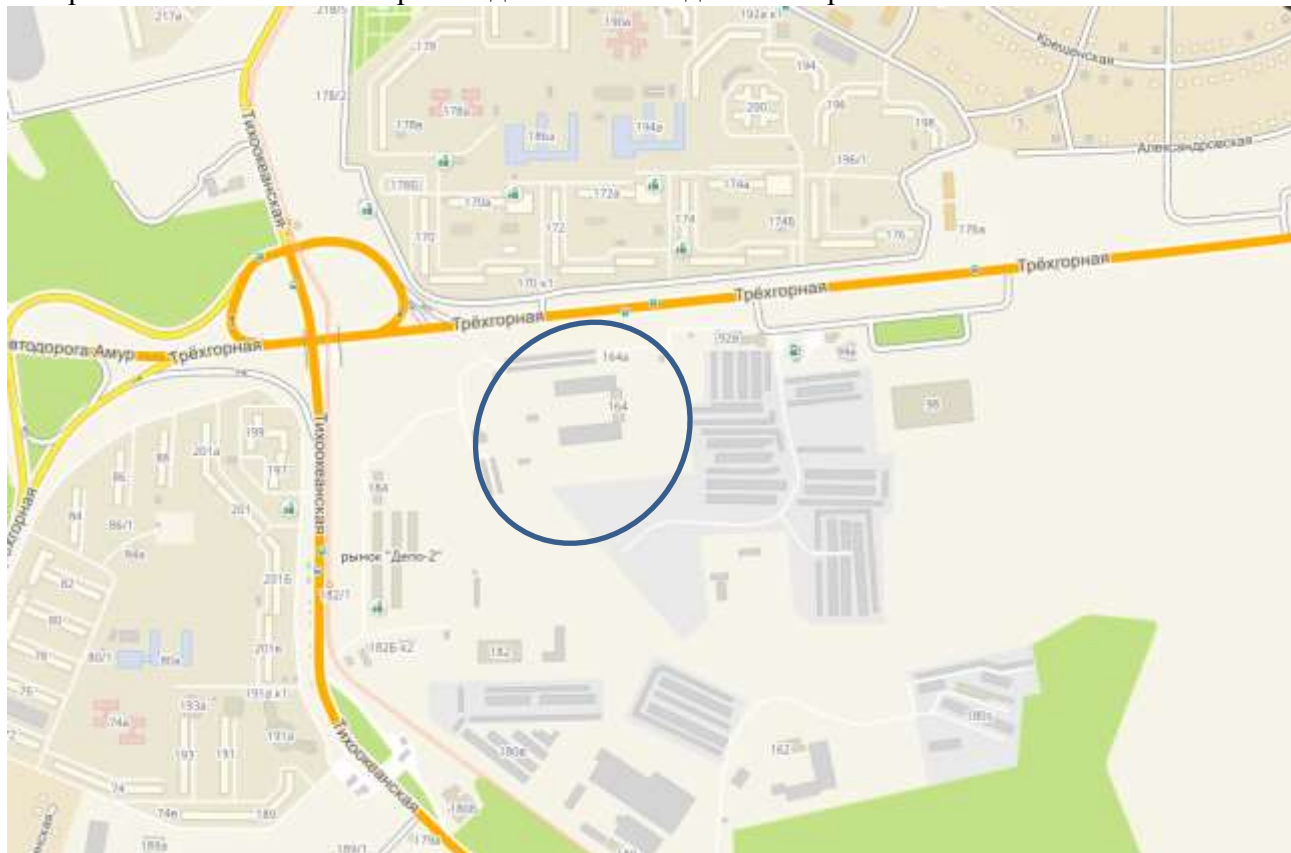


Рисунок 2 – Локальное местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска (источник: он-лайн версия «2.ГИС.Хабаровск»)

В непосредственной близости от объектов оценки расположены производственные и складские корпуса, на противоположной стороне улицы Трехгорная расположен многоэтажный жилой район.

Транспортная доступность: Низкая.

Проезд автобусом по ул.Трехгорная до ост. общественного транспорта «Жилмассив» (автобус № 16), далее около 0,2 км пешком до проходной объекта оценки. Покрытие дороги асфальтовое. Состояние покрытия удовлетворительное. Удаление от центра города около 12 км. Время проезда на автомобиле 30 – 40 минут.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) -mail: demyanenkoua@yandex.ru

---



Рисунок 3 – Локальное местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска  
(источник: Яндекс.Карты)

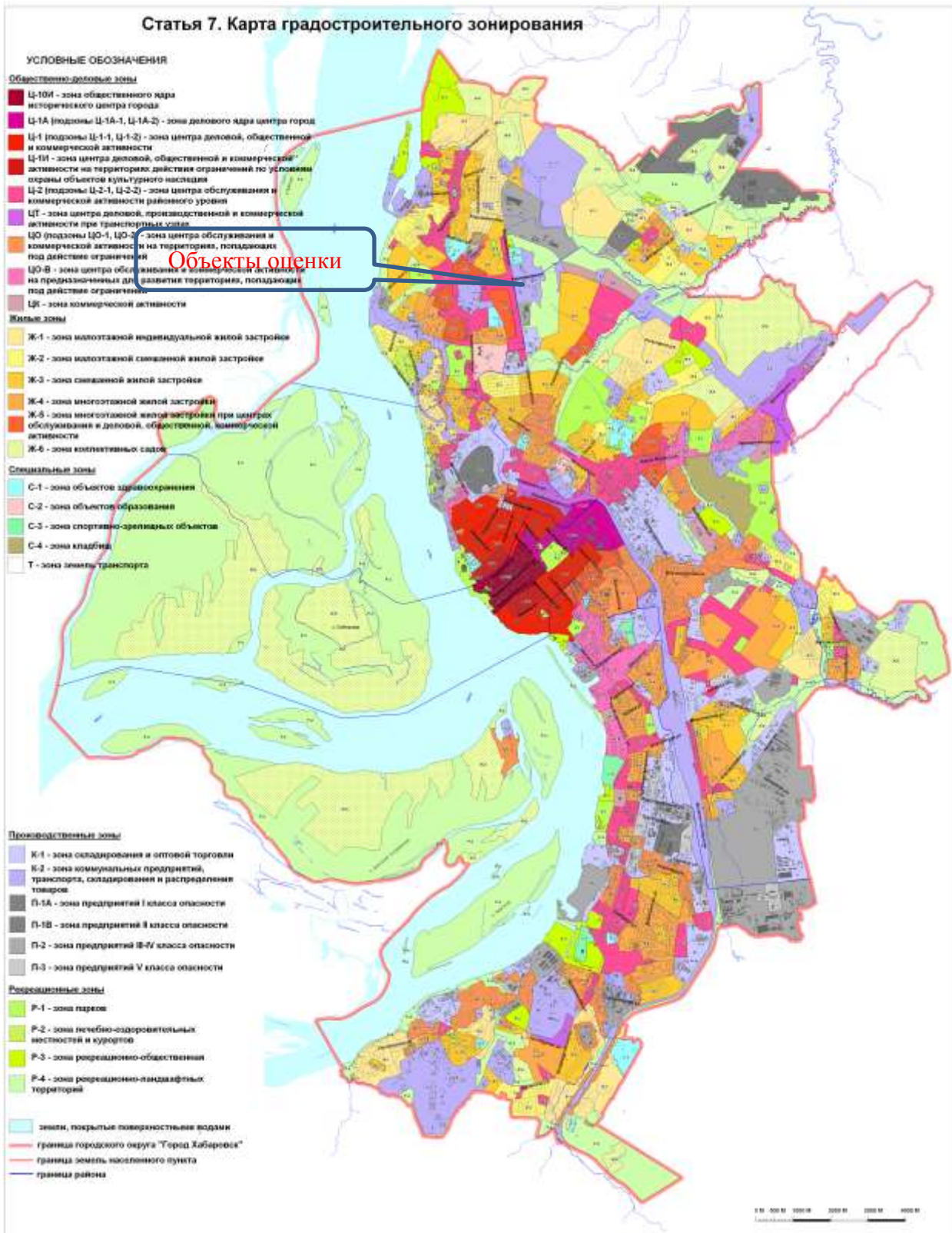


Рисунок 4 – Местонахождение объектов оценки на карте градостроительного зонирования города Хабаровска (источник: Правила землепользования и застройки города Хабаровска)

Согласно действующим на дату оценки «Правилам землепользования и застройки в городе Хабаровске» (Приложение к решению Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 г. № 211) оцениваемый земельный участок расположен в зоне **К-2 «Зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров».**





**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

---

Территориальная зона выделена в целях обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов коммунального хозяйства, складирования и распределения товаров, пассажирских и грузовых перевозок. В данную зону включены предприятия по транспортному и инженерному обслуживанию, а также склады, базы, автостоянки. Данная зона также содержит "легкое" производство, станции техобслуживания и прочие производственные коммерческие услуги. Зона не используется для размещения промышленности.



Объекты оценки

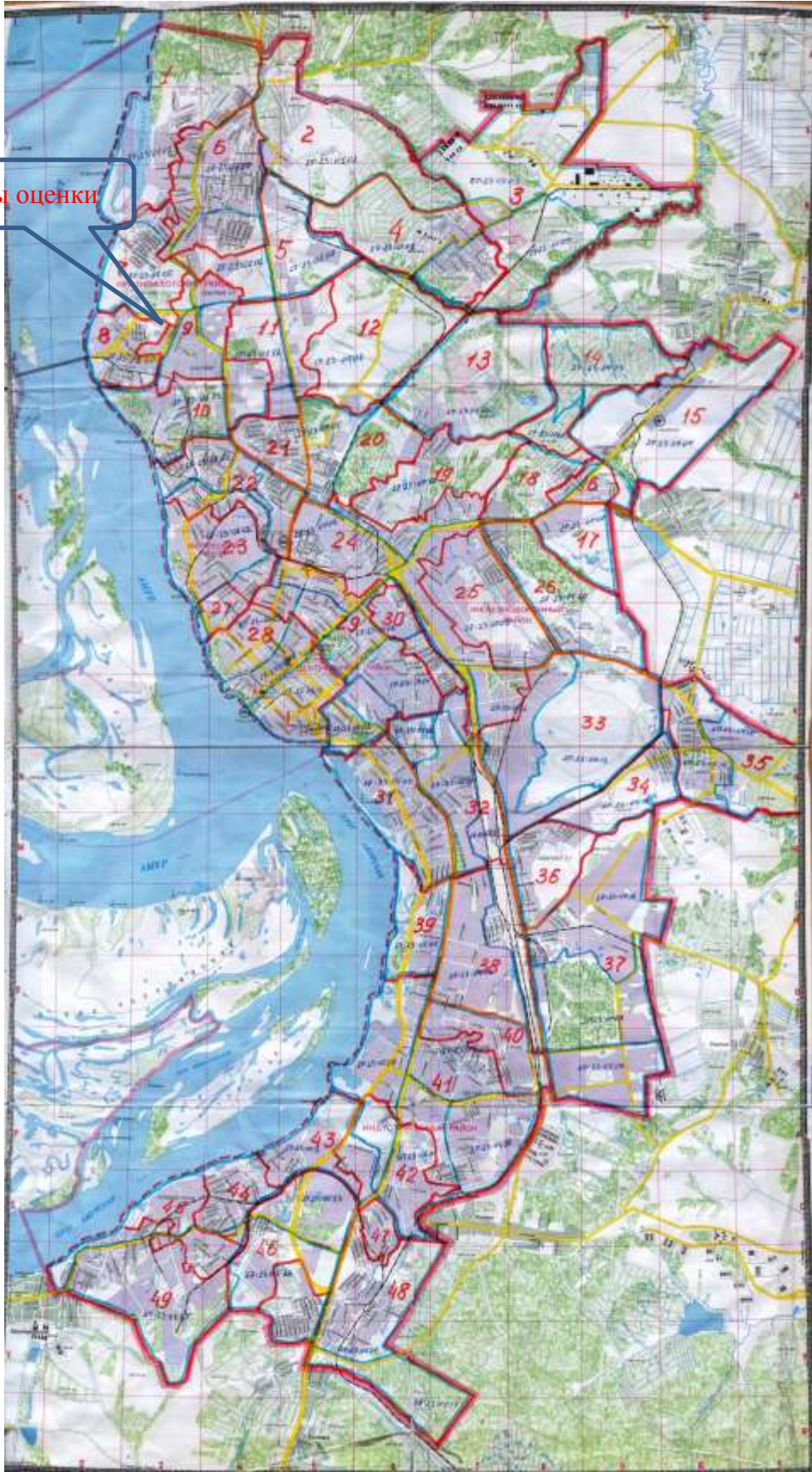


Рисунок 5 –Местонахождение объектов оценки на карте оценочных зон города Хабаровска (источник: Решение Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам»)



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

---

В соответствии с Решением Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам» земельный участок расположен в оценочной зоне 9п.

В соответствии с Постановлением администрации города Хабаровска от 26.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, предоставленные в аренду до 01 января 2011 года, государственная собственность на которые не разграничена» для оценочной зоны 9п на 2017 год был установлен базовый размер арендной платы за пользование земельным участком в размере 82,55 руб./м<sup>2</sup> в год.

Краткие сведения об объектах оценки – объектах недвижимости полученные на основании анализа предоставленных заказчиком документов, данных внешних источников информации и визуального осмотра объекта оценки приведены далее в таблицах.



Таблица 21 — Краткие сведения об объекте оценки «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»
Площадь общая:	По данным источников [35, 36] –28,3 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 164. Источник [35, 36]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10030, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	28 373,77, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Диспетчерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 28,3 м <sup>2</sup> , инв.№ 3707, лит.Е, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.Е», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.12.2012 года серии 27-АВ № 829513. Источник[35].
Текущее использование:	Используется как диспетчерская. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 21

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Е</b> Год постройки – 1973. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 157.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рулонная; <i>Полы</i> – дощатые по балкам; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, вентиляция (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 22 — Краткие сведения об объекте оценки «Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»
Площадь общая:	По данным источников [37, 38] – 30 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 164. Источник [37, 38]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10029, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	27 137,58, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 30 м <sup>2</sup> , инв.№ 3707, лит.Д, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.Д», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.12.2012 года серии 27-АВ № 829512. Источник [37].
Текущее использование:	Используется как диспетчерская. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 22

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Д</b> Год постройки – 1973. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 154.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рубероид; <i>Полы</i> – дощатые по балкам; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрены; <i>Проемы дверные</i> – металлические; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, вентиляция (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 23 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»
Площадь общая:	По данным источников [39, 40] – 30 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 164. Источник [39, 40]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10028, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	111 125,10, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 72,7 м <sup>2</sup> , инв.№ 3707, лит.В, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, Лит.В», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718707. Источник [39].
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.





Продолжение таблицы 23

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. В</b> Год постройки – 1973. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 359.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – железобетонные панели; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рубероид; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные окрашенные; <i>Проемы дверные</i> – филенчатые окрашено; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, вентиляция (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



Таблица 24 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»
Площадь общая:	По данным источников [41, 42] – 144,4 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 164. Источник [41, 42]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10062, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	504 270,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 144,4 м <sup>2</sup> , инв.№ 3707, лит.И, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 02.10.2012 года серии 27-АВ № 780016. Источник [41].
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Продолжение таблицы 24

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. И</b> Год постройки – 1994. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 667.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – железобетонные панели; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рубероид; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрены; <i>Проемы дверные</i> – металлические; <i>Внутренняя отделка</i> – окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



-----  
Таблица 25 — Краткие сведения об объекте оценки «Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»
Площадь общая:	По данным источников [43] – 5 014,2 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 164. Источник [43]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10027, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	5 145 082,46, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как трамвайное депо. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 25

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. А</b> Год постройки – 1973. Этажность надземная – 2. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 36 025.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичный; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рубероид; <i>Полы</i> – бетонные, линолеум; <i>Проемы оконные</i> – двойной глухие и створные окрашены; <i>Проемы дверные</i> – филенчатые окрашенные, металлические; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, обои, деревянные работы; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция; <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



Таблица 26 — Краткие сведения об объекте оценки «Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»
Площадь общая:	По данным источников [44, 45] – 219,5 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 164. Источник [44, 45]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10024, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	269 172,90, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 219,5 м <sup>2</sup> , инв.№ 3707, лит.Б, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, лит.Б», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718710. Источник: [44].
Текущее использование:	Используется как подстанция тяговая. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 26

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Б</b> Год постройки – 1973. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 1 245.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные, железобетонные панели; <i>Перегородки</i> – кирпичный; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рубероид; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – двойный створные; <i>Проемы дверные</i> – деревянные; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция; <i>Прочие работы</i> – отмостки, крыльца, лестницы. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



Таблица 27 — Краткие сведения об объекте оценки «Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164»
Площадь общая:	По данным источников [46, 47] – 100,4 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 164. Источник [46, 47].
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10038, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	544 168,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на объект права: «Убежище, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 100,4 м <sup>2</sup> , инв.№ 3707, лит.Ж, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д.164, лит.Ж», выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 17.08.2012 года серии 27-АВ № 718709. Источник: [46].
Текущее использование:	Используется как убежище (в мирное время не используется). Источник: результаты осмотра.





Продолжение таблицы 27

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Ж</b> Год постройки – 1979. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 519.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – бетонный ленточный; <i>Стены</i> – железобетонные монолитные; <i>Перегородки</i> – бетонные, кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – сверху землянная засыпка; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – двойные глухие; <i>Проемы дверные</i> – металлические окрашенные; <i>Внутренняя отделка</i> – затирка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

**ДЕПО III – город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207**

**Информация о местонахождении объектов оценки**

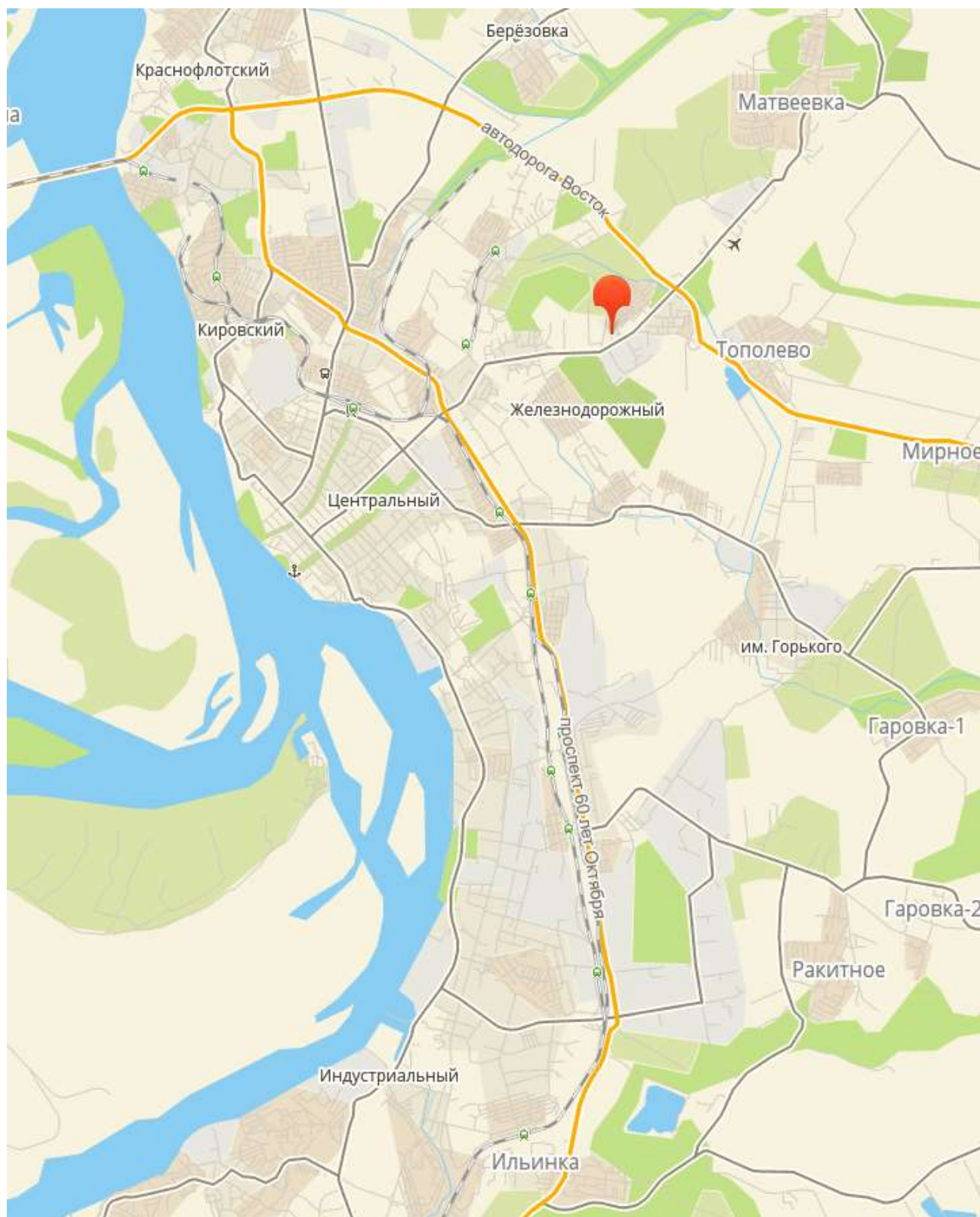


Рисунок 1 – Местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска (источник: онлайн версия «2.ГИС.Хабаровск»)

Объекты оценки расположены в Железнодорожном районе города Хабаровска в районе исторически сложившейся производственно-складской застройки.

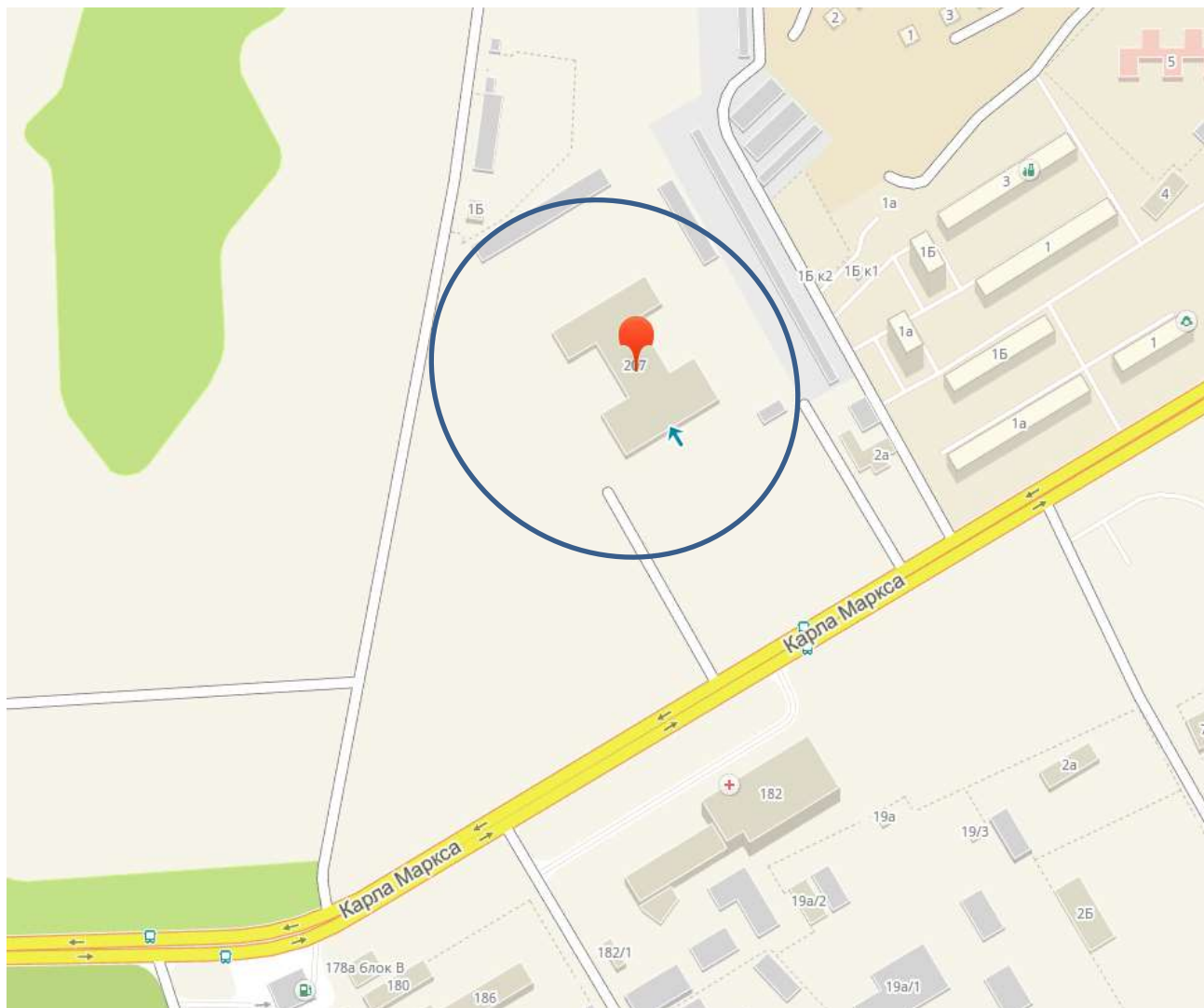


Рисунок 2 – Локальное местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска (источник: он-лайн версия «2.ГИС.Хабаровск»)

В непосредственной близости от объектов оценки расположены производственные и складские корпуса, на противоположной стороне улицы Трехгорная расположен многоэтажный жилой район.

Транспортная доступность: Хорошая.

Проезд по ул.Карла Маркса до ост. общественного транспорта «Троллейбусное депо» (автобусы №№ 18, 26, 28, 35, 55, троллейбусы №№ 1, 4, маршрутные такси №№ 58, 80), далее около 0,2 км пешком до проходной объекта оценки. Покрытие дороги асфальтовое. Состояние покрытия удовлетворительное. Удаление от центра города около 12 км. Время проезда на автомобиле 30 – 40 минут.



**»ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkova@yandex.ru

---



Рисунок 3 – Локальное местонахождение объектов оценки на карте города Хабаровска  
(источник: Яндекс.Карты)

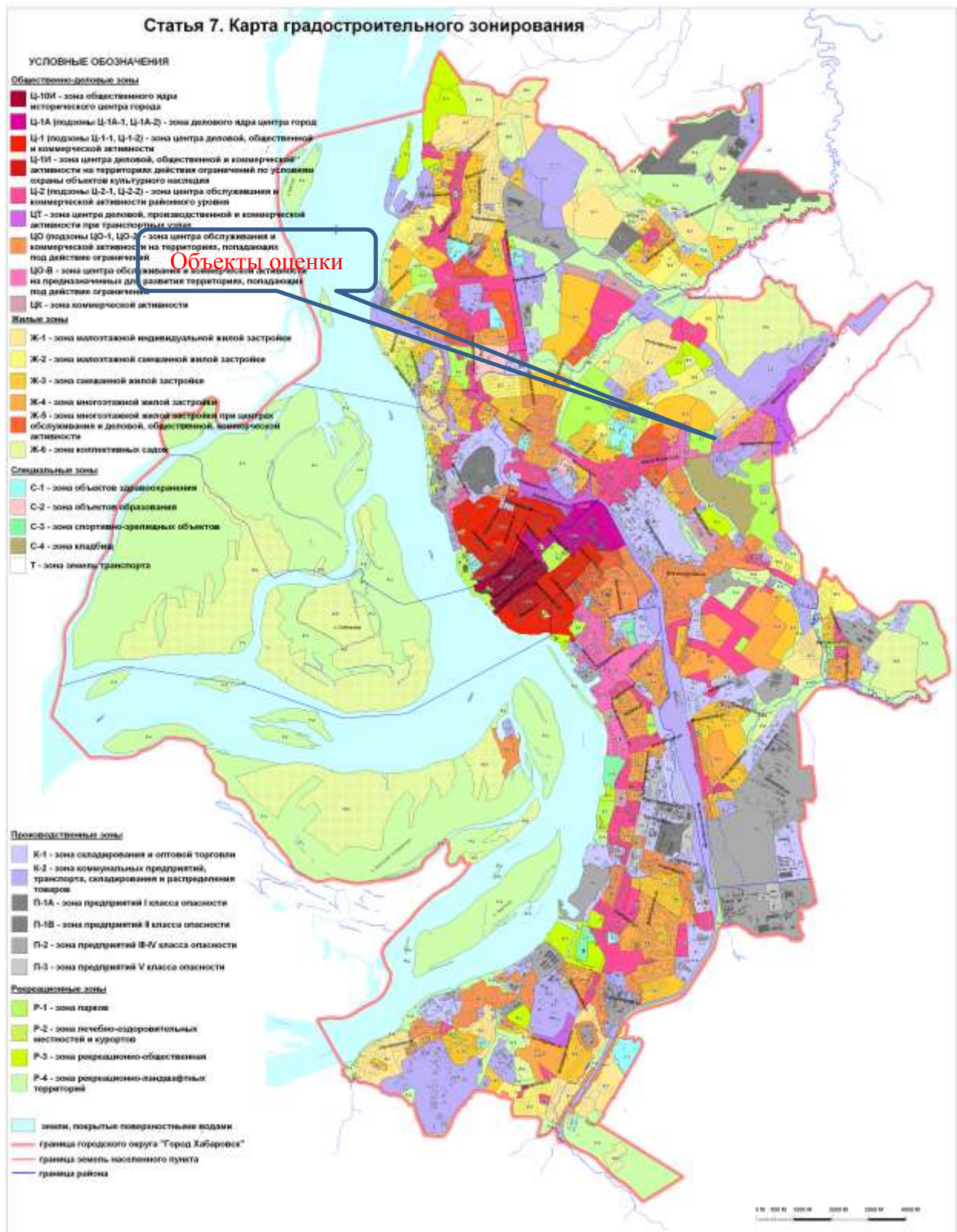


Рисунок 4 – Местонахождение объектов оценки на карте градостроительного зонирования города Хабаровска (источник: Правила землепользования и застройки города Хабаровска)

Согласно действующим на дату оценки «Правилам землепользования и застройки в городе Хабаровске» (Приложение к решению Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 г. № 211) оцениваемый земельный участок расположен в зоне **К-2 «Зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров».**



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.rue](http://www.ocenkadv.rue)-mail:demyanenkoua@yandex.ru**

---

Территориальная зона выделена в целях обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов коммунального хозяйства, складирования и распределения товаров, пассажирских и грузовых перевозок. В данную зону включены предприятия по транспортному и инженерному обслуживанию, а также склады, базы, автостоянки. Данная зона также содержит «легкое» производство, станции техобслуживания и прочие производственные коммерческие услуги. Зона не используется для размещения промышленности.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР«  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

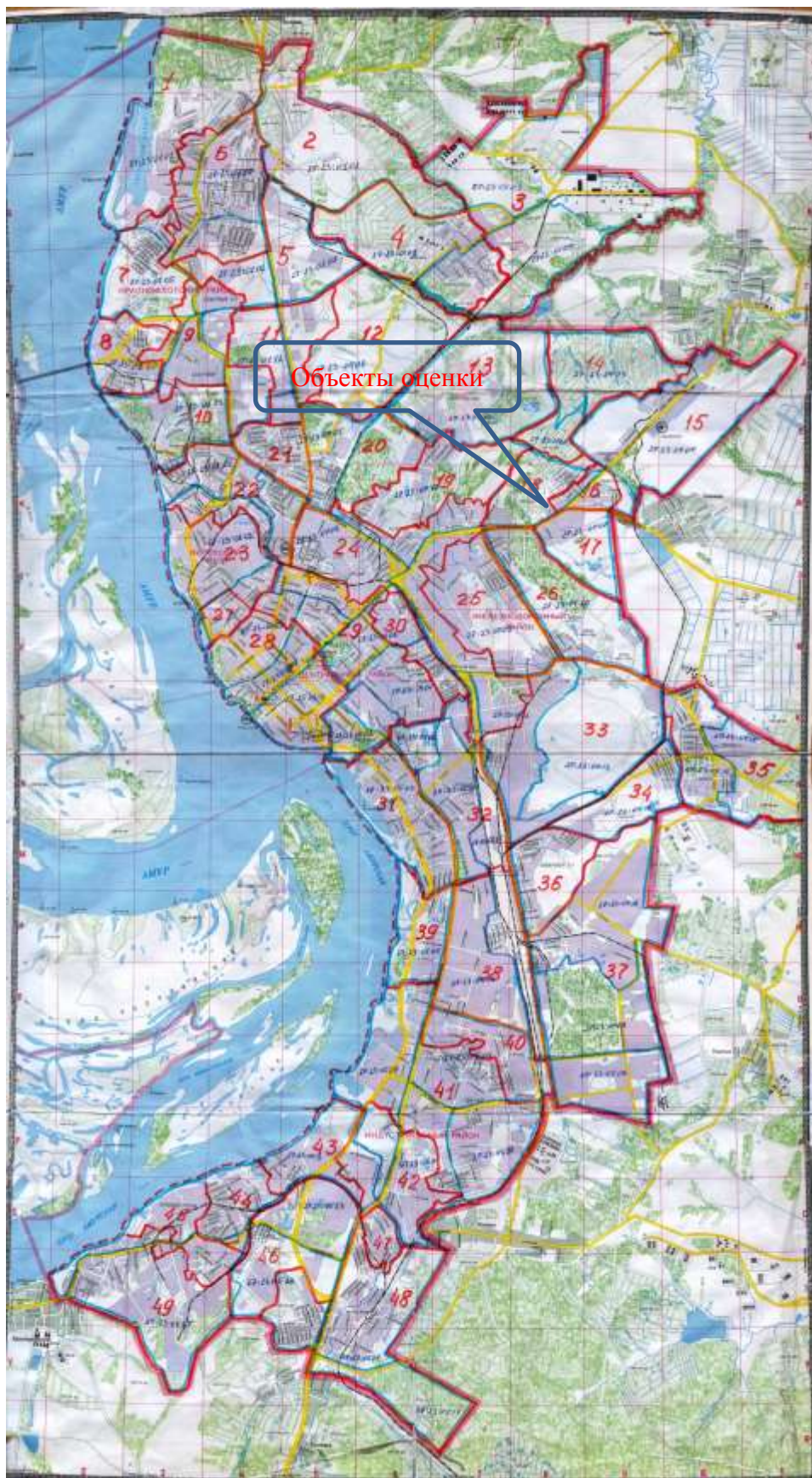


Рисунок 5 –Местонахождение объектов оценки на карте оценочных зон города Хабаровска (источник: Решение Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам»)



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

В соответствии с Решением Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам» земельный участок расположен в оценочной зоне 18п.

В соответствии с Постановлением администрации города Хабаровска от 26.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, предоставленные в аренду до 01 января 2011 года, государственная собственность на которые не разграничена» для оценочной зоны 18п на 2017 год был установлен базовый размер арендной платы за пользование земельным участком в размере 41,49 руб./м<sup>2</sup> в год.

Краткие сведения об объектах оценки – объектах недвижимости, полученные на основании анализа предоставленных заказчиком документов, данных внешних источников информации и визуального осмотра объекта оценки приведены далее в таблицах.





»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

-----  
Таблица 28 — Краткие сведения об объекте оценки «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»
Площадь общая:	По данным источников [49] –4 976,5 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 207. Источник [49]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10035, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	4 321 824,31, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как троллейбусное депо. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 28

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Е</b> Год постройки – 1974. Этажность надземная – 2. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 30 449.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные, деревянные, металлические; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рулонная; <i>Полы</i> – бетонные, дощатые, плитка, линолеум; <i>Проемы оконные</i> – пластиковые, двойные глухие и створные; <i>Проемы дверные</i> – простые, металлические ворота, окрашены; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска, плитка, ГВЛ, подвесной потолок; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция (все центральное); <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

-----  
Таблица 29 — Краткие сведения об объекте оценки «Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»
Площадь общая:	По данным источников [50] –120,5 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 207. Источник [50]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10043, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	528 861,90, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как убежище (в мирное время не используется). Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 29

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. И</b> Год постройки – 1974. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 374.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – совмещенная рулонная; <i>Полы</i> – дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление, телефон, вентиляция; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 30 — Краткие сведения об объекте оценки «Диспетчерский пункт назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Диспетчерский пункт назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»
Площадь общая:	По данным источников [51] –81,4 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 207. Источник [51]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10044, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	0,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как диспетчерская. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 30

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Б</b> Год постройки – 1974. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 51.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – рулонная совмещенная; <i>Полы</i> – дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР«**  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

Таблица 31 — Краткие сведения об объекте оценки «Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»
Площадь общая:	По данным источников [52] – 9,1 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 207. Источник [52]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10050, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	20 000,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как проходная. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 31

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Ж</b> Год постройки – 1974. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 51.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – рулонная совмещенная; <i>Полы</i> – дощатые; <i>Проемы оконные</i> – двойные створные; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.





**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

-----  
Таблица 32 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»
Площадь общая:	По данным источников [53] – 90,8 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 207. Источник [53]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10051, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	0,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как склад с бытовыми помещениями. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 32

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. В</b> Год постройки – 1974. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 402.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонные блоки; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные, деревянные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – рулонная совмещенная; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – двойные глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление, вентиляция; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

-----  
Таблица 33 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»
Площадь общая:	По данным источников [54] – 260,5 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 207. Источник [54]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10052, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	0,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 33

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Д</b> Год постройки – 1982. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 1 173.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – кирпичные; <i>Перегородки</i> – кирпичные, деревянные; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – рулонная совмещенная; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – двойные глухие; <i>Проемы дверные</i> – простые; <i>Внутренняя отделка</i> – штукатурка, побелка, окраска; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество, отопление, вентиляция; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – П.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

-----  
Таблица 34 — Краткие сведения об объекте оценки «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»
Площадь общая:	По данным источников [55] – 213,3 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 207. Источник [55]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10053, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	0,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как склад. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 34

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. Е</b> Год постройки – 1982. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 775.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> <i>Фундамент</i> – железобетонный ленточный; <i>Стены</i> – железобетонные колонны обшиты вольерной сеткой; <i>Перекрытия</i> – железобетонные плиты; <i>Кровля</i> – рулонная совмещенная; <i>Полы</i> – бетонные; <i>Проемы оконные</i> – не предусмотрены; <i>Проемы дверные</i> – не предусмотрены; <i>Внутренняя отделка</i> – не предусмотрена; <i>Инженерное оборудование здания</i> – электричество; <i>Прочие работы</i> – отмостки. Группа капитальности – II.</p>
Физическое состояние объекта:	Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

-----  
Таблица 35 — Краткие сведения об объекте оценки «Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.3, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта оценки:	Объект недвижимости «Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.3, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207»
Площадь общая:	По данным источников [56] – 14,9 кв.м
Адресная привязка (местонахождение) объекта оценки:	Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 207. Источник [56]
Инвентарный номер по системе бухгалтерского учета	10054, источник [57].
Первоначальная балансовая стоимость, руб.:	0,00, источник [57].
Собственник объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки:	Собственником является муниципальное образование «город Хабаровск». Закреплено на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусным управлением» (Юридический и почтовый адрес: 680023, г. Хабаровск, ул.Краснореченская, д. 96; ИНН/КПП: 2702010934 / 272301001; ОГРН и дата его присвоения: 1022701198013 от 15.12.2002 года.) Правоподтверждающий документ: не предоставлен.
Текущее использование:	Используется как тепловой пункт. Источник: результаты осмотра.



Продолжение таблицы 35

Показатель	Описание или характеристика показателя
Данные об архитектурно-строительном решении объекта оценки:	<p><b>Основная часть, лит. 3</b> Год постройки – 2002. Этажность надземная – 1. Этажность подземная – нет. Строительный объем, м<sup>3</sup> – 50.</p> <p><b>Описание основных конструктивных элементов:</b> Фундамент – щебеночная отсыпка; Стены – железобетонные панели; Перегородки – железобетонные панели; Перекрытия – железобетонные плиты; Кровля – рулонная совмещенная; Полы – бетонные; Проемы оконные – не предусмотрены; Проемы дверные – металлические; Внутренняя отделка – побелка; Инженерное оборудование здания – электричество, отопление; Прочие работы – отмостки. Группа капитальности – I.</p>
Физическое состояние объекта:	<p>Объект находится в работоспособном состоянии, позволяющем его эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.</p>

**Сведения об износах и устареваниях:**

Износы и устаревания подразделяются на физический износ, внешнее устаревание (экономический износ) и функциональное устаревание.

Далее рассмотрим каждый из видов износа.

Физический износ

*Физический износ* – это потеря стоимости зданий (сооружений) в результате их эксплуатации и воздействия природных сил.

Физический износ был определен в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

*Все объекты оценки находятся в работоспособном состоянии, позволяющем их эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.*





**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Исключение составляет объект оценки «Прходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 9б» в отношении которого актом обследования технического состояния конструкций здания проходной Литер Б по ул.Краснореченская, 9б в г.Хабаровске, исполненного ООО «ГАЛА-ПРОЕКТ» установлено, что объект находится в недопустимом состоянии, не позволяющем его эксплуатировать, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования. Понятие недопустимого состояния соотносится с определением «неудовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «неудовлетворительно» характерна величина износа 41-60%% с серединой диапазона – 50%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует верхнюю границу диапазона, что объясняется пограничным состоянием объекта между неудовлетворительным и ветхим (величина износа 61-80%%).

Функциональное устаревание.

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям основных конструктивных и эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия труда и жизнедеятельности людей, функционирования производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг. К устранимому функциональному износу относится потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна к современным требованиям к этим позициям. Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Он измеряется стоимостью добавочных поступлений собственнику или сокращению его доходов, что связано с дополнительными налогами, штрафами, страховкой, расходами по обслуживанию, коммунальными платежами и более низким уровнем получаемого дохода.

*В отношении объектов оценки признаки функционального устаревания не выявлены.*

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

Экономическое устаревание (внешний износ) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешнего окружения объекта оценки. К факторам, вызывающим появление экономического износа обычно относят:

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



В литературе по оценочной деятельности для определения экономического износа в условиях активного рынка рассматриваются два метода:

Для большинства факторов расчет величины экономического износа в условиях активного рынка можно выполнить путем *сопоставления стоимости* недвижимости в стабильной (до появления изменений) и измененной (на дату оценки) ситуации. При этом основной проблемой является определение начальной точки отсчета, т.е. в какой момент времени внешнюю ситуацию можно считать стабильной. Поскольку в любом, даже самом стабильном с экономической точки зрения, обществе постоянно происходит изменение экономической ситуации (например – инфляция имеет место во всех странах без исключения и постоянно) определить точку времени для полностью стабильной ситуации просто не возможно.

*Метод капитализации потерь от неполной занятости помещений.* Данный метод довольно прост в практическом применении, но обладает рядом недостатков:

- Базовой величиной для выполнения расчетов является величина потерь от неполной занятости помещений при их сдаче в аренду. Наиболее часто данная величина определяется путем умножения величины потенциального валового дохода на коэффициент недозагрузки. При этом, определить величину потенциального валового дохода довольно просто и полученная оценщиком величина, как правило, сомнению не подвергается. А определение коэффициента недозагрузки сопряжено с определенными трудностями. Классическим вариантом (который описывается практически во всех учебных пособиях по оценке) является вариант, когда коэффициент недозагрузки получен путем анализа фактических договоров аренды помещений на объекте оценки за последние 1 - 3 года. Но такая ситуация возможна только в том случае, когда на дату оценки объект оценки действительно полностью сдается (или предлагается к сдаче) в аренду, чего в реальной ситуации не бывает практически никогда. Следовательно, для определения коэффициента недозагрузки оценщик вынужден пользоваться среднестатистическими или косвенными данными.
- Второй величиной, существенно влияющей на точность расчета является величина *ставки капитализации* (или *коэффициента капитализации*). Величина ставки капитализации может быть определена *методом рыночной выжимки* или *методом кумулятивного построения*. Каждый из существующих методов определения этой величины имеет ряд преимуществ и недостатков при обеспечении определенной точности расчета.
- Наложение ошибок, полученных при определении базы расчета и величины ставки капитализации, способно привести к пусть незначительному, но искажению полученного оценщиком результата. Но ошибка, допущенная на стадии определения экономического износа, в значительной мере компенсируется уже на стадии определения совокупного износа. А при определении итоговой величины стоимости использование минимального удельного веса результата расчетов затратным подходом влияние этой ошибки на конечный результат может быть вообще сведено к нулю.

Основной недостаток приведенных выше методов заключается в том, что технически их можно реализовать только на активных рынках и совсем невозможно использовать даже на слабо активных рынках. В условиях депрессивного рынка величину экономического износа можно выполнить только с применением иных, косвенных методов расчета.

Наиболее часто данный расчет выполняется по *методу соотношения стоимости недвижимости в регионе с максимально активным рынком и стоимости недвижимости в*



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

месте расположения объекта оценки. Но использование такого метода ограничивается объемом рынка недвижимости в месте расположения объекта оценки. Если такой рынок отсутствует или представлен 1-2 сделками в год, то данный метод реализовать не получится.

Несколько реже применяется *метод соотношения кадастровой стоимости земли в регионе с активным рынком и в месте расположения объекта оценки*. Основание для применения такого метода – способы определения кадастровой стоимости земли очень близки к методам определения рыночной стоимости недвижимости и во многом учитывают одни и те же факторы, влияющие на стоимость.

Учитывая использование объектов оценки (целевое назначение), оценщик пришел к выводу, что у объектов отсутствует экономическое устаревание.

*В отношении объектов оценки признаки экономического устаревания не выявлены.*



## 2.2. Анализ наиболее эффективного использования

*Наиболее эффективное использование* - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически допустимо (законодательно разрешено), физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется последовательно путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

*Законодательная разрешенность* - следует определить, какие варианты использования соответствуют действующим федеральным законам, законодательству субъектов федерации и местному законодательству. Должны быть проанализированы все документы, регламентирующие нормативно юридическую сторону вариантов использования объекта оценки, возможные обременения и ограничения, связанные с объектом, например, таких, как аренда, нахождение объекта в районах исторической городской застройки.

*Физическая осуществимость* – при рассмотрении вариантов использования следует учитывать размеры и форму земельного участка, его транспортную и коммунальную доступность, топографические и географические особенности. По объекту капитального строительства необходимо определить возможность его дальнейшей эксплуатации.

*Финансовая целесообразность* – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

*Максимальная продуктивность* – рассмотрение того, какое использование объекта оценки будет приносить максимальный чистый доход, иметь максимальную стоимость или минимальный срок окупаемости инвестиционного проекта.

Объект оценки является объектом недвижимости, следовательно, в соответствии с данным требованием ФСО № 7 необходима проверка только на законодательную разрешенность.

Дальнейшее исследование произведено по каждому из подразделений предприятия.

### **ДЕПО I, гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.96**

#### ***Законодательная разрешенность.***

В городе Хабаровске разработаны Правила землепользования и застройки, которыми определены границы зон, выделенных для использования в различных целях, необходимых для жизнеобеспечения горожан<sup>17</sup>. Земельный участок по адресу: город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96, на котором располагается объект оценки – ДЕПО I, согласно Правилам землепользования и застройки в городе Хабаровске, расположен в зоне ***К-1 - зона складирования и оптовой торговли.***

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов складирования и распределения товаров. В данную зону включены склады, базы, автостоянки, магазины и объекты обслуживания, а также предприятия, предоставляющие отдельные виды производственных услуг.

<sup>17</sup> Утверждены решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211



*Основные разрешенные виды использования недвижимости для градостроительной зоны К-1:*

1. Административное здание.
2. База для хранения продукции и материалов.
3. Банк.
4. Объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, видеостудия, общественный туалет, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия, химчистка.
5. Объект здравоохранения (аптека; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи; станция скорой помощи).
6. Объект логистической деятельности.
7. Объект охраны порядка.
8. Объект по оказанию услуг населению, в том числе по производству и предоставлению материалов, товаров, изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов, изделия художественного литья, столярные изделия).
9. Объект пожарной охраны.
10. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы, в том числе вертолетная площадка, дамба.
11. Объект складского назначения (различного профиля).
12. Объект таможни.
13. Объект торгового назначения (выставка товаров; магазин оптовой, мелкооптовой торговли; торговый центр; рынок непродовольственных товаров).
14. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
15. *Производственная база, в том числе жилищно-эксплуатационной службы.*
16. *Объект транспорта, в том числе крытая автостоянка для хранения общественного или индивидуального транспорта.*
17. Железнодорожные пути.

В результате осмотра было установлено, что объекты оценки используется как производственная база автотранспортного предприятия. Данный вид использования полностью соответствует пунктам 15, 16 основных видов использования для зоны К-1.

Следовательно, и фактическое, и разрешенное использование не противоречит законодательно разрешенным для места нахождения объекта оценки видам использования.

***Физическая осуществимость.***

Согласно ФСО № 7 п. 20 рыночная стоимость объектов капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Исходя из данного требования ФСО, физически осуществимым использованием объектов оценки признается его текущее использование – объекты производственной базы трамвайного депо.

***Вывод:*** Следовательно, и фактическое, и разрешенное использование объекта оценки соответствует физически осуществимым видам использования для места нахождения объекта оценки. В качестве наиболее эффективного использования в рамках проведения настоящей оценки принимается текущее использование – объекты производственно-складского назначения производственной базы трамвайного депо.



**ДЕПО II, гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, д.164**

***Законодательная разрешенность.***

В городе Хабаровске разработаны Правила землепользования и застройки, которыми определены границы зон, выделенных для использования в различных целях, необходимых для жизнеобеспечения горожан<sup>18</sup>. Земельный участок по адресу: город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164, на котором располагается объект оценки – ДЕПО II, согласно Правилам землепользования и застройки в городе Хабаровске, расположен в зоне ***К-2 - зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров.***

Территориальная зона выделена в целях обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов коммунального хозяйства, складирования и распределения товаров, пассажирских и грузовых перевозок. В данную зону включены предприятия по транспортному и инженерному обслуживанию, а также склады, базы, автостоянки. Данная зона также содержит «легкое» производство, станции техобслуживания и прочие производственные коммерческие услуги. Зона не используется для размещения промышленности.

*Основные разрешенные виды использования недвижимости для градостроительной зоны К-2:*

1. Административное здание.
2. База для хранения продукции и материалов.
3. Банк.
4. Объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, видеостудия, общественный туалет, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия, химчистка.
5. Объект здравоохранения (аптека; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи; станция скорой помощи).
6. Объект логистической деятельности.
7. Объект обслуживания автомобилей, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская, станция техобслуживания.
8. Объект охраны порядка.
9. Объект по оказанию услуг населению, в том числе по производству и предоставлению материалов, товаров, изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов, изделия художественного литья, столярные изделия).
10. Объект пожарной охраны.
11. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы, в том числе вертолетная площадка, дамба.
12. Объект складского назначения (различного профиля).
13. Объект технологического назначения транспортного узла, в том числе аэропорт, аэродром, аэровокзал.
14. Объект торгового назначения (выставка товаров; магазин оптовой, мелкооптовой торговли; торговый центр; рынок непродовольственных товаров).
15. *Объект транспорта, в том числе речной порт, объект технологического назначения речного порта, автобаза, автопарк, автостанция, объект хранения транспорта: автобусов, грузовиков, легковых автомобилей, таксопарк, трамвайный парк,*

<sup>18</sup> Утверждены решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211



троллейбусный парк, крытая автостоянка для хранения общественного или индивидуального транспорта.

16. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

17. Объект таможни.

18. Железнодорожные пути.

В результате осмотра было установлено, что объекты оценки используется как производственная база трамвайного депо. Данный вид использования полностью соответствует пункту 15 основных видов использования для зоны К-2.

Следовательно, и фактическое, и разрешенное использование не противоречит законодательно разрешенным для места нахождения объекта оценки видам использования.

#### ***Физическая осуществимость.***

Согласно ФСО № 7 п. 20 рыночная стоимость объектов капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Исходя из данного требования ФСО, физически осуществимым использованием объектов оценки признается его текущее использование – объекты производственной базы трамвайного депо.

**Вывод:** Следовательно, и фактическое, и разрешенное использование объекта оценки соответствует физически осуществимым видам использования для места нахождения объекта оценки. В качестве наиболее эффективного использования в рамках проведения настоящей оценки принимается текущее использование – объекты производственно-складского назначения производственной базы трамвайного депо.

#### **ДЕПО III, гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса, д.207**

##### ***Законодательная разрешенность.***

В городе Хабаровске разработаны Правила землепользования и застройки, которыми определены границы зон, выделенных для использования в различных целях, необходимых для жизнеобеспечения горожан<sup>19</sup>. Земельный участок по адресу: город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207, на котором располагается объект оценки – ДЕПО III, согласно Правилам землепользования и застройки в городе Хабаровске, расположен в зоне **К-2 - зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров.**

Территориальная зона выделена в целях обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов коммунального хозяйства, складирования и распределения товаров, пассажирских и грузовых перевозок. В данную зону включены предприятия по транспортному и инженерному обслуживанию, а также склады, базы, автостоянки. Данная зона также содержит «легкое» производство, станции техобслуживания и прочие производственные коммерческие услуги. Зона не используется для размещения промышленности.

*Основные разрешенные виды использования недвижимости для градостроительной зоны К-2:*

1. Административное здание.
2. База для хранения продукции и материалов.
3. Банк.
4. Объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, видеостудия, общественный туалет, отделение связи, парикмахерская, почтовое

---

<sup>19</sup> Утверждены решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211



отделение, пошивочное ателье, прачечная, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия, химчистка.

5. Объект здравоохранения (аптека; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи; станция скорой помощи).

6. Объект логистической деятельности.

7. Объект обслуживания автомобилей, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская, станция техобслуживания.

8. Объект охраны порядка.

9. Объект по оказанию услуг населению, в том числе по производству и предоставлению материалов, товаров, изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов, изделия художественного литья, столярные изделия).

10. Объект пожарной охраны.

11. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы, в том числе вертолетная площадка, дамба.

12. Объект складского назначения (различного профиля).

13. Объект технологического назначения транспортного узла, в том числе аэропорт, аэродром, аэровокзал.

14. Объект торгового назначения (выставка товаров; магазин оптовой, мелкооптовой торговли; торговый центр; рынок непродовольственных товаров).

15. *Объект транспорта, в том числе речной порт, объект технологического назначения речного порта, автобаза, автопарк, автостанция, объект хранения транспорта: автобусов, грузовиков, легковых автомобилей, таксопарк, трамвайный парк, троллейбусный парк, крытая автостоянка для хранения общественного или индивидуального транспорта.*

16. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

17. Объект таможни.

18. Железнодорожные пути.

В результате осмотра было установлено, что объекты оценки используется как производственная база трамвайного депо. Данный вид использования полностью соответствует пункту 15 основных видов использования для зоны К-2.

Следовательно, и фактическое, и разрешенное использование не противоречит законодательно разрешенным для места нахождения объекта оценки видам использования.

#### **Физическая осуществимость.**

Согласно ФСО № 7 п. 20 рыночная стоимость объектов капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Исходя из данного требования ФСО, физически осуществимым использованием объектов оценки признается его текущее использование – объекты производственной базы троллейбусного депо.

**Вывод:** Следовательно, и фактическое, и разрешенное использование объекта оценки соответствует физически осуществимым видам использования для места нахождения объекта оценки. В качестве наиболее эффективного использования в рамках проведения настоящей оценки принимается текущее использование – объекты производственно-складского назначения производственной базы троллейбусного депо.





## 2.3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

### 2.3.1. Краткий обзор экономических показателей по РФ<sup>20</sup>

#### Макроэкономические показатели

Таблица 36 – Динамика макроэкономических показателей за 2010 - 2016 годы

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Рост потребительских цен, %	8,8	8,8	6,1	6,6	6,5	11,4	11,2
Рост цен производителей, %	13,3	16,7	14,4	5,1	3,7	5,9	-3,3
Рост денежной базы, %	7,4	25,4	20,9	11,3	8,0	6,3	1,0
Рост денежной массы, %	5,4	31,1	9,7	11,9	14,6	2,2	0,6
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-0,6	4,0	1,0	7,2	-2,0	-34,4	-4,1
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-3,8	6,9	3,9	5,3	-2,8	-27,4	-2,6
ВВП, млрд. руб.	39 212	44 939	53 751	62 599	66 689	71 406	6 278
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	59,5	78,2	109,4	110,4	107,9	97,6	53,6
<i>Исполнение федерального бюджета</i>							
Доходы, млрд. руб.	7 336,0	8 303,8	11 352,2	12 854	13 020	14 497	1 174
Расходы, млрд. руб.	9 692,2	10 115,6	10 935,7	12 891	13 343	14 831	1 498
Профицит (+) / дефицит (-), млрд. руб.	-2 978,4	-1 811,8	416,5	-37	-323	-334	-324

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

<sup>20</sup>Раздел подготовлен по последним опубликованным данным Минэкономразвития России «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году», <http://economy.gov.ru/minec/resources/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf>



### ***Промышленное производство***

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### ***Сельское хозяйство***

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### ***Инвестиционная активность и строительство***

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### ***Инфляция***

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие



продолженного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### ***Рынок труда***

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### ***Доходы населения и потребительский рынок***

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### ***Внешняя торговля***

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.



## **ВВП**

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### **Федеральный бюджет**

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненфтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненфтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

#### ***Денежно-кредитная политика***

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

#### ***Государственный долг***

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

#### ***Общие выводы по развитию экономической ситуации в РФ***

Сложившаяся динамика основных экономических показателей в Российской Федерации в 2016 году позволяют предположить, что падение спроса на объекты недвижимости и земельные участки, вызванное новым экономическим кризисом и экономической блокадой России со стороны стран-членов Евросоюза и стран-членов НАТО, преодолено.

Как следствие, ожидается рост предпринимательской активности и рост спроса на объекты коммерческой и производственной недвижимости, а также земельные участки.



### 2.3.2. Краткое описание Хабаровского края и города Хабаровска<sup>21</sup>

Хабаровский край образован 20 октября 1938г., в современных границах с 1991г.. Его площадь 788,6 тыс. км<sup>2</sup>, что составляет 4,6% территории России и 12,7% Дальневосточного федерального округа. Край подразделяется на 17 административных районов; самостоятельными административными образованиями являются города Хабаровск и Комсомольск-на-Амуре. По природным и экономическим условиям северные территории Хабаровского края (Аяно-Майский и Охотский районы — около 40% площади края) отнесены к районам Крайнего Севера, а нижнеамурские и центральные районы (44%) — к местностям, приравненным к районам Крайнего Севера.



Рисунок 6 –Карта России с выделенной территорией Хабаровского края

Располагаясь в центральной части российского Дальнего Востока, Хабаровский край имеет общие сухопутные границы и удобные транспортные связи с большинством субъектов Российской Федерации, составляющих Дальневосточный федеральный округ. Через его территорию проходят сухопутные и воздушные маршруты, соединяющие внутренние регионы России с тихоокеанскими портами, страны СНГ и Западной Европы с государствами Азиатско-Тихоокеанского региона.

Хабаровский край — преимущественно горная территория, многочисленные горные хребты и плато занимают 3/4 ее поверхности. Климат края в целом континентальный с хорошо выраженными мусонными чертами. Зима здесь продолжительная и суровая, сухая и солнечная. Средняя температура воздуха в январе колеблется от -22, -24°С на юге до -36, -40°С на севере; на побережье от -18 до -24°С. Лето на большей части территории относительно теплое и обычно влажное. Средняя температура воздуха в июле на равнинах от 14, 2°С на юге, до 10,18°С на севере. Безморозный период продолжается 90-150 дней.

<sup>21</sup> Раздел подготовлен по данным, опубликованным на официальных сайтах Администрации Хабаровского края, Росстата, Хабаровскстата.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР«

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Среднегодовая сумма осадков на равнинах 500-700 мм. Край обладает хорошо развитой речной сетью. Большая часть рек относится к бассейну Тихого океана, многие из них имеют важное рыбохозяйственное значение.

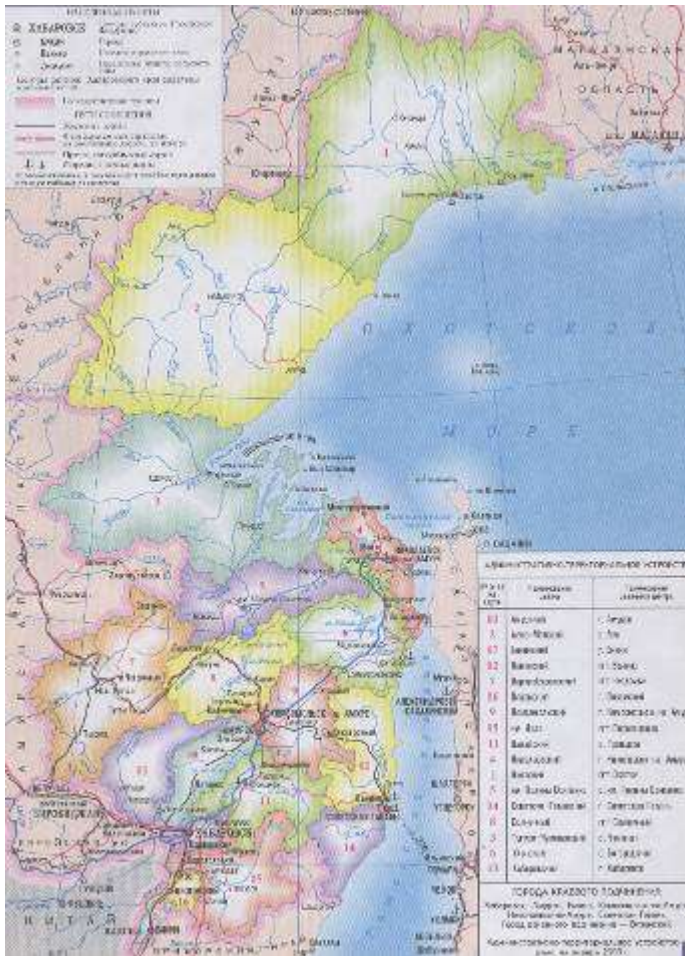


Рисунок 7 - Карта административно-территориального деления Хабаровского края.

Природно-ресурсный потенциал Хабаровского края велик и разнообразен. В недрах края выявлены крупные источники сырья для черной и цветной металлургии (железные и марганцевые руды, драгоценные металлы, руды олова и многих других металлов), химической промышленности (титано-апатитовые руды, алуниты, фосфориты), промышленности строительных материалов. Среди топливно-энергетических ресурсов выделяются каменные угли (крупнейший в регионе Буреинский бассейн) и гидроэнергетические ресурсы. Обширные площади на суше и на шельфе перспективны для поисков нефти и газа. В лесах края сосредоточено более 6% запасов древесины России и 25% Дальневосточного федерального округа. Важное место занимает недревесное сырье, в том числе уникальные виды лекарственных растений, медоносы. В охотничьих угодьях обитает более 20 видов пушных и около 10 видов иных промысловых животных. Велики биологические ресурсы Японского моря

(Татарский пролив) и, особенно, Охотского морей.

Для сохранения естественных ландшафтов и углубленного их изучения в крае выделены особо охраняемые природные территории. Среди них 6 государственных заповедников общей площадью 1 699,4 тыс. га.

Численность населения Хабаровского края по оценке на 01.01.2002 года составила 1 485,8 тыс. человек (21,1% населения Дальневосточного федерального округа), в том числе городского — 1 199,5 тыс. человек. Заселен край неравномерно. При средней плотности населения по краю 1,9 человека на 1 км<sup>2</sup>, в районах Охотского побережья она составляет менее 0,1, а вокруг Хабаровска превышает 20 человек на 1 км<sup>2</sup>. На территории края компактно расселены коренные малочисленные народы Севера — нанайцы, эвенки, ульчи, нивхи, эвены, удэгейцы, негидальцы, орочи.

Основу экономики Хабаровского края составляют промышленность и транспорт. Доля продукции промышленности в валовом региональном продукте края превышает 45% (2000 г.), промышленные предприятия края производят более четверти промышленной продукции Дальневосточного федерального округа. Среди дальневосточных регионов Хабаровский край выделяется наиболее сложной отраслевой структурой промышленности. Основные ее отрасли — машиностроение и металлообработка (с самыми крупными в регионе предприятиями оборонного комплекса), черная и цветная металлургия, лесная и



пищевая промышленность, энергетика. В крае действуют единственные на Дальнем Востоке крупные предприятия по переработке нефти, производству стали и проката. По объемам добычи золотари заготовкам древесины Хабаровский край вышел на третье место в России.

Хабаровский край занимает ключевые позиции в единой транспортной системе российского Дальнего Востока. Здесь получили развитие все основные виды транспорта. Ведущую роль занимает железнодорожный транспорт (Транссиб, Байкало-Амурская магистраль). Несколькими торговыми портами представлен морской транспорт. Выделяется Ванинский порт, входящий в первую десятку морских торговых портов страны. Внутренние водные пути обслуживает Амурское речное пароходство, суда которого работают и на морских линиях. Развивается в крае автомобильный транспорт, построен совмещенный мостовой переход через Амур у Хабаровска, достраиваются автомагистраль Чита - Хабаровск, дороги Лидога - Ванино, Селихино - Николаевск-на-Амуре. Воздушный транспорт располагает одним из крупнейших в России Хабаровским международным аэропортом.

Сельское хозяйство края по объемам производства относительно невелико. Основная задача отрасли — обеспечение населения молоком и овощами, картофелем, продукцией птицеводства, свежим мясом. Сельскохозяйственные предприятия производят также сою и зерновые культуры.

Хабаровский край занимает первое место в Дальневосточном федеральном округе по объему экспорта (в 2001 г. -44,1%). Большая часть его приходится на продукцию военно-промышленного комплекса, нефтепродукты, лесоматериалы.

В крае создана современная банковская система, представленная Главным управлением Центробанка России по Хабаровскому краю, Хабаровским банком Сбербанка России с сетью отделений, 6-ю коммерческими банками с филиалами по краю, а также филиалами коммерческих банков центральных и восточных регионов Российской Федерации.

Хабаровский край обладает значительным научным потенциалом. Здесь действуют более 30-ти организаций, выполняющих научные исследования и разработки, в том числе 8 подразделений Хабаровского научного центра Дальневосточного отделения РАН. В крупных размерах ведется подготовка квалифицированных кадров. В крае имеются 10 государственных и 7 негосударственных вузов, 28 техникумов и колледжей.

Сфера культуры представлена Дальневосточной государственной научной библиотекой, 358 массовыми библиотеками, 15 государственными музеями, 6 профессиональными театрами, Дальневосточным симфоническим оркестром.





»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru



Рисунок 8 - Карта-схема города Хабаровск

### Город Хабаровск

Хабаровск появился на Амуре в числе первых русских поселений в мае 1858 года при заключении Айгуньского договора о размежевании границ с Китаем, на правом берегу Амура был основан военный пост Хабаровка. В 1893 году Хабаровка была переименована в город Хабаровск. Территория города - 0,4 тыс. кв. км. Плотность населения - 1500 человек на 1 кв. км. К началу рыночных преобразований (1990 год) Хабаровск сформировался как многофункциональный экономический центр общего государственного значения. В производственной сфере ключевыми являлись промышленность, транспорт и строительство. В непромышленной сфере - просвещение, здравоохранение, наука. В городе зарегистрировано 18,6 тыс. предприятий и организаций или 59% от числа зарегистрированных в крае. Из них

большая доля приходится на предприятия торговли и общественного питания (41,4 %), промышленности (10,2 %), строительства (13,4%). Наибольший удельный вес в валовом продукте города Хабаровска приходится на отрасль «Транспорт» - 35,8%. Основными отраслями промышленности являются: энергетика (36,5% объема промышленного производства), пищевая (20,8 %), машиностроение и металлообработка (12,6%).

В городе функционирует 92 муниципальных общеобразовательные школы, подготовку специалистов среднего звена осуществляют 16 средних учебных заведений, 17 профессиональных училищ, высшего звена - 19 ВУЗов. Наряду с государственной системой развивается негосударственный сектор: в городе работают 9 негосударственных общеобразовательных учреждений и 11 ВУЗов. В системе здравоохранения города действует 28 больничных учреждений на 7500 коек, 64 амбулаторно-поликлинических учреждения на 17839 посещений в смену. Работает около 2,5 тыс. врачей.

Город обладает значительным культурным потенциалом, в нем действует 6 театров, филармония, 16 клубных учреждений, 8 музеев. Также в городе действуют такие культурные учреждения как Арт-холдинг «Palazzo», ДК Железнодорожников, КДКС «Русь», концертный зал Окружного дома офицеров Российской армии, Хабаровская краевая филармония, Хабаровский краевой дворец культуры профсоюзов. Сеть кинопоказа представлена такими кинотеатрами как Hollywood, Majestic Film, «Восход», «Гигант», «Дружба», «Совкино», «Форум» (FourRoom), «Фабрика грёз», «Атмосфера», «Хабаровск». В городе и окрестностях функционирует ряд предприятий рекреационной отрасли, среди которых базы отдыха «Аризона», «Дубровка», «13-й километр», «Заимка Плюснина» (с автокинотеатром), «Лукоморье», развлекательный комплекс «Форт-Артуа». Под Хабаровском находится Приамурский зоосад имени В. П. Сысоева, а также центр реабилитации диких животных «Утёс». В Хабаровске есть несколько парков: центральный парк им. Гродекова, парк им. Юрия Гагарина, парк Динамо с городскими прудами, детский парк им. А. П. Гайдара, парк вокруг храма преп. Серафима Саровского, парк стадиона им. Ленина. Хабаровск - признанный центр культурной жизни Дальневосточного региона. И не случайно, что он получил широкое международное признание, связан побратимскими отношениями с 7 зарубежными городами. Сегодня Хабаровск привлекателен не только сложившейся здесь



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

стабильной обстановкой, но и накопленным положительным опытом управления, единением федеральной, краевой и городской властей, строящих свои отношения во благо горожан.

Город Хабаровск является административным центром Хабаровского края, одного из самых крупных административно – территориальных субъектов Российской Федерации, расположенного в центре Дальневосточного экономического региона.

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

Город Хабаровск – исторический, культурный, научный, промышленный центр Хабаровского края; место нахождения органов государственной власти края, территориальных подразделений федеральных органов исполнительной власти, дипломатических представительств, консульств иностранных государств в крае. Хабаровский край расположен на обширной надпойменной террасе Амура. Лежит в умеренном поясе Северного полушария, простираясь с Юга на Север на 1780 км, с Запада на Восток на 700 км.

Второй по числу жителей город на Дальнем Востоке. Численность постоянного населения на 1 января 2014 года – 601 043 человек.

Промышленность представлена десятью отраслями, главные – топливная промышленность, машиностроение и металлообработка. Развита также промышленность строительной индустрии, деревообрабатывающая, пищевая, легкая промышленность и другие отрасли.

Хабаровск это важный транспортно-перевалочный и товарно-распределительный центр. Город очень удачно расположен на пересечении железнодорожных, водных, воздушных и автомобильных транспортных магистралей. Хабаровский аэропорт связан регулярными авиарейсами с 40 городами страны, международный аэропорт – авиарейсами с зарубежными городами Ниигатой (Япония), Сеулом (республика Корея), Сан-Франциско, Анкориджем (США), Пхеньяном, Харбином (КНР). По рекам Амур и Уссури осуществляются перевозки грузов, как между российскими портами северных провинций Китайской народной республики. По объему железнодорожных и авиаперевозок Хабаровск занимает первое место на Дальнем Востоке.

Хабаровск разделен на 5 территориальных районов и 4 административных округа: Центральный, Железнодорожный (восточная часть Хабаровска за железнодорожной магистралью), Северный (объединяющий Кировский и Краснофлотский районы, примыкает к Центральному району с севера), Южный (южные территории).

В городе создан благоприятный инвестиционно – финансовый климат. К решению проблем городского хозяйства активно привлекается научный потенциал, что закладывает серьезную основу для дальнейшего вложения капитала.

Анализ сильных и слабых сторон, возможностей и угроз г. Хабаровска показал ряд существенных преимуществ, оцененных экспертами достаточно высоко. Так, к сильным сторонам, прежде всего, следует отнести: исторически сложившийся административный центр Дальнего Востока и Дальневосточного федерального округа; сравнительно высокий культурный уровень населения; относительно развитая система связи и телекоммуникаций; наличие в пригороде свободных земельных ресурсов и территорий для гражданского строительства; сложившийся центр оптовой торговли; приграничное положение с Китаем, близость стран АТР и прямое воздушное сообщение с рядом из них; развитое высшее и среднее профессиональное образование; разнообразие типов строящегося жилья; наличие высококвалифицированных специалистов и рабочих кадров; сравнительно высокий уровень бюджетной самообеспеченности.

Располагает г. Хабаровск и широкими возможностями формирования имиджа преуспевающего административного центра Дальнего Востока. В качестве таковых эксперты отметили: повышение качества образования, профессионализма трудовых ресурсов и



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru**

---

культурного уровня населения; рост жилищного строительства и обеспеченности населения благоустроенным жильем; реализация политики закрепления населения на юге Дальнего Востока; расширение региональных и федеральных управленческих функций; усиление региональной роли в оптовой и ярмарочной деятельности; расширение торгово-экономических связей с приграничными районами Китая в результате строительства перехода на остров Большой Уссурийский, создание здесь зоны совместного хозяйствования.

Наконец, важную роль в оценках города играет его туристическая привлекательность. Самобытность, сохранение исторического архитектурного облика, комфортность пребывания, приезда и отъезда являются необходимыми условиями формирования благоприятного мнения о городе.



### 2.3.3. Развитие социально–экономической ситуации в Хабаровском крае в 2016 году<sup>22</sup>

В январе – декабре 2016 г. объем отгруженных товаров собственного производства добывающими и обрабатывающими производствами и электроэнергетикой составил 313,5 млрд. рублей, или 101,2 % к соответствующему периоду 2015 года.

Индекс промышленного производства по итогам 2016 года увеличился на 2,4 % к соответствующему периоду 2015 года за счет роста в обрабатывающих производствах – на 5,9 процента, при снижении в добыче полезных ископаемых на 4,7 % и производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 5,9 процента.

В 2016 году рост в обрабатывающем секторе достигнут в производстве транспортных средств и оборудования (138,6 % к 2015 г.), рыбопереработке (115,1 %), химическом производстве (112,4 %), обработке древесины (108,8 %).

Индекс производства по виду деятельности добыча топливно-энергетических полезных ископаемых составил 95,4 % к уровню 2015 года, что обусловлено снижением производства обогащенного угля на 6,4 процента в связи с ухудшением качества добываемого угля по причине сложных горно-геологических условий.

Индекс производства по виду деятельности добыча руд цветных металлов составил 96,9 %, что в основном связано со снижением среднего содержания платины в песках на месторождениях Кондер и Уоргалан.

Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, составил 102,0 процента.

Увеличены объемы производства мяса и субпродуктов – на 28,4 %, рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных – на 14,0 %, мороженого и десертов замороженных – на 14,8 %, водки и ликероводочных изделий – на 10,6 %, йогуртов – на 9,2 %, кондитерских изделий – на 3,5 %, напитков безалкогольных – на 2,3 %, мясных полуфабрикатов – на 1,2 процента.

Предприятиями рыбохозяйственного комплекса края в 2016 году выловлено 375,0 тыс. тонн водных биологических ресурсов, что на 19,0 % выше уровня 2015 года.

Индекс производства по виду деятельности «Переработка и консервирование рыбо- и морепродуктов» составил 115,1 процента.

В 2016 году индекс производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева составил 108,8 %, что связано с увеличением производства важнейших видов продукции, в том числе:

- бревен хвойных и лиственных пород – 5 954,1 тыс. куб. м, или 101,9 % к 2015 году;
- пиломатериалов – 941,4 тыс. куб. м (109,3 %);
- топливных гранул – 113,5 тыс. тонн (125,2 %);
- лущенного шпона – 160,9 тыс. куб. м (182,6 %).

Индекс производства по виду деятельности производство кокса и нефтепродуктов составил 95,8 процента.

Объемы переработки нефти составили 11 553,0 тыс. тонн, или 97,2 % к уровню 2015 года.

<sup>22</sup> По данным, опубликованным на сервере Администрации Хабаровского края <http://www.khabkrai.ru/about/economics.html>.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР«

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Возросло производство топлива моторного для судовых дизелей на 46,2 %, автомобильных бензинов – на 18,4 %, топлива реактивного – на 0,2 %, снижено производство дизельного топлива на 4,4 %, мазута топочного – на 76,2 процента.

Индекс химического производства составил 112,4 процента.

Положительная динамика производства сохраняется за счет выпуска препаратов для лечения эндокринной системы и органов пищеварения в 2,2 раза, психоневрологических заболеваний (в ампулах) в 1,7 раза, антибиотиков (в ампулах) в 1,3 раза, болеутоляющих средств (в упаковках) в 1,3 раза, витаминных препаратов (в ампулах) на 20,0 процентов. Обеспечен рост производства промышленных газов на 6,2 % к уровню 2015 года.

По виду деятельности металлургическое производство и производство металлических изделий индекс производства в 2016 году составил 68,0 %, что обусловлено уменьшением выпуска проката черных металлов (на 65,1 %) и конструкций строительных сборных из стали (на 78,9 %) к уровню 2015 года.

Индекс производства по итогам 2016 года по виду деятельности производство и распределение электроэнергии, газа и воды составил 94,1 процента. Потребность в электрической и тепловой энергии экономики и социальной сферы края обеспечивается в полном объеме.

По итогам 2016 года объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 21 669,6 млн. рублей, или 92,7 % к уровню 2015 года в сопоставимой оценке. Снижение связано с неблагоприятными погодными условиями, повлекшими гибель посевов сельскохозяйственных культур на территории края.

Среди основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий в 2016 году обеспечен рост производства мяса скота и птицы на 4,0 % и яиц – на 1,9 процента.

Третий месяц подряд восстанавливается потребительский спрос и набирает темпы оборот розничной торговли. В декабре 2016 года оборот розничной торговли составил 102,4 % к декабрю 2015 года, а в целом за 2016 год – 99,1 % против 98,3 % в январе – сентябре 2016 года.

Оборот розничной торговли продовольственными товарами по итогам 2016 года достиг положительной динамики – рост составил 101,9 % к уровню 2015 года. Розничная торговли непродовольственными товарами снизилась на 5,1 % к уровню 2015 года.

Объем реализации платных услуг населению составил 99,6 процента.

Продовольственная инфляция в крае ниже, чем в среднем по России и ДФО. Индекс цен на продовольственные товары составил в крае 103,6 % (по России – 104,6 %, ДФО – 104,4 %).

Индекс потребительских цен на все товары и услуги в декабре 2016 г. к декабрю 2015 г. составил 106,1 %, что выше, чем по России и ДФО на 0,7 п.п., в том числе:

- непродовольственные товары – 107,8 %, что выше, чем по России на 1,3 п.п., ДФО – на 0,9 п.п.;
- услуги – 106,5 %, что выше, чем по России на 1,6 п.п., ДФО – на 1,9 процентного пункта.

На развитие экономики и социальной сферы организациями края в 2016 году (по предварительной оценке) направлено 117,6 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, или 100,0 % к уровню 2015 года в сопоставимых ценах.

Грузооборот транспортного комплекса края составил 177 372,0 млн. т-км, или 108,3 % к уровню 2015 года. Рост грузооборота обеспечен на железнодорожном (на 4,8 %), воздушном (в 2,1 раза), водном (на 5,5 %), трубопроводном (на 14,1 %) и автомобильном (на 0,2 %) транспорте.



Выполнение работ по виду деятельности «Строительство» составило 47 421,2 млн. рублей, или 96,7 % к уровню 2015 года в сопоставимой оценке.

По оперативной информации, в 2016 году введено в эксплуатацию 388,6 тыс. кв. м жилых домов, что составило 87,8 % к уровню 2015 года.

По итогам окончательной оценки (февраль 2017 г.) ожидается ввод 403 тыс. кв. м.

Денежные доходы в среднем на душу населения края в 2016 году сложились в размере 37 413,1 рублей и составили 99,3 % к уровню 2015 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе – ноябре 2016 г. составила 40 283,0 рублей и возросла к соответствующему периоду 2015 года на 6,4 %, реальная заработная плата снизилась на 1,4 процента.

Рост потребительских расходов по итогам 2016 года составил 7,0 % к уровню 2015 года.

Ситуация на рынке труда сохраняется стабильной. Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2016 г. составила 7,4 тыс. человек, снизившись на 17,8 % по сравнению с 2015 годом.

Уровень зарегистрированной безработицы экономически активного населения на

*Исходя из общих тенденций политической и социально-экономической обстановки как в целом в Российской Федерации, так и непосредственно в Хабаровском крае, можно прогнозировать рост рынка недвижимости.*



### 2.3.4. Краткая характеристика рынка производственно-складской недвижимости и земельных участков города Хабаровска<sup>23</sup>

Нежилая недвижимость состоит из коммерческой недвижимости; производственной и складской (промышленной) недвижимости; и недвижимости социально-культурного назначения.

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

К офисной недвижимости относятся помещения для коммерческой деятельности (за исключением производственной), в которую может входить и розничное обслуживание населения, как правило, на основе, не так называемой публичной оферты, а персонально заключаемого договора. К ритейлинговой недвижимости относятся любые имущественные комплексы и отдельные объекты, предназначенные для соответственно лицензированного публичного розничного обеспечения населения товарами и услугами (собственно розничная торговля, общественное питание, развлечения, отдых, гостиничные услуги и т.д.).

**Рынок промышленной недвижимости** представлен производственными, складскими помещениями, гаражами и административно-производственными помещениями, производственными комплексами, в целом, включающими все вышеперечисленные объекты.

**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.

#### 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);

<sup>23</sup>Раздел подготовлен с использованием аналитических данных, опубликованных в научно-практическом журнале «Дальневосточный оценщик» № 4 (57) - 2016.

Пунктом 11 ФСО № 3 предусмотрено, что «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.»

Информация, опубликованная в Научно-практическом журнале «Дальневосточный оценщик» не является информацией, опубликованной в сети «Интернет», следовательно, в отчете должна присутствовать ссылка на источник информации или копии материалов. Оценщик считает возможным ограничиться именно ссылкой на источник информации, так как любое заинтересованное лицо вправе обратиться к собственнику интеллектуального продукта «Аналитического обзора» и приобрести цитируемый источник информации.



- 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.).*

***Характеристика рынка нежилкой недвижимости Хабаровска в IV квартале 2015 г.  
Рынок купли продажи***

В 2013-15 гг. цены на рынке характеризуются минимальной разнородной динамикой, текущие средние цены предложений находятся на уровне начала 2013 года.

За 2016 год средняя цена коммерческой недвижимости снизилась на 4 %, положительная коррекция в сегменте промышленной недвижимости составляет 2 %,





Таблица 37 – Основные показатели рынка купли-продажи коммерческой недвижимости в 2016г.

Местоположение	Средняя цена предложения, руб./кв.м.		Изменение за 4 квартал 2016 г.	Объем рынка купли-продажи, кол-во объявлений		Изменение за 4 квартал 2016 г.
	01.10.2016	01.01.2017		01.10.2016	01.01.2017	
Железнодорожный район	59 171	59 896	1,22 %	30	37	23 %
Индустриальный район	62 911	61 836	-1,71 %	42	52	24 %
Кировский район	67 135	67 523	0,58 %	31	28	-10 %
Краснофлотский район	41 521	41 224	-0,71 %	15	20	33 %
Центральный район	96 943	96 955	0,01 %	127	84	-34 %
<i>Хабаровск</i>	<i>79 319</i>	<i>73 715</i>	<i>-7,07 %</i>	<i>245</i>	<i>221</i>	<i>-10 %</i>

Во втором полугодии 2016 года ценовые изменения на рынке коммерческой недвижимости в разрезе районов вновь характеризуются минимальной динамикой. Средневзвешенная цена по городу уменьшилась на 7%, в основном за счет Индустриального района города. Объем рынка во втором квартале сократился на 10%, при этом снижение количества предложений отмечено только, в основном, в центральной части города.

Таблица 38 - Основные показатели рынка купли-продажи для промышленной недвижимости в 2 полугодии 2016 г. по районам г. Хабаровска

Местоположение	Средняя цена предложения, руб./кв.м.		Изменение за 4 квартал 2016 г.	Объем рынка купли-продажи, кол-во объявлений		Изменение за 4 квартал 2016 г.
	01.10.2016	01.01.2017		01.10.2016	01.01.2017	
Железнодорожный район	20 224	20 005	-1,08 %	21	18	-14 %
Индустриальный район	15 939	15 805	-0,84 %	17	14	-18 %
Кировский район	18 495	17 004	-8,06 %	7	8	14 %
Краснофлотский район	12 013	11 440	-4,77 %	9	5	-44 %
Центральный район	21 375	22 083	3,31 %	8	7	-13 %
<i>Хабаровск</i>	<i>17 810</i>	<i>17 869</i>	<i>0,33 %</i>	<i>62</i>	<i>52</i>	<i>-16 %</i>

Средняя цена в сегменте промышленной недвижимости осталась, практически, без изменений, положительная динамика составила менее 1 %.

Результаты данного анализа, осуществленного с помощью еженедельного издания «Вся недвижимость Хабаровска» позволяют сделать вывод о том, что по предложениям, менявшимся в цене в отчетном квартале, наблюдалась, в основном, отрицательная динамика.

Как и в отношении коммерческой недвижимости, середина года характеризуется сокращением объема рынка объектов производственно-складского назначения.

### **Рынок аренды**

В отчетном квартале средняя арендная ставка для коммерческой недвижимости Хабаровска уменьшилась на 1 %. По Кировскому и Краснофлотскому районам города наблюдается отрицательная динамика.

Таблица 39 - Основные показатели рынка аренды для коммерческой недвижимости во 2 полугодии 2016 г. по районам г. Хабаровска

Местоположение	Средняя цена предложения, руб./кв.м.		Изменение за 4 квартал 2016 г.	Объем рынка купли-продажи, кол-во объявлений		Изменение за 4 квартал 2016 г.
	01.10.2016	01.01.2017		01.10.2016	01.01.2017	
Железнодорожный район	749	751	0,33 %	59	49	- 17 %
Индустриальный район	767	768	0,10 %	53	43	-19 %
Кировский район	831	808	-2,73 %	52	44	-15 %
Краснофлотский район	640	613	-4,14 %	13	13	0 %
Центральный район	1 149	1 149	0,00 %	154	110	-29 %
<i>Хабаровск</i>	<i>829</i>	<i>821</i>	<i>-1,03 %</i>	<i>331</i>	<i>259</i>	<i>-22 %</i>



Средняя по городу арендная ставка в сегменте промышленной недвижимости, практически не изменилась, при снижении объема рынка на 11 %, в основном, за счет Индустриального и Железнодорожного районов.

Таблица 40 - Основные показатели рынка аренды для промышленной недвижимости в 2 полугодии 2016 г. по районам г. Хабаровска

Местоположение	Средняя цена предложения, руб./кв.м.		Изменение за 4 квартал 2016 г.	Объем рынка купли-продажи, кол-во объявлений		Изменение за 4 квартал 2016 г.
	01.10.2016	01.01.2017		01.10.2016	01.01.2017	
Железнодорожный р-н	261	259	-1,00 %	35	29	-17 %
Индустриальный район	205	204	-0,63 %	31	25	-19 %
Кировский район	230	236	2,48 %	6	6	0 %
Краснофлотский район	185	175	-5,43 %	7	8	14 %
Центральный район	329	322	-2,18 %	10	11	10 %
Хабаровск	241	240	-0,56 %	89	79	-11 %

### **Объем и структура рынка коммерческой недвижимости**

#### **Рынок купли-продажи**

Большинство объектов на региональном рынке купли-продажи – 81 % - относится к сегменту коммерческой недвижимости.

Таблица 41 – Объем рынка купли-продажи коммерческой недвижимости в зависимости от площади и местоположения

Местоположение/площадь, кв.м	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого
Железнодорожный р-н	4	10	16	4	3	-	-	37
Индустриальный район	8	14	23	4	3	-	-	52
Кировский район	4	5	11	6	2	-	-	28
Краснофлотский район	1	2	9	2	6	-	-	20
Центральный район	13	24	36	4	4	3	-	84
Хабаровск	30	55	95	20	18	3	-	221

Самым распространенным сегментом коммерческой недвижимости являются площади от 100 до 500 кв.м., доля которых составляет 43 % в общем объеме коммерческих площадей. В минимальном количестве – 1 % - представлены предложения коммерческой недвижимости с площадью более 3000 кв.м.

Для промышленной недвижимости наибольшая доля предложений – 35 % -так же относится к зданиям и помещениям от 100 до 500 кв.м.

#### **Рынок аренды**

Осенью 2010 года на региональном рынке аренды коммерческой недвижимости наблюдался определенный всплеск предложений, который можно объяснить следующими обстоятельствами:

Во-первых, оказало свое влияние традиционное «осеннее» повышение активности, подкрепленное многочисленными новостями о завершении кризиса и появлениях предпосылок для восстановления рынка недвижимости;

Во-вторых, именно в III квартале 2010 г. на рынок вышло значительное количество новых объектов: завершено строительство первой очереди объекта «Торговый центр с офисами и автопарковкой» по ул. Ким-Ю-Чена – Ленинградская, закончены и продолжаются отделочные работы во многих нежилых помещениях, находящихся на нижних этажах многоквартирных новостроек (Серышева, 56; Советская, 10; жилой массив по ул. Рабочий городок, жилой массив по ул. Флегонтова - Краснореченская и т.д.), а также в отдельных стоящих коммерческих объектах (бизнес-центр «Феликс-сити» по ул. Дзержинского; 2-



этажный торговый центр по ул. Яшина, 5-этажный торговый центр по Проспекту 60-летия Октября и т.д.)

В последние годы на рынок стабильно выходили новые коммерческие площади офисного назначения.

В 2012 году введены в эксплуатацию следующие объекты: бизнес-центр «Преображенский» с видом на р. Амур, рядом со Спасо-Преображенским кафедральным собором на площади Славы (общая площадь – 5 000 кв.м., офисные помещения от 20 до 600 кв.м.); офисное здание в ЖК «Дендрарий» по ул. Шеронова, 8; бизнес-центр «Золотые Башни» на Восточном шоссе, 41 (общая площадь офисных помещений – 18 000 кв. м. на 3 000 рабочих мест) и т.д.

В 2013 году рынок Хабаровска пополнил бизнес-центр «Капитал» по ул. Истомина, 51а (9 этажей, планировка офисных помещений от 50 до 140 кв. м.).

С 2014 г. функционирует деловой центр «Пушкинский» по ул. Пушкина, 54 (бизнес-центр класса «В», общая площадь объекта 6000 кв.м.)

В 2015 г. сдан в эксплуатацию бизнес-центр «Опора» по ул. Воронежской (общая площадь здания – 9409,8 кв.м., автопарковка на 132 машиноместа).

Таким образом, введение в эксплуатацию новых коммерческих площадей в совокупности с общекризисным состоянием российской экономики, приводят к снижению арендных ставок на коммерческие помещения, которые держались приблизительно на одном и том же уровне несколько лет подряд.

Для коммерческой недвижимости Хабаровска характерно наличие дефицита предложения масштабных по площади объектов, независимо от того, продаются они или сдаются в аренду

Таблица 42 - Объем рынка аренды коммерческой недвижимости в зависимости от площади и местоположения

Местоположение/площадь, кв.м	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	Итого
Железнодорожный р-н	19	14	9	4	3	49
Индустриальный район	20	12	4	4	3	43
Кировский район	21	8	9	5	1	44
Краснофлотский район	2	4	3	3	1	13
Центральный район	43	25	32	8	2	10
<i>Хабаровск</i>	105	63	57	24	10	259

На рынке аренды коммерческой недвижимости 40 % в общем объеме предложений занимает недвижимость площадью до 50 кв.м., площади более 1000 кв.м. представлены в малом количестве.

#### ***Средние цены предложений на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости***

Основным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение, поэтому максимальные цены на коммерческую недвижимость наблюдаются в Центральном районе города. Расчет средних цен по району осуществлялся по формуле средневзвешенной величины с учетом количества предложений.

Наиболее престижными для размещения коммерческой недвижимости принято считать такие улицы Центрального района, как Муравьева-Амурского и Ленина, а также пересекающие их улицы, где стоимость 1 кв.м. может значительно превышать 100 000 рублей. На так называемой «красной линии» Хабаровска, представляющей собой ул. Муравьева-Амурского от набережной Амура до площади им. Ленина, а также в ее ближайшем окружении, коммерческая недвижимость может предлагаться по цене 150 000 руб./кв.м. и выше.



Таблица 43- Средние цены предложений на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в зависимости от площади, руб./кв.м.

Район / Площадь, кв.м.	До 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	Итого по району	В среднем по городу	Диапазон цен
Железнодорожный район	82 744	64 542	59 956	40 600	39 349	-	59 896	43 000 – 77 000
Индустриальный район	73 804	74 829	58 562	44 200	17 906	-	61 836	44 000 – 79 000
Кировский район	86 699	84 326	64 262	57 077	36 439	-	67 523	48 000 – 87 000
Краснофлотский район	63 000	59 982	40 155	36 280	34 594	-	41 224	29 000 – 54 000
Центральный район	105 094	101 717	93 718	94 951	84 283	81 991	96 955	80 000 – 114 000
Всего	89 914	85 015	71 035	56 702	43 852	91 991	73 715	

До 2000 г. вся «красная линия» принадлежала или субъекту Российской Федерации, или муниципальному образованию. На сегодняшний день большая часть объектов продана на аукционах и конкурсах, при этом иногда в результате торгов начальная цена увеличивалась в несколько раз. В связи с этим, количество подобных объектов на рынке крайне ограничено и ценообразование на них осуществляется иным образом. В отношении недвижимости, расположенной на «красной линии» города особенно ярко проявляется особенность рынка недвижимости, заключающаяся в том, что в сделках с таким товаром поведение людей подвержено комплексу рефлекторных действий, импульсов, привычек и т.д. В связи с этим, желание потенциального покупателя приобрести так называемый «штучный» недвижимый товар может привести к установлению цены сделки, значительно превышающей среднерыночные показатели.

В связи с этим, коммерческая недвижимость Центрального района всегда востребована независимо от площади, цены предложений традиционно высокие, а количество предложений ограничено.

Таким образом, наличие тенденции к снижению стоимости квадратного метра коммерческой недвижимости с увеличением его площади свидетельствует о необходимости расчета так называемой «поправки на масштаб» для всех районов Хабаровска. При этом для Центрального района характерна гораздо меньшая зависимость цены от площади, чем для других районов города, что требует проведения отдельного расчета.

В качестве справочной информации приведены результаты выборки в отношении отдельно стоящих зданий административного назначения, характеризующихся, как правило, простой отделкой, удовлетворительным состоянием, годами постройки 1960- 1980 гг. и расположением в отдаленных от центра районах. Подобные объекты, которые принято называть административно-бытовыми корпусами (АБК), представляют из себя отдельный сегмент рынка и отличаются по ценовому уровню от среднерыночных показателей для коммерческой недвижимости, чем и обусловлена необходимость их выделения.

Таблица 44- Средние цены предложений по продаже зданий типа АБК в зависимости от площади в IV квартале 2016 г.

Показатель/Площадь, кв.м.	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Всего
Количество объектов в выборке, шт.	27	13	7	1	48
Средняя цена предложения, руб./кв.м.	46 971	45 951	30 526	29 795	38 311

Ценовой уровень административных зданий типа АБК ниже среднего уровня цен в сегменте объектов коммерческой недвижимости на 19 - 35 %.

В качестве справочной информации приведены результаты выборки в отношении производственных баз, характеризующихся, как правило, наличием в своем составе как производственных, так и административных объектов, а так же наличием огражденной территории. Подобные объекты представляют из себя отдельный сегмент рынка и



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

отличаются по ценовому уровню от среднерыночных показателей для промышленной недвижимости, чем и обусловлена необходимость их выделения. Ценовой уровень производственных баз выше среднего уровня цен в сегменте объектов промышленной недвижимости на 5-30 %.

### **Средние цены предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости**

Исходя из того, что основным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является местоположение, максимальные ставки аренды наблюдаются в Центральном районе.

Таблица 45 - Средние цены предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости в зависимости от площади, руб./кв.м.

Район / Площадь, кв.м.	До 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	В среднем по району	Диапазон цен
Железнодорожный район	809	771	700	733	477	751	600 -910
Индустриальный район	814	758	764	563	773	768	590 -940
Кировский район	794	928	735	850	600	808	640 - 980
Краснофлотский район	653	623	602	622	500	613	530 – 700
Центральный район	1200	1 082	1 136	1 175	1 012	1 149	810 - 1490
<i>Средняя стоимость аренды в зависимости от площади</i>	854	832	787	788	672	821	

На основании полученных данных, можно сделать вывод о том, что стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости имеет тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости.

### **Объем и структура рынка промышленной недвижимости**

#### **Рынок купли-продажи**

В соответствии с исторической специализацией районов города, наибольшей долей предлагаемых к продаже объектов промышленной недвижимости, характеризуются Железнодорожный и Индустриальный районы.

Таблица 46 – Объем рынка купли-продажи промышленной недвижимости в зависимости от площади и местоположения

Местоположение/площадь, кв.м	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого
Железнодорожный р-н	6	3	8	-	1	18
Индустриальный район	4	4	4	2	-	14
Кировский район	3	2	2	1	-	8
Краснофлотский район	2	2	2	-	-	5
Центральный район	3	3	3	-	1	7
<i>Хабаровск</i>	18	14	14	3	2	52

Для промышленной недвижимости наибольшая доля предложений – 35 % - относится к зданиям и помещениям от 100 до 500 кв.м.

#### **Рынок аренды промышленной недвижимости**

При аренде промышленной недвижимости сохраняются основные тенденции рынка купли-продажи, то есть наибольшей долей предлагаемых к аренде объектов промышленной недвижимости – 71 % - характеризуются Железнодорожный и Индустриальный районы. При этом, 47 % от общего объема предложений занимает недвижимость площадью от 100 до 500 кв. м.



Таблица 47- Объем рынка аренды промышленной недвижимости в зависимости от площади

Район / Площадь, кв. м.	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого
Железнодорожный район	3	10	6	5	-	-	27
Индустриальный район	1	20	5	5	-	-	33
Кировский район	1	2	1	-	-	-	4
Краснофлотский район	2	2	2	1	-	-	8
Центральный район	3	4	2	-	-	-	9
<i>Всего по городу:</i>	10	38	16	11	-	-	81

### **Средние цены предложений на рынке купли-продажи промышленной недвижимости**

В отличие от коммерческой недвижимости, стоимость промышленных объектов, в первую очередь, зависит не от близости к центрам деловой активности и престижным зонам, а от развитости промышленной инфраструктуры района расположения, транспортной доступности, степени благоустройства, наличия так называемого «куста», то есть скопления таких же складских и производственных объектов разных собственников.

Расчет средних цен по району осуществлялся по формуле средневзвешенной величины с учетом количества предложений.

Таблица 48 - Средние цены предложений на рынке купли-продажи промышленной недвижимости в зависимости от площади, руб./кв.м.

Район / Площадь, кв.м.	100 - 500	500 - 1000	1000 - 3000	3000 - 5000	Более 5000	В среднем по городу	Диапазон цен
Железнодорожный район	23 515	20 663	18 890	-	5 893	20 005	14 000 – 26 000
Индустриальный район	20 415	16 777	13 250	9 750	-	15 805	9 000 – 22 000
Кировский район	19 033	21 809	14 801	5 710	-	17 004	10 000 – 24 000
Краснофлотский район	11 310	11 317	11 947	-	-	11 440	10 000 - 13 000
Центральный район	19 927	28 124	-	-	10 430	22 083	15 000 – 29 000
<i>Всего</i>	20 125	19 980	16 378	8 403	8 161	17 869	

При анализе рынка промышленной недвижимости, для получения корректного результата не учтены предложения объектов гаражной недвижимости площадью до 50 кв. м. в центре города, так как в Центральном районе данный сегмент рынка является обособленным в силу ряда объективных причин, указанных ниже, и характеризуется присущими только ему принципами ценообразования.

Как правило, объекты гаражной недвижимости Центрального района представляют собой:

- помещения на нижних этажах жилых домов, предназначенные для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей и обозначенными разметкой местами или боксами;
- паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами;
- отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения – боксы, предназначенные для хранения автомобиля.

Одним из основных факторов, определяющих цены на объекты гаражной недвижимости Центрального района является большой дефицит предложений этих объектов по отношению к спросу на них, так как количество легкового автотранспорта продолжает расти с улучшением платежеспособности населения.



Ценовой уровень отдельно стоящих гаражей и блок-комнат сопоставим со средним уровнем цен в сегменте объектов промышленной недвижимости, в то время как рынок парковочных мест характеризуется иными принципами ценообразования, как в центральной части города, так и в отдаленных районах, и по своим ценовым показателям более близок к коммерческой недвижимости.

Стоимость 1 кв.м. объектов промышленной недвижимости имеет общую тенденцию к снижению с увеличением площади.

При рассмотрении рынка купли-продажи промышленной недвижимости обращают на себя внимание особенности ценообразования в Центральном районе. В связи с тем, что данная территория является центром деловой активности города, где сосредоточено основное количество торговых и бизнес-центров, а также объектов культурной и социальной инфраструктуры, промышленная недвижимость здесь представлена относительно небольшим количеством объектов.

В 2009 - 2010 гг., в отличие от 2008 года, предложения объектов промышленной недвижимости в центре города встречались гораздо чаще. Иногда они представляют собой встроенные помещения, расположенные в цокольных этажах строящихся бизнес-центров, и потенциально предназначены для складирования товаров, реализуемых в торговых залах этих же бизнес-центров. Как правило, стоимость подобной недвижимости достаточно высока, несмотря на назначение и приближена к коммерческой недвижимости.

В то же время, начиная с середины 2009 г. увеличилось количество предложений к продаже помещений, находящихся на территории промышленных объектов, таких как «Энергомаш», «Промсвязь» и т.д. Такие помещения по своему ценовому уровню сопоставимы с аналогичными объектами, расположенными в удаленных от центра районах города и, часто, незначительно превышают их по стоимости.

Подобная ситуация наблюдается и в отношении отдельных объектов промышленной недвижимости Кировского района. В частности, складские помещения на ул. Яшина 40, в цене предложения мало уступают офисам, предлагающимся в этом же здании.

Приведен показатель соотношения средних цен предложения промышленной недвижимости в зависимости от ее местоположения.

#### ***Средние цены предложений на рынке аренды промышленной недвижимости***

Таблица 49 - Средние цены предложений на рынке аренды промышленной недвижимости в зависимости от площади, руб./кв. м. в месяц

Район / Площадь, кв. м.	до 50	50 - 100	100 - 500	500 - 1000	1000 - 3000	В среднем по городу	Диапазон цен
Железнодорожный р-н	272	343	248	198	238	259	190 – 330
Индустриальный район	320	261	258	137	150	204	190 – 280
Кировский район	-	214	272	225	200	236	200 – 270
Краснофлотский район	270	160	210	116	200	175	120 – 230
Центральный район	-	356	345	400	-	322	230 - 410
<i>Всего по городу:</i>	287	267	267	215	197	240	

Как и на рынке купли-продажи, на рынке аренды промышленной недвижимости в Центральном районе существует обособленная система ценообразования, обусловленная, тем, что промышленная недвижимость здесь представлена относительно небольшим количеством объектов. Сдаваемые в аренду объекты укрупнено можно разделить на две группы, ценовой уровень которых может отличаться в разы.

Коммерческая недвижимость при продаже, независимо от площади, превышает по стоимости промышленную недвижимость, типичный показатель соотношения стоимости промышленной недвижимости по отношению к коммерческой – мультипликатор назначения – составляет от 0,21 до 0,39.



Наиболее типичные мультипликаторы назначения на рынке аренды нежилой недвижимости находятся в диапазоне от 0,31 до 0,36.

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости г. Хабаровска**

Региональный рынок сильно зависим от уровня развития ипотечного кредитования.

После того, как Центробанк повысил ключевую ставку до 17 % в декабре 2014 года, ставки по кредитам в региональных банках существенно выросли. В 2015 г. в связи с резким охлаждением экономики и продолжающимся падением ВВП, ключевая ставка снижалась несколько раз и по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 10,5 %.

**Таким образом, диапазон цен предложений на рынке купли-продажи промышленной недвижимости Индустриального района города Хабаровска, где расположены объекты оценки, составляет от 9 000 – 22 000 руб. за квадратный метр.**

Стоит отметить, что итоговая стоимость предложения объекта аналога может отличаться от величины диапазона, что объясняется его физическими характеристиками (большей площадью, физическим состоянием, этажностью, и т.д.).

### ***Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости***

*Факторы, влияющие на величину спроса:*

*Платежеспособность населения.* Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в большинстве муниципальных образований и городских округов в периферийных районах Дальнего Востока в 2009-2014 гг. характеризовалась положительной динамикой в размере 5–15 % в год и на 01.01.2017 г. данный показатель преимущественно находится в диапазоне от 24 до 32 тыс. руб.

*Динамика численности населения.* В среднем, численность населения подавляющего большинства населенных пунктов Дальнего Востока ежегодно снижается на 1-2 %. Положительная динамика встречается крайне редко. В Тындинском районе Амурской области отток населения составляет 2,5 % в год. Наиболее сложная ситуация отмечается в северных районах Хабаровского края (Аяно-Майский, Охотский, Ульчский), где ежегодное сокращение численности превышает 5,0 %. В свою очередь, в районах Приморского края население сокращается в пределах 0,5 % в год.

*Уровень миграции,* соотношение различных слоев населения и т.д. В период 2009-2014 гг. отмечен преимущественно отрицательный миграционный прирост населения, кроме того, как правило, смертность превышает рождаемость. Доля трудоспособного населения (мужчины от 16 до 59 лет, женщины от 16 до 54 лет) в среднем составляет 60-65 % от общей численности. Молодежь предпочитает получать образование и впоследствии искать работу в региональных центрах.

*Предпочтения населения.* Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.

*Доступность и условия финансирования.* Ставки по ипотечным кредитам в региональных банках, в среднем составляют от 13,0 до 25,0 %. Рост ставок, несомненно, приведет к сокращению объема ипотечных сделок, что негативно скажется на региональном рынке недвижимости.

*Факторы, влияющие на величину предложения:*

*Резерв свободных объектов недвижимости* в сегменте рынка. В 2014-2015 гг., благодаря развитию электронных средств массовой информации на рынке появилось достаточно много данных, размещенных на специализированных порталах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru) и т.д., в результате чего наблюдается положительная динамика в отношении количества продаваемых и сдаваемых в аренду объектов как коммерческой, так и промышленной недвижимости.





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

В 2014 гг. в регионах Дальнего Востока наблюдалась преимущественно отрицательная динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство».

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

Затраты на строительство относятся к закрытой информации, не позволяющей сделать вывод о рентабельности строительства местных застройщиков, можно только с уверенностью сказать, что последние 10 лет этот показатель характеризуется стабильной тенденцией к росту (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 91, 2015 г.)

В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

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

Основным ценообразующим фактором для промышленной недвижимости и при продаже, и при аренде, также является местоположение, которое складывается из иных составляющих:

- удаленность от основных транспортных магистралей города; транспортная доступность, т.е. наличие удобных подъездных путей, качество дорог (грунтовая, асфальтированная); близость к потребителю (центр города может быть преимуществом, но не во всех случаях, что обусловлено дефицитом места под погрузо-разгрузочные работы, наличием пробок и т.д.)

- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно-деловая зона; промышленная зона и др.) и т.д.

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

Рыночные условия (дата продажи/предложения);

Конструктивные особенности объекта, в том числе:

- площадь объекта;
- высота этажа;
- планировка объекта;
- материал стен;

Техническое состояние объекта;

Прочие факторы, в том числе:

- наличие отопления;
- наличие грузоподъемных механизмов;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.

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



Таблица 50 – Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов промышленной недвижимости наблюдаются как вблизи активных транспортных магистра лей города, в зонах сосредоточения производственно-складских объектов, так и в центральной части города.	Цены как продажи, так и аренды, для объектов промышленной недвижимости в активных промышленных зонах вдоль основных транспортных магистралей населенных пунктов и в так называемых «промышленных узлах» могут быть на 30-50 % выше по отношению к иным объектам аналогичного назначения
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг часто используется экспертное мнение.	В качестве источника для получения этой величины использованы данные справочника оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости». Том 3, Лейфер Л.А., 2014 г., согласно которому: Для низко-классных производственно-складских объектов скидка на торг: При продаже на активном рынке находится в диапазоне 6% - 17%. На не активном рынке 8% - 30% При аренде на активном рынке находится в диапазоне 3% - 13%. На не активном рынке 6% - 27%.
Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке стечением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т. д.	Рынок промышленной недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений. Динамика отражает не столько рыночные тенденции, сколько качественное изменение имеющейся информации.
Техническое состояние	Как правило, объекты промышленной недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений промышленной недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.), составленном в результате экспертного опроса, для низкокласных производственно-складских объектов: - при продаже объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 7-35%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 11-45%, - при аренде объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 7-35%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 12-40%,



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue](http://www.ocenkadv.rue) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

-----  
Продолжение таблицы 50

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Размер площади	Стоимость 1 кв. м. промышленной недвижимости, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости по всем группам периферийных районов Дальнего Востока.	При наличии существенной разницы в площади снижение может составить до 50 %, как на рынке аренды, так и на рынке купли-продажи.
Наличие отопления	В большинстве случаев, объекты промышленной недвижимости, характеризующиеся наличием отопления, стоят дороже, чем такие же объекты без отопления, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На хабаровском рынке определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие отдельного входа часто используется экспертное мнение	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.), составленном в результате экспертного опроса, для низко-классных производственно-складских объектов: - при продаже неотапливаемые объекты дешевле аналогичных объектов с отоплением на 15-40 %; - при аренде неотапливаемые объекты дешевле аналогичных объектов с отоплением на 15-40%.



### ***Краткий обзор земельного рынка в Хабаровском крае.***

Земельный рынок в Хабаровском крае находится на стадии формирования, при этом он динамично расширяется и развивается. Очевиден интерес к земле, в первую очередь, в г. Хабаровске и в его окрестностях, чему способствует инвестиционная привлекательность земли краевого центра, а постоянное совершенствование территориального планирования в целом и приведение краевых правовых нормативных актов в соответствие с федеральными нормами только расширяют возможности легализации данного сегмента рынка недвижимости.

Тем не менее, основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок, практически, не публикуются в средствах массовой информации.

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность земельных участков можно разделить на сегменты. В качестве основных сегментов земельного рынка могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и площадь, местоположение земельных участков, их транспортная доступность, а также некоторые экономические показатели.

#### *По категориям земель:*

В соответствии с Земельным Кодексом РФ различают следующие категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

#### *По виду разрешенного использования:*

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными правообладателями и инвесторами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В настоящее время, в Хабаровском крае можно выделить следующие основные виды предлагаемых к продаже земель:

- под индивидуальное жилищное строительство;
- под сельскохозяйственное производство (сельскохозяйственного назначения);
- под коммерческое строительство.

Как правило, на развитом земельном рынке участки, предлагаемые к продаже под коммерческое строительство, могут быть предназначены для размещения многоэтажных жилых домов, размещения объектов офисного и торгового назначения, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов и т.д.



*По виду права:*

Кроме того, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует учитывать вид права на земельный участок. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости, вправе распоряжаться им по своему усмотрению, с учетом рамок законодательства. В свою очередь, в случае аренды определяющими являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Однако региональный земельный рынок находится на столь ранней стадии развития, что в настоящее время, в связи с незначительным объемом рынка и его информационной закрытостью, затруднительно определить стоимостную разницу между правом собственности и правом пользования на основании договора аренды, используя, к примеру, метод парных продаж.

*По местоположению:*

Одним из главных критериев сегментации земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное и коммерческое строительство, а также их *основным ценообразующим фактором является местоположение*, которое, в свою очередь, зависит от:

- удаленности от города или его центральной части;
- типичного окружения земельного участка;
- транспортной доступности и т.д.

При рассмотрении местоположения в качестве ценообразующего фактора, надо отметить, что для земель различного целевого назначения существуют свои особенности.

1) Например, при выборе участка под индивидуальную жилищную застройку, потенциальные покупатели отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых. Немаловажное значение при оценке окружения имеет инженерное обеспечение района и транспортная доступность к местам жилой застройки. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

По мере улучшения транспортных схем и инфраструктуры становятся все более привлекательными для покупателей загородные дома, расположенные как на окраине города (Тополево, Воронеж, Матвеевка и т.д.), так и в 20-40 километрах от него, где в связи с нахождением в экологически чистых районах, наиболее престижными направлениями являются Корсаково, Бычиха, Николаевка.

Региональный земельный рынок не настолько развит, чтобы определить зависимость стоимости земельного участка от наличия подведенных коммуникаций, однако в качестве ориентиров можно отметить, что на развитом подмосковном рынке по исследованиям аналитиков компании Vesco Consulting<sup>24</sup> увеличение стоимости земельного участка в зависимости от вышеуказанных факторов можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20 %
- электроэнергия – 15-25 %
- газоснабжение – 15-25 %
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, связь) – 5-15 %.

В качестве справочной информации можно привести данные о ценах предложений земельных участков зимой 2015 года в районе пос.Горький, характеризующихся как наличием, так и отсутствием коммуникаций<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> [http://www.issledovanie.ru/index.php?dir=show\\_issl&idx=131](http://www.issledovanie.ru/index.php?dir=show_issl&idx=131)

<sup>25</sup> Источником информации для цен предложений является еженедельное информационно-справочное издание риэлторов Хабаровска «Вся недвижимость Хабаровска».



Таблица 51 – Расчет поправки на наличие/отсутствие коммуникаций

Показатель	Количество участков	Диапазон цен предложений, руб./м <sup>2</sup>	Средняя цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Земельный участок без коммуникаций	22	150 – 780	474
Земельный участок с коммуникациями	7	800 – 1 500	1 059
Повышающая поправка на наличие коммуникаций			2,24
Понижающая поправка на наличие коммуникаций			0,45

Из таблицы видно, что участки с подведенными коммуникациями примерно в 2 раза дороже тех участков, где коммуникации отсутствуют.

1) Показатели величины затрат на получение технических условий на подключение объектов к сетям инженерной инфраструктуры получены в ходе исследования средней стоимости строительства и цен на рынке недвижимости, проведенного департаментом ценообразования в строительстве и экспертно-аналитической работы Ассоциации строителей России<sup>26</sup>.

В соответствии со средней по России структурой полной себестоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилых домов массового спроса, стоимость получения прав на земельный участок составляет 11,5 – 13,5% (см. таблицу ниже) в общем объеме затрат. В свою очередь, доля затрат на получение и исполнение технических условий по подключению объектов к сетям инженерной инфраструктуры равна 4,5%. Таким образом, эти расходы по отношению к стоимости прав на землю, в среднем, находятся в диапазоне 33 - 39%.

Таблица 52 – Средняя по России структура полной себестоимости строительства 1 кв. м жилых домов массового спроса

Наименование элементов затрат	Доля в структуре, %
Получение прав на участок строительства («пятно застройки») – приобретение в собственность или аренда.	11,5 – 13,5%
Затраты на проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы (строительная стоимость), в том числе:	67,8%
- проектирование и авторский надзор	3%
- затраты на строительные материалы, изделия и конструкции	54,11%
- затраты на заработную плату	2,83%
- затраты на машины и механизмы	2,16%
- накладные расходы	5,7
Получение и исполнение технических условий по подключению объекта к сетям инженерной инфраструктуры	4,5%
Платежи за услуги различных государственных согласующих инстанций	6,5%
Платежи на развитие не связанной со строительством объекта внеплощадочной инженерной и социальной инфраструктуры или передача части построенного жилья	8-10% (кроме Москвы)
ИТОГО:	100%

2) Для земель под застройку нежилыми объектами офисного назначения наибольшее влияние на стоимость оказывают следующие факторы:

- близость участка к деловому центру города, т.е. к другим офисным зданиям, банкам, страховым компаниям и т.д.;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории;
- доступность к транспортным магистралям и местам парковки;

<sup>26</sup> Газета «Информационные технологии в строительстве», Выпуск № 20 (27) за 2006 г.



- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.

3) При формировании стоимости земли под застройку многоэтажными жилыми домами в большей степени учитывается влияние следующих факторов:

- удаленность участка от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории;
- доступность к транспортным магистралям и остановкам общественного транспорта;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала;
- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
- рекреационная ценность территории.

4) Для стоимости земельных участков, предназначенных под застройку промышленными и складскими объектами, основное значение имеет доступность к транспортным коммуникациям, к которым относят как пути сообщения, так и сооружения на них.

Например, по данным холдинга «МДК - групп»<sup>27</sup>, участок промышленного назначения с железнодорожной веткой ценится на 10 - 30 % выше, чем аналогичный без нее.

5) В то же время, для земель сельскохозяйственного назначения местоположение является второстепенным ценообразующим фактором и связано, в первую очередь, с удаленностью от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции с учетом транспортных условий грузоперевозок. Основная же роль в процессе ценообразования для земель указанного назначения принадлежит плодородию.

Необходимо понимать, что площадь земельного участка также является ценоформирующим фактором.

В отличие от рынка участков под индивидуальную жилую застройку, где объем рынка составляет несколько сотен участков и разброс цен предложений относительно невелик в рамках выявленных по местоположению направлений, рынок земельных участков, предлагаемых к продаже под коммерческую застройку, характеризуется малым числом объектов и уникальностью каждого предложения.

В связи с этим, данный сегмент регионального земельного рынка в настоящее время сложно поддается систематизации и не позволяет на базе имеющихся данных получить информацию о наличии либо отсутствии зависимости цены земельного участка от его площади.

В то же время, данные, полученные с развитых рынков, свидетельствуют о том, что размер земельного участка является существенным фактором, определяющим его рыночную стоимость.

Исходя из этого и предполагая, что установление зависимости цены от площади ограничивается только недостаточным объемом данных в регионе, возможно использование модели влияния фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость, приведенной в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под

---

<sup>27</sup> «Ставки сделаны». Приложение к газете «Коммерсантъ» № 38(3855) от 11.03.2008 г.  
([http://www.newsquare.ru/news\\_main/press/?id=622&Year=2008&Month=03](http://www.newsquare.ru/news_main/press/?id=622&Year=2008&Month=03))



промышленными объектами в поселениях (Модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость), автор Власов А.Д.<sup>28</sup>:

$$K_s = L_n (S_{oa}) / L_n (S_{oo}), \quad (1)$$

где  $K_s$  - коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость;

$L_n$  - функция натурального логарифма по основанию  $e$ ;

$S_{oo}$  - площадь земельного участка - объекта оценки,  $m^2$ ;

$S_{oa}$  - площадь земельного участка – объекта аналога,  $m^2$ .

Однако региональный земельный рынок находится на столь ранней стадии развития, что в настоящее время, в связи с незначительным объемом рынка, подобное разделение является преждевременным. Поэтому в рамках настоящего исследования, при анализе предложений к продаже, используется укрупненная формулировка - под коммерческое строительство, т.е. вид целевого назначения, предполагающий получение прибыли от строительства объектов недвижимости на земельном участке независимо от функционального назначения улучшений.

При этом надо понимать, что в пределах данного сегмента рынка разброс цен может быть очень значительным, что связано не только с местоположением объекта недвижимости, но и с функциональным назначением здания, которое либо уже присутствует на земельном участке, либо может быть построено с соблюдением градостроительного регламента.

Вторичный земельный рынок в Хабаровском крае функционирует, в основном, только в г. Хабаровске и его пригороде. Однако даже в столице региона он находится на начальной стадии развития и в большинстве своем, содержит предложения земельных участков, находящихся в собственности частных лиц, для индивидуального строительства домов либо для ведения подсобного хозяйства. Выборку настоящего исследования составили предлагающиеся к продаже земельные участки г. Хабаровска.

#### ***Участки под производственно-складскую застройку***

Анализ земельных участков, предлагаемых к продаже под производственно-складскую застройку, приводит к неоднозначным выводам, что объясняется относительно малым числом объектов и неоднородным распределением, как по целевому назначению, так и по размеру. Каждая сделка является по-своему уникальной и сложно поддается систематизации. Полученные средние цены в различных округах города пока носят, скорее, справочный характер и отражают общие ценовые тенденции, так как разброс цен предложения достаточно велик.

В то же время, можно однозначно сказать, что существует значительная разница в стоимости между абстрактным земельным участком, расположенным в центральной части города и аналогичным участком, находящимся в любом другом районе.

Минимальная площадь в сочетании с максимальной стоимостью квадратного метра земли характерна для Центрального округа г. Хабаровска, что логично объясняется повышенной плотностью застройки и дефицитом свободной земли под застройку.

Предложения участков, предназначенных под производственно - складскую застройку, встречаются в единичных случаях и, как правило, характеризуются значительно более низкой ценой предложения в расчет на 1 кв.м.

Если рассматривать показатель средней площади предлагаемого к продаже земельного участка в разрезе административных округов Хабаровска, можно заметить обратную зависимость по отношению к средней цене предложения. То есть, условно средний земельный участок Центрального округа характеризуется максимальной стоимостью, но минимальной площадью среди округов города.

<sup>28</sup> Аналитический обзор ООО «РСО «Кредо» «Земельный рынок Хабаровска. Итоги 2015 года».





Говоря о стоимости земельных участков, необходимо учитывать еще несколько немаловажных факторов, присущих только земле – это конфигурация и рельеф участка. Чаще всего, участок квадратной формы может иметь большую стоимость, чем аналогичный участок прямоугольной или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, так как согласно СНиПам имеются определенные ограничения, как по площади застройки, так и по прочим параметрам (минимальные отступы строений от границ участка и т.д.).

Что касается рельефа, то участки, представляющие собой склон, либо неровную поверхность, будут дешевле относительно ровных участков, так как данный фактор приводит к удорожанию строительства, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

#### ***Рынок продажи земельных участков под производственно-складскую застройку***

Согласно данным Аналитического обзора ООО «РСО «Кредо» «Земельный рынок Хабаровска за IV квартал 2015 года» ценовой диапазон для земельных участков, предназначенных для размещения производственно-складских объектов по итогам IV квартала 2015 года достаточно широк и составляет 90 – 1 700 руб./ м<sup>2</sup>, со средней ценой предложений 1 кв. м. – 1 269 руб./м<sup>2</sup>.

Таблица 53 – Основные показатели рынка земельных участков под производственно-складскую застройку в 2008 - 2016 гг.

Дата / Показатели	Средняя цена предложения, руб./кв. м.	Средняя площадь земельного участка, кв. м.
01.07.2009	523	15 617
01.10.2009	780	17 500
01.01.2010	468	48 759
01.04.2010	1 096	6 120
01.07.2010	1 411	3 527
01.10.2010	1 129	6 671
01.01.2011	866	4 285
01.04.2011	937	2 756
01.10.2011	1 013	3 352
01.01.2012	1 510	6 377
01.07.2012	1 077	11 683
01.01.2013	1 261	11 243
01.07.2013	1 253	14 823
01.01.2014	611	30 845
01.07.2014	508	45 000
01.01.2015	891	20 754
01.04.2015	744	34 662
01.07.2015	791	25 829
01.10.2015	876	30 809
01.01.2016	1 372	11 950
01.04.2016	1 127	19 007
01.07.2016	1 308	27 451
01.10.2016	1 226	27 862
01.01.2017	1 269	6 595

Немаловажным уточнением является тот факт, что участки, характеризующиеся наличием полной проектной документации и разрешения на строительство, могут стоить значительно дороже.



В соответствии с информацией, размещенной на сайте Администрации г. Хабаровска<sup>29</sup>, перечень документов для получения разрешения на строительство выглядит следующим образом:

**1. Правоустанавливающие документы на земельный участок:**

- договор аренды земельного участка;
- свидетельство на право собственности земельного участка;
- иные правоустанавливающие документы;

**2. Градостроительный план земельного участка**

**3. Материалы, содержащиеся в пояснительной записке:**

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

**4. Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации** (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного Кодекса), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 6 ст. 49 Градостроительного Кодекса;

**5. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции** (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со ст. 49 Градостроительного Кодекса)

**6. Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.**

Как уже говорилось выше, доля затрат на получение и исполнение технических условий по подключению объектов к сетям инженерной инфраструктуры в среднем по стране равна 4,5 % в структуре полной себестоимости строительства. Проектирование и авторский надзор составляют 3 %, а платежи за услуги государственных согласующих инстанций доходят до 6,5 % в составе затрат на строительство.

Таким образом, совокупная доля указанных затрат составит 14 %, что превысит стоимость получения прав на земельный участок, находящуюся в диапазоне 11,5 – 13,5 % в общем объеме затрат. Данные показатели позволяют сделать вывод, что земельные участки, характеризующиеся исполнением технических условий по подключению объектов к сетям инженерной инфраструктуры, наличием полной проектной документации и разрешения на строительство, могут превысить стоимость аналогичных участков, имеющих только правоустанавливающие документы, более чем в 2 раза.

Говоря о стоимости земельных участков, необходимо учитывать еще несколько немаловажных факторов, присущих только земле – это конфигурация и рельеф участка. Чаще

<sup>29</sup> [http://dasiz.khabarovskadm.ru/building/info\\_about\\_allowing\\_documentation/documents\\_on\\_building/](http://dasiz.khabarovskadm.ru/building/info_about_allowing_documentation/documents_on_building/)



всего, участок квадратной формы может иметь большую стоимость, чем аналогичный участок прямоугольной или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, так как согласно СНиПам имеются определенные ограничения, как по площади застройки, так и по прочим параметрам (минимальные отступы строений от границ участка и т.д.).

Что касается рельефа, то участки, представляющие собой склон, либо неровную поверхность, будут дешевле относительно ровных участков, так как данный фактор приводит к удорожанию строительства, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Таким образом, в качестве основных ценообразующих факторов для земельных участков под застройку производственно-складской недвижимостью можно выделить:

- месторасположение земельного участка;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- наличие разрешающих строительство документов;
- права на землю;
- транспортная доступность;
- конфигурация и рельеф участка;
- наличие и степень развитости инфраструктуры;
- наличие обременений на использование земельного участка.

При перечислении основных ценообразующих факторов необходимо понимать, что, учитывая низкий уровень развития регионального земельного рынка, далеко не все факторы в настоящее время оказывают существенное влияние на цену. Например, анализ цен предложений в зависимости от того, находится ли участок в собственности или в аренде, приводит к выводу, что пока разница в стоимости не выражена в той мере, что можно говорить о влиянии прав на стоимость земли.

#### *Фактор несбалансированности рынка*

Кроме того, необходимо отметить и тот фактор, что земельные участки производственно-складского назначения подвержены факторам несбалансированности. На основании данных Аналитического обзора ООО «РСО «Кредо» «Земельный рынок Хабаровска. Итоги 2015 года», была построена диаграмма.

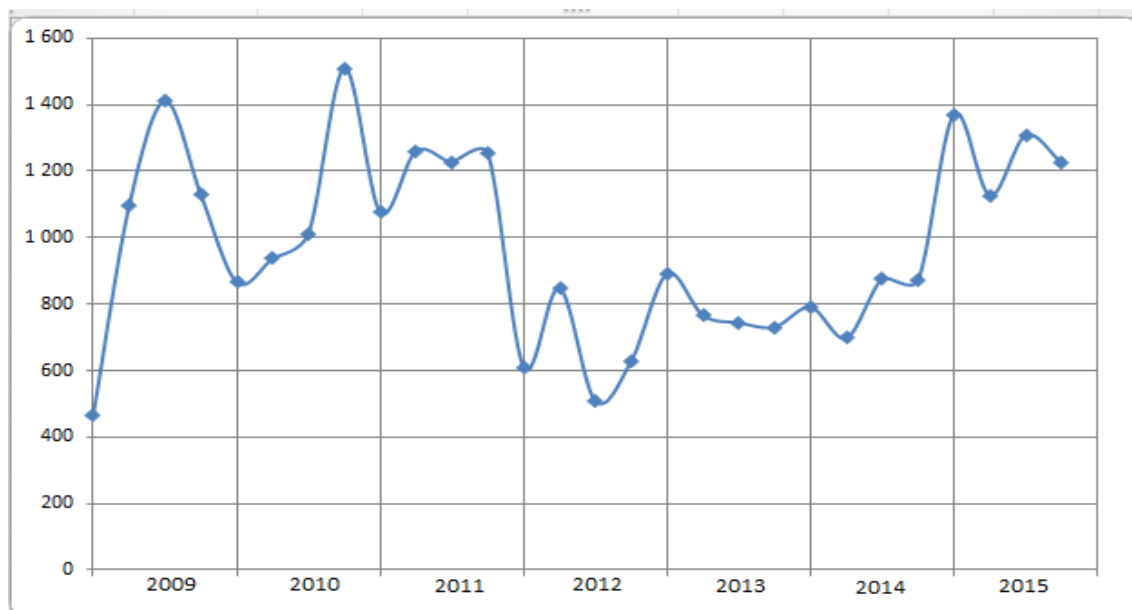


Диаграмма 1 – Фактор несбалансированности рынка для земельных участков производственно-складского назначения



Как видно из диаграммы 1 наблюдаются факторы несбалансированности рынка, приводящие к колебаниям стоимости земельных участков производственно-складского назначения.

Следовательно, при расчете стоимости земельных участков либо необходимо учитывать фактор несбалансированности рынка либо производить выборку потенциальных аналогов в пределах одного квартала, то есть 3 месяцев.

#### ***Выводы по рынку участков под производственно-складскую застройку:***

Анализ земельных участков, предлагаемых к продаже под производственно-складскую застройку, приводит к неоднозначным выводам, что объясняется относительно малым числом объектов и неоднородным распределением, как по целевому назначению, так и по размеру. Каждая сделка является по-своему уникальной и сложно поддается систематизации. Полученные средние цены в различных округах города пока носят, скорее, справочный характер и отражают общие ценовые тенденции, так как разброс цен предложения достаточно велик.

Согласно данным Аналитического обзора ООО «РСО «Кредо» «Земельный рынок Хабаровска за IV квартал 2015 года» ценовой диапазон для земельных участков, предназначенных для размещения производственно-складских объектов по итогам IV квартала 2015 года достаточно широк и составляет 90 – 1 700 руб./м<sup>2</sup>, со средней ценой предложений 1 кв. м. – 1 269 руб./м<sup>2</sup>.

Этот диапазон достаточно условен, так как стоимость конкретного участка зависит от огромного количества факторов и может значительно отличаться от указанных границ.

#### ***Рынок аренды земельных участков под производственно-складскую застройку***

Арендодателями земельных участков являются собственники участков, а при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, – уполномоченные государством органы.

Рынок аренды земельных участков, находящихся в частной собственности, существует, однако находится в зачаточном состоянии и информация о каких-либо показателях данного рынка в открытом доступе отсутствует.

Что касается, предоставления в аренду земель, находящихся в государственной собственности, то этот процесс имеет свои особенности. Исключительное право на заключение договора аренды подобного земельного участка, наравне с правом его выкупа, имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. В свою очередь, право на заключение договора аренды свободного земельного участка в целях строительства реализуется преимущественно на торгах. При этом, стоимость годового размера арендной платы за земельный участок, определенная на основании отчета об оценке принимается в качестве начальной цены при проведении торгов, а результат торгов принимается как рыночная величина арендной платы.

Для получения представления о рынке аренды земельных участков, предоставляемых в аренду на торгах, организатором которых является КГУ Фонд имущества Хабаровского края, проанализирована соответствующая информация сайта Администрации Хабаровского края: [www.adm.khv.ru](http://www.adm.khv.ru), Раздел: «Министерства края информируют».

В течение 2016 г. объявлялись аукционы в отношении 50 земельных участков, предназначенных для строительства, из них 29 – под индивидуальное жилищное строительство, 7 – под строительство недвижимости офисно - торгового назначения и многоэтажного жилья, 14 – под строительство недвижимости производственно-складского назначения.

Распределение земельных участков, предоставляемых в аренду под строительство, в зависимости от вида использования представлено на рис. 7. Максимальной долей (58 %), как



и на рынке купли-продажи, характеризуется сегмент земель под индивидуальную жилую застройку.

Максимальной реализацией при продаже прав аренды отличался сегмент земель под ИЖС, за 2015 было востребовано 86 % земельных участков, право на заключение договора аренды по которым, выставлялось на торги.

В свою очередь, в сегменте участков под коммерческую застройку было востребовано лишь 43% выставяемых на торги объектов, большинство аукционов не состоялось в связи с отсутствием участников.



Рисунок 9 - Расположение земельных участков, предоставляемых в аренду под строительство, по видам использования

Основные показатели рынка аренды земельных участков под строительство представлены в таблице 11. При расчете таких показателей, как средняя цена продажи/предложения и диапазон цен продаж/предложений, в случае несостоявшихся аукционов учитывалась начальная цена торгов.

Таблица 54 – Основные показатели рынка аренды земельных участков под строительство

Виды использования участка / Показатели	Средняя площадь участка, кв. м.	Средняя цена продажи/ предложения, руб./кв. м.	Диапазон цен продаж/предложений, руб./кв. м.	Динамика изменения начальной цены в ходе торгов
Строительство недвижимости офисно - торгового назначения и многоэтажного жилья	6 884	524	200 – 600	1,9
Строительство недвижимости производственно-складского назначения	21 935	149	200 – 300	2,7
Индивидуальное жилое строительство	1 141	1 267	100 – 2 000	5,1

В соответствии с результатами, полученными в таблицы 34, наибольшая площадь земли характерна для участков производственно-складского назначения, минимальная – для индивидуальной жилой застройки.

Самыми дорогими при сдаче в аренду являются участки, предназначенные для индивидуального жилого строительства, строительства недвижимости офисно - торгового назначения и многоэтажного жилья.



**Основные факторы, влияющие на спрос и предложение земельных участков в Хабаровском крае (г. Хабаровск)**

*Факторы, влияющие на величину спроса:*

1. *Платежеспособность населения.* Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в г. Хабаровском крае в 2009-2015 гг. характеризовалась положительной динамикой в размере 8–19 % в год и на 01.01.2016 г. составила 46 тыс. руб.
2. *Динамика численности населения.* За 2012 - 2014 годы зафиксирована положительная динамика численности населения в размере 1,2 – 1,4% в год, за 2015 год прирост составил всего 0,5%.
3. *Уровень миграции, соотношение различных слоев населения и т.д.* В период 2009-2015 гг. отмечен положительный миграционный прирост населения, в то время как естественное превышение рождаемости над смертностью зафиксировано только в последние 2 года. Доля трудоспособного населения (мужчины от 16 до 59 лет, женщины от 16 до 54 лет) в 2011 году составила 64 % от общей численности города.
4. *Предпочтения населения.* Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей
5. *Доступность и условия финансирования.* По состоянию на конец 2015 года в Хабаровском крае зафиксирован 21 банк, который предлагает свои услуги в области ипотечного кредитования. Изменения (нестабильность) ставок, несомненно, приведет к сокращению объема ипотечных сделок, что негативно скажется на региональном рынке недвижимости.

*Факторы, влияющие на величину предложения:*

1. *Резерв свободных объектов недвижимости на земельном рынке.* В течение 2015 года наблюдалась резко отрицательная динамика в отношении количества продаваемых земельных участков во всех сегментах рынка. В настоящее время объем рынок достиг минимального значения за последние 3 года. Таким образом, в настоящее время можно говорить о дефиците объектов недвижимости на рынке купли-продажи.
2. *Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов.*

В 2009-2013 гг. наблюдалась преимущественно положительная динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство». По результатам 2014 года наблюдается снижение оборота организаций по виду деятельности «строительство» и объема работ, в основном за счет снижения объемов по предприятию ФГУП ГУСС «Дальспецстрой» на 2 397 млн.руб., что связано с уменьшением жилищного строительства и переводом ресурсов на строительство космодрома «Восточный» в Амурской области. В 2015 году объемы строительства также ниже аналогичных показателей предыдущего года.

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

Затраты на строительство относятся к закрытой информации, не позволяющей сделать вывод о рентабельности строительства местных застройщиков, можно только с уверенностью сказать, что последние 5 лет этот показатель характеризуется стабильной



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

тенденцией к росту, при этом, динамика роста данных затрат сопоставима с динамикой роста рыночных цен на недвижимость.

В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса.

Фактору предложения свойственна неэластичность.

***Основные факторы, влияющие на цену земельных участков, с приведением интервалов значений этих факторов***

В качестве основных ценообразующих факторов для земельных участков под застройку можно выделить:

- месторасположение земельного участка;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- наличие проектной документации и разрешающих строительство документов;
- права на землю;
- транспортная доступность;
- конфигурация и рельеф участка;
- наличие и степень развитости инфраструктуры;
- наличие обременений на использование земельного участка.

При перечислении основных ценообразующих факторов необходимо понимать, что, учитывая низкий уровень развития регионального земельного рынка, далеко не все факторы в настоящее время оказывают существенное влияние на цену.

Например, в соответствии с информацией, изложенной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициент для земельных участков», в наибольшей степени определяют стоимость земельного участка следующие факторы:

- назначение земельного участка;
- местоположение;
- размер участка.



Таблица 55 – Ценообразующие факторы для земельных участков

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для земельных участков под коммерческую застройку наблюдаются в центральной части города.	Цены земельных участков под коммерческую застройку в отдаленных районах города по отношению к его центральной части, в среднем, ниже в 5-8 раз.
	В большинстве случаев, максимальные цены, как продажи, так и аренды, для земельных участков под производственно - складскую застройку наблюдаются вдоль основных транспортных магистралей города, а также в активных промышленных зонах.	В связи с недостаточным объемом данных о ценах участков производственно – складского назначения, определить разницу в стоимости, связанную с местоположением, на основании данных регионального рынка не представляется возможным.
	Земельные участки под ИЖЗ в пределах городской черты, в основном, значительно дороже загородных участков под ИЖЗ. Максимальные цены наблюдаются ближе к центру города, а также в экологически чистых районах, отличающихся отсутствием производства.	Разница в цене между земельными участками под ИЖЗ в городе и пригородной зоне, в среднем, составляет 2 раза. Участки, расположенные вблизи от центральной части города, могут быть дороже участков в отдаленных районах в 3 и более раз.
Назначение участка	Как правило, максимальными ценами, как продажи, так и аренды, характеризуются участки под офисно-торговую застройку и многоэтажное жилое строительство. Минимальные цены на рынке складываются для участков сельскохозяйственного назначения.	Участки производственно-складского назначения, дешевле участков под офисно- торговую застройку и многоэтажное жилое строительство, в среднем, в 2-3 раза.
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг часто используется экспертное мнение	- В соответствии со Справочником оценщика скидка на торг для земельных участков производственно-складского назначения находится в диапазоне <b>9% -10%</b> , со средним значением диапазона – <b>9%</b> .
Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	На хабаровском земельном рынке положительная, так и отрицательная коррекция цен, в среднем, составляет 5-10% в квартал. В связи с низким уровнем развития рынка динамика по отдельным сегментам может достигать 15-20% в квартал, что объясняется, скорее минимальным количеством данных, чем рыночными тенденциями.





Продолжение таблица 55

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Права на землю	Анализ цен на региональном земельном рынке в связи с низким уровнем рынка не позволяет выявить разницу в цене в зависимости от того, находится ли участок в собственности или в аренде, что обусловлено недостаточным объемом данных. При определении корректировки на наличие прав часто используется экспертное мнение.	Обоснование корректировки не представляется возможным, в связи с чем необходимо использовать информацию по земельным участкам с идентичными правами.
Размер площади	Как показывает анализ на относительно развитых земельных рынках, стоимость 1 кв. м. земли, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади. Анализ цен на региональном земельном рынке в связи с низким уровнем рынка позволяет выявить зависимость цены от площади только для участков под жилищное строительство, что обусловлено недостаточным объемом данных на других сегментах рынка. В этом случае, при определении корректировки на площадь (масштаб) возможно использования экспертного мнения.	Анализ регионального рынка земельных участков под жилищное строительство показывает, что разница в цене в зависимости от площади может составлять до 50 %. Для земельных участков под производственно-складскую застройку целесообразно использовать формулу А.Д.Власова: $K_s = \frac{\ln(S_{oa})}{\ln(S_{oo})}$ где $K_s$ - коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость; $\ln$ - функция натурального логарифма по основанию $e$ ; $S_{oa}$ - площадь земельного участка – объекта аналога, кв.м; $S_{oo}$ - площадь земельного участка - объекта оценки, кв.м. Однако, использование данной формулы целесообразно при проведении корректировки на площадь для земельных участков, когда площадь земельных участков характерна для производственно-складской застройки.
Наличие проектной документации и разрешающих строительство документов	Участки, характеризующиеся наличием полной проектной документации и разрешения на строительство, могут стоить значительно дороже.	Земельные участки с полной проектной документацией и разрешением на строительство, по сравнению с участками без указанных документов могут продаваться в 2-3 раза дороже, в зависимости от своего назначения и местоположения
Конфигурация (форма участка)	Чаще всего, участок квадратной формы имеет большую стоимость, чем аналогичный участок сложной или неправильной формы, так как приводит к ограничению использования участка.	В связи с тем, что каждый участок отличается индивидуальной формой, определить разницу в стоимости, связанную с данным фактором, на основании данных рынка не представляется возможным
Рельеф	Участки, представляющие собой склон, либо неровную поверхность, будут дешевле относительно ровных участков, так как данный фактор приводит к удорожанию строительства.	В связи с тем, что каждый участок с нетипичным рельефом является уникальным, определить разницу в стоимости, связанную с данным фактором, на основании данных рынка не представляется возможным



### Основные выводы относительно земельного рынка Хабаровского края

Земельный рынок в Хабаровском крае ограничен и функционирует в основном за счет передачи государственных и муниципальных земельных участков в аренду. Площадь земельных участков, задействованных во всех сделках (аренда, дарение, наследование, залог) составляет менее 1 % от земельного фонда края.

Рынок земли, как в России, так и в Хабаровском крае стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г., одним из основных положений которого стал пункт о частной собственности на землю, в результате которого земля стала предметом купли-продажи. Однако единичные сделки стали появляться на территории региона только после 2005 года. Пик продаж пришелся на 2010 год, после чего количество сделок стабильно снижается.

В настоящее время большая часть сделок, совершенных гражданами - почти 70 % - относится к участкам, используемым для личного подсобного хозяйства, садоводства и животноводства, доля земель для индивидуального и дачного строительства составляет 24 %.

Доля сделок, заключенных юридическими лицами, составляет менее 3 % от общего числа сделок купли-продажи земельных участков, при этом 44 % было приобретено для использования в промышленных целях, 20 % - для сельскохозяйственного производства, 36 % - для других целей.

Региональный земельный рынок сильно зависит от уровня развития ипотечного кредитования: более 75 % сделок осуществляется с оформлением ипотеки.

С учетом нестабильности ключевой ставки Центробанка, и последовавшего за ним колебания ставок по ипотечным кредитам в региональных банках, в ближайшее время следует ожидать сокращения объема ипотечных сделок, что, в свою очередь приведет к еще большему снижению ликвидности земельных участков.

Анализ земельных участков, предлагаемых к продаже под производственно-складскую застройку, приводит к неоднозначным выводам, что объясняется относительно малым числом объектов и неоднородным распределением, как по целевому назначению, так и по размеру. Каждая сделка является по-своему уникальной и сложно поддается систематизации. Полученные средние цены в различных округах города пока носят, скорее, справочный характер и отражают общие ценовые тенденции, так как разброс цен предложения достаточно велик.

**ВЫВОД:** Согласно данным научно-практического журнала «Дальневосточный оценщик» № № 4 (57) – 2016:

**диапазон цен предложений на рынке купли-продажи промышленной недвижимости Индустриального района города Хабаровска, где расположены объекты оценки, составляет от 9 000 – 22 000 руб. за квадратный метр;**

ценовой диапазон для земельных участков, предназначенных для размещения производственно-складских объектов по итогам IV квартала 2016 года достаточно широк и составляет **90 – 1 700 руб./м<sup>2</sup>**, со средней ценой предложений 1 кв. м. – **1 269 руб./м<sup>2</sup>**.

Этот диапазон достаточно условен, так как стоимость конкретного участка зависит от огромного количества факторов и может значительно отличаться от указанных границ.



### 3 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

#### 3.1. Сравнительный подход

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)», утвержденными Приказом Министерства экономического Развития и торговли Российской от 20 мая 2015 г. № 297: «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Для оценки рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

*Метод прямого сравнения.* Базируется на информации о недавно ценах предложений или сделок с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке по объектам недвижимости, схожими с объектом оценки. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену 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 для оцениваемого объекта.

*Метод статистического моделирования стоимости.* По статистическим данным о стоимости и параметрах совокупности аналогичных объектов, методом регрессионного анализа разрабатывают модель стоимости. С помощью модели рассчитывается стоимость оцениваемого объекта с внесением поправок. Ограничения метода - объем выборки, необходимый для установления тенденций изменения фактора (в данном случае – количество подобранных объектов) должен быть не менее, чем в 3-5 раз больше числа ценоформирующих факторов («Основные статистические показатели, имеющие значение для экономических приложений», таблица 1.1, авторы А.Г. Барлиани, С.А. Вдовин, А.Ю. Гридасов, Сибирская Государственная Геодезическая Академия<sup>26</sup>).

#### ***Предварительный выбор метода оценки рыночной стоимости объекта оценки***

Выбор конкретного метода оценки может быть осуществлен только после анализа информации о сделках купли-продажи (или оферты), позволяющей выяснить – каким количеством аналогов может располагать оценщик для выполнения расчетов и что из себя представляют эти аналоги – насколько они схожи с объектом оценки. Количество и качество исходной информации позволяют выбрать для выполнения расчетов оптимальные методы.

Выбор метода возможен только после того как будет сформирован массив исходных данных.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-

<sup>26</sup> [http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1\\_2.html](http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1_2.html)



аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Следовательно, можно определить следующий алгоритм действий Оценщика:

I этап – Обзор доступных оценщику источников информации для поиска аналогов и выбор источников;

II этап – Определение критериев отбора потенциальных аналогов;

III этап – Формирование базы объявлений с учетом критериев отбора;

IV этап – Проверка каждого из отобранных объявлений на соответствие объекту оценки.

V этап – Формирование массива данных для расчетов;

VI этап – Выбор метода оценки рыночной стоимости;

VII этап – Проведение расчетов выбранным методом;

VIII этап – Определение рыночной стоимости объекта оценки;

IX этап – Проверка полученного результата на соответствие рыночным данным.

***I этап – Обзор доступных оценщику источников получения информации для поиска аналогов на территории города Хабаровска.***

На дату составления отчета Оценщику доступны следующие источники информации:

*Источник 1* - результаты проведения аукционов по продаже объектов недвижимости краевой и муниципальной собственности: официальный сайт КГКУ «Фонда имущества Хабаровского края» <http://fondim27.ru/> и администрации города Хабаровска (<https://www.khabarovskadm.ru/>).

*Источник 2* - результаты проведения аукционов по продаже объектов федеральной, краевой и муниципальной собственности, опубликованные на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

*Источник 3* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года. Доступны на бумажных носителях, с 2016 года в виде электронного средства массовой информации.

### ***Выбор источников информации для поиска аналогов***

Критерии выбора источника информации:

1. Информация, приведенная в источнике должна быть максимально близкой по времени к дате оценки, так типичный срок экспозиции для объектов производственно-складского назначения составляет 6 месяцев, следовательно, и глубина выборки должна составлять 6 месяцев. Тогда период поиска аналогов должен быть ограничен периодом с 01.08.2016 года по 01.02.2017 года. Это позволяет свести к минимуму ошибку при выполнении корректировки на разницу между датой продажи (или оферты) аналога и датой оценки.
2. Информация должна быть либо на дату оценки, либо ретроспективной по отношению к дате оценки.



Источник 1. На официальном сайте КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» (<http://fondim27.ru/>) за период 01.08.2016 года – 01.02.2017 года отсутствуют предложения к продаже или информация о состоявшихся сделках со зданиями или комплексами имущества. Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.

На официальном сайте администрации города Хабаровска (<https://www.khabarovskadm.ru/>) за период 01.10.2016 года – 01.02.2017 года имеется информация о следующих состоявшихся сделках со зданиями:

1. Нежилые здания (литеры Н, С) общей площадью 1421,0 кв. м с земельным участком площадью 7 724,0 кв. м, расположенные по адресу: г. Хабаровск, ул. По адресу: ул. Санаторная, д.17.

Дата и место проведения торгов: 28.10.2016, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 66.

Собственник имущества: городской округ «Город Хабаровск»

Продавец имущества: Департамент муниципальной собственности Администрации города Хабаровска.

Способ приватизации: торги посредством публичного предложения.

Количество поданных заявок: 2 заявки.

Лица, признанные участниками торгов:

- Бай Лина

- ООО «Академический лечебно-диагностический центр»

Цена сделки приватизации: 10 936 500 рублей.

Победитель торгов: Бай Лина.

Регистрация сделки: 15.11.2016.

По адресу: гор.Хабаровск, ул.Санаторная, д.17 расположены объекты бывшего детского санатория «Амурский», то есть **объекты имеют иное целевое назначение, что не позволяет использовать их в качестве в аналогов.**

2. Нежилое здание общей площадью 135,6 кв. м с земельным участком площадью 750,0 кв. м, расположенные по адресу: г. Хабаровск, ул. Калинина, 43.

Дата и место проведения аукцион: 22.11.2016, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 66.

Собственник имущества: городской округ «Город Хабаровск»

Продавец имущества: Департамент муниципальной собственности Администрации города Хабаровска.

Способ приватизации: аукцион.

Количество поданных заявок: 6 заявок.

Лица, признанные участниками аукциона:

- Гарчу А.Д.

- Нуряев Ю.Н.

- Умников А.В.

- Лушников П.А.

Цена сделки приватизации: 8 883 000 рублей.

Победитель аукциона: Гарчу А.Д.

Регистрация сделки: 16.12.2016.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

По адресу: гор.Хабаровск, ул.Калинина, д.43 расположен одноэтажный деревянный жилой дом, то есть **объекты имеют иное целевое назначение, что не позволяет использовать их в качестве в аналогов.**

Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.

*Вывод:* источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.

*Источник 2.* С начала 2011 года официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) определен официальным источником для размещения информации о торгах при передаче госимущества в аренду. Существенное расширение перечня торгов, информация о которых подлежит размещению на [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), произошло с 1 января 2012 года и 1 января 2013 года:

с 20.12.2011 года размещается информация о продаже федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за федеральными государственными унитарными предприятиями,

с 01.01.2013 года размещается информация о продаже и приватизации государственного и муниципального имущества, в том числе и земельных участков.

В ходе анализа данных сайта было установлено, что за период 01.08.2016 года – 01.02.2017 года имеется информация о следующих предложениях к продаже объектов недвижимости:

1. *Объект культурного наследия, включенного в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: нежилое, трехэтажное здание (литер А) «Пивоваренный завод Б.П. Люббена, до 1905г» с земельным участком общей площадью 2 264,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:030121:453, категория земель: земли населенных пунктов, и движимое имущество – подпорная стена (опора), реестровый номер 10-03-030-Э-299221, расположенные по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, ул. Тургенева, 88.*

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 27:23:030121:453 имеет разрешенное использование «Под административное здание». Фактически по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тургенева, 88 расположено административное здание, то есть **объекты имеют иное целевое назначение, что не позволяет использовать их в качестве в аналогов.**

2. *Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050609:137, общей площадью 1322,0 кв. метра, категория земель: земли населенных пунктов, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – нежилое здание «Склад» общей площадью 720,5 кв. метра, 1-этажное, литер 3, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Индустриальный, д. 8.*

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050609:137 имеет разрешенное использование «Под здание склада». Фактически по адресу: гор.Хабаровск, пер.Индустриальный, д.8 расположено складское здание, то есть **объекты имеют схожее целевое назначение, что позволяет использовать их в качестве в аналогов.**

3. *Нежилое, двухэтажное здание (литер А) общей площадью 655,4 кв.м с земельным участком общей площадью 1419,0 кв. м, кадастровый номер земельного участка 27:23:0051025:296, категория земель: земли населенных пунктов, расположенные по адресу: г. Хабаровск, Индустриальный район, ул. Краснореченская, 6.*

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 27:23:0051025:296 имеет разрешенное использование



«Под административное здание». Фактически по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 6 расположено административное здание, то есть **объекты имеют иное целевое назначение, что не позволяет использовать их в качестве в аналогов.**

4. Нежилое здание общей площадью 135,6 кв.м с земельным участком общей площадью 750,0 кв. м, кадастровый номер земельного участка 27:23:0030319:5, категория земель: земли населенных пунктов, расположенные по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, ул. Калинина,43.

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030319:5 имеет разрешенное использование «Общественное использование объектов капитального строительства». Фактически по адресу: гор.Хабаровск, ул.Калинина, 43 расположено заброшенное здание одноэтажного деревянного жилого дома, то есть **объекты имеют иное целевое назначение, что не позволяет использовать их в качестве в аналогов.**

5. Нежилое здание (литер Б) общей площадью 812,6 кв.м с земельным участком общей площадью 2266,0 кв. м, кадастровый номер земельного участка 27:23:0050815:382, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, расположенные по адресу: г. Хабаровск, Индустриальный район, ул. Ургальская,8.

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050815:382 имеет разрешенное использование «Под нежилое здание». Фактически по адресу: гор.Хабаровск, ул.Ургальская, 8 расположено здание начальной общеобразовательной школы «Открытие», то есть **объекты имеют иное целевое назначение, что не позволяет использовать их в качестве в аналогов.**

6. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050609:137, общей площадью 1322,0 кв. метра, категория земель: земли населенных пунктов, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – нежилое здание «Склад» общей площадью 720,5 кв. метра, 1-этажное, литер 3, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Индустриальный, д. 8.

Данное информационное сообщение опубликовано в отношении того же объекта, в отношении которого информация приведена в публикации №2. Во избежание двойного учета информация об одном и том же потенциальном аналоге не может рассматриваться дважды.

7. Характеристика объекта: 319/1000 доли\* в нежилом здании (литер А) общей площадью 138,1 кв.м и 319/1000 доли земельного участка общей площадью 415,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка: 27:23:0020346:630 расположенные по адресу: г. Хабаровск, Кировский район, ул. Калинина,118Г.

К продаже предложен не объект недвижимого имущества с правами на земельный участок, а доля в праве собственности, что не позволяет рассматривать информацию в качестве аналога.

8. Характеристика объекта (лота): Нежилое здание (литер Н) площадью 1406,0 кв. м. Нежилое здание (литер С) общей площадью 15,0 кв. м. Земельный участок общей площадью 7724,0 кв. м, кадастровый номер земельного участка 27:23:0011130:49, категория земель: земли населенных пунктов. Обременение: обеспечение доступа к инженерным сетям; обеспечивать беспрепятственный проезд к смежным земельным участкам. Нежилые здания (литеры Н,С) и земельный участок расположены по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Краснофлотский район, ул. Санаторная,17А.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 27:23:0011130:49 имеет разрешенное использование «Под объекты муниципальной собственности». Фактически по адресу: гор.Хабаровск, ул.Санаторная, д.17 расположены объекты бывшего детского санатория «Амурский», то есть **объекты имеют иное целевое назначение, что не позволяет использовать их в качестве в аналогов**

9. 319/1000 доли\* в нежилом здании (литер А) общей площадью 138,1 кв.м и 319/1000 доли земельного участка общей площадью 415,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка: 27:23:0020346:630 расположенные по адресу: г. Хабаровск, Кировский район, ул. Калинина,118Г. \* В соответствии с п.1 ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению. Все расходы связанные с нотариальным удостоверением сделки по приобретению доли, возлагаются на Покупателя.

К продаже предложен не объект недвижимого имущества с правами на земельный участок, а доля в праве собственности, что не позволяет рассматривать информацию в качестве аналога.

10. Нежилое здание (литер Н) площадью 1406,0 кв. м. Нежилое здание (литер С) общей площадью 15,0 кв. м. Земельный участок общей площадью 7724,0 кв. м, кадастровый номер земельного участка 27:23:0011130:49, категория земель: земли населенных пунктов. Обременение: обеспечение доступа к инженерным сетям; обеспечивать беспрепятственный проезд к смежным земельным участкам. Нежилые здания (литеры Н,С) и земельный участок расположены по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Краснофлотский район, ул. Санаторная,17А.

Данное информационное сообщение опубликовано в отношении того же объекта, в отношении которого информация приведена в публикации №8. Во избежание двойного учета информация об одном и том же потенциальном аналоге не может рассматриваться дважды.

11. Объект культурного наследия, включенного в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: нежилое, трехэтажное здание (литер А) «Пивоваренный завод Б.П. Люббена, до 1905г») с земельным участком общей площадью 2 264,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:030121:453, категория земель: земли населенных пунктов, и движимое имущество – подпорная стена (опора), реестровый номер 10-03-030-Э-299221, расположенные по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, ул. Тургенева,88.

Данное информационное сообщение опубликовано в отношении того же объекта, в отношении которого информация приведена в публикации №1. Во избежание двойного учета информация об одном и том же потенциальном аналоге не может рассматриваться дважды.

12. Объект культурного наследия, включенного в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: нежилое, трехэтажное здание (литер А) «Пивоваренный завод Б.П. Люббена, до 1905г») с земельным участком общей площадью 2 264,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:030121:453, категория земель: земли населенных пунктов, и движимое имущество – подпорная стена (опора), реестровый номер 10-03-030-Э-299221, расположенные по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, ул. Тургенева,88.





-----

Данное информационное сообщение опубликовано в отношении того же объекта, в отношении которого информация приведена в публикациях №№ 1 и 11. Во избежание двойного учета информация об одном и том же потенциальном аналоге не может рассматриваться дважды.

Как видно, в данном источнике информации содержатся сведения об одном потенциальном аналоге, что позволяет его использовать для отбора потенциальных аналогов.

*Вывод:* источник может использоваться для отбора потенциальных аналогов.

*Источник 3* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года.

При анализе информации, опубликованной в научно-практическом журнале «Дальневосточный оценщик» № 4 (57) – 2016, было установлено, что в течение IV квартала 2016 года были проданы и / или предложены к продаже следующие объекты недвижимости производственно-складского назначения:

1. *Офисно-складское, дата предложения: октябрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, ул.Мельничная, 39. Характеристика объекта: «Комплексное здание площадью 1 935 кв.м – общее, офисные помещения- 250 кв.м (выполнен ремонт под чистовую отделку), складские помещения – 1 500 кв.м., комната охраны, полностью отапливаемое здание, два грузовых лифта, санузел и душевые в комнате перед складскими помещениями, большая рампа для подъезда еврофур».*

В тексте объявления отсутствует информация о площади земельного участка под объектом недвижимости и правах на земельный участок, из чего следует, что **текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования.** Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

2. *Производственное, дата предложения: ноябрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, ул.Перспективная, 1. Характеристика объекта: «Теплое производственное помещение 300 кв.м (каркас металлический, стены сэндвич-панели, окна, теплая кровля). Подведено электричество, вода горячая, холодная, канализация, подъездные пути».*

В тексте объявления отсутствует информация о площади земельного участка под объектом недвижимости и правах на земельный участок, из чего следует, что **текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования.** Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

3. *Производственно-складское, дата предложения: октябрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, ул.Краснореченская, 139. Характеристика объекта: «Помещения производственно-складского назначения (часть здания механического корпуса) с прилегающим земельным участком. Характеристика помещения: материал постройки – кирпич, общая площадь 82 кв.м, 2 уровня (1-й уровень – 64 кв.м, 2-й – 18 кв.м), высота – 4 м., вода, автономное отопление (печь и электотены), городская вода, канализация, санузел, вентиляция. Характеристика земельного участка: 3,3 сотки, категория земель – под здания складов и автосервиса, площадка открытого склада, навес. Охраняемая территория база, удобные подъездные пути».*

В тексте объявления отсутствует информация о правах на земельный участок, из чего следует, что **текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного**



*толкования.* Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

4. *Производственно-складское, дата предложения: ноябрь 2016 года, адрес объекта: г.Хабаровск, пер.Степной, 6Б. Характеристика объекта: «Отдельно стоящее здание производственно-складского назначения, площадь капитального здания – 474,8 кв.м и пристройка из металлического профиля 200 кв.м, высота потолка в здании 6 м. Электричество, вода и канализация – центральные, отопление автономное».*

В тексте объявления отсутствует информация о площади земельного участка под объектом недвижимости и правах на земельный участок, из чего следует, что **текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования.** Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

5. *Производственное, дата предложения: ноябрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, ул.Целинная, 10Б. Характеристика объекта: «Производственное капитальное кирпичное одноэтажное здание площадью 388,1 кв.м, очень тепло, сухое. Имеется свой двор – земля 1 000 кв.м Огороженная забором территория с четырех сторон, свободный въезд. Свет (мощность для производства), канализация, крыша ровная, можно надстроить второй этаж), пол плитка, 2 входа в здание, дверь и ворота. Пластиковые окна, пластиковые межкомнатные двери, решетки.»*

В тексте объявления отсутствует информация о правах на земельный участок, из чего следует, что **текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования.** Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.

**Вывод:** источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.

По результатам анализа информации, опубликованной в доступных для оценщика источниках информации, было установлено, что имеется всего лишь один потенциальный аналог:

*Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050609:137, общей площадью 1322,0 кв. метра, категория земель: земли населенных пунктов, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – нежилое здание «Склад» общей площадью 720,5 кв. метра, 1-этажное, литер 3, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Индустриальный, д. 8.*

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050609:137 имеет разрешенное использование «Под здание склада». Фактически по адресу: гор.Хабаровск, пер.Индустриальный, д.8 расположено складское здание, то есть **объекты имеют схожее целевое назначение, что позволяет использовать их в качестве в аналогов.**

Наличие всего одного аналога не позволяет выполнить расчеты методами сравнительного подхода.

**ВЫВОД:** Оценщик вынужден отказаться от выполнения расчетов методами сравнительного подхода.



### 3.2. Доходный подход

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: *«Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».*

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

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

#### ***Описание существующих методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода***

Ст. 16 ФСО-1 определено, что *«В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».*

В зависимости от технического состояния объекта оценки расчеты могут выполняться либо *методом прямой капитализации*, либо *методом дисконтированных денежных потоков*.

*Метод прямой капитализации* основан на допущениях о том, что будущий доход будет поступать в виде регулярных одинаковых платежей в течение бесконечного периода времени. При этом настоящая стоимость бесконечного потока доходов рассчитывается делением величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

*Метод капитализации по норме отдачи* (иначе называется *методом дисконтированных денежных потоков*) предполагает полный учет всех денежных потоков, поступающих от объекта оценки в течение определенного периода. Настоящая стоимость будущих денежных потоков определяется путем дисконтирования каждого потока соответствующей нормой дисконтирования. Формализуется данный метод в виде анализа дисконтированных денежных потоков или путем применения расчетных моделей капитализации по норме отдачи. Данный метод рекомендован для тех случаев, когда потоки доходов не равномерны во времени — объект оценки находится в стадии строительства, реконструкции или эксплуатируется не на полную мощность.

#### ***Предварительный выбор метода оценки рыночной стоимости объекта оценки***

Выбор конкретного метода оценки может быть осуществлен только после анализа информации о сделках купли-продажи (или оферты), позволяющей выяснить – каким количеством аналогов может располагать оценщик для выполнения расчетов и что из себя представляют аналоги. Количество и качество исходной информации позволят выбрать для выполнения расчетов оптимальные методы.



Объект оценки находится в физическом состоянии, позволяющем его немедленную эксплуатацию. Следовательно, в рамках оценки доходным подходом должен рассматриваться *метод прямой капитализации*.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R}, \quad (1)$$

где:

V – стоимость оцениваемого имущества;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес (ЧОД);

R – коэффициент капитализации для оцениваемого имущества.

Исходя из предварительного выбора метода можно определить следующий алгоритм действий Оценщика.

I этап – Определение величины ставки капитализации;

II этап – Определение Потенциального валового дохода (ПВД), в том числе сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок;

III этап – Определение Действительного валового дохода (ДВД), в том числе обоснование величины вакансий;

IV этап – Определение Чистого операционного дохода (ЧОД), в том числе обоснование величины операционных расходов.

V этап – Определение рыночной стоимости объекта оценки;

#### **I этап – Определение величины ставки капитализации;**

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между стоимостью объекта и ожидаемым доходом от его эксплуатации.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей – ставки доходности инвестиций, являющейся компенсацией, которая должна выплачиваться инвестору за использование денежных средств, связанных с конкретным инвестированием и нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Ставка доходности инвестиций, используемая применительно к недвижимости, включает четыре составляющие: безрисковый доход на капитал, специальную премию за ликвидность конкретного объекта, премию за общий риск инвестиций в недвижимость, и премию за инвестиционный менеджмент.

Рассматривая подробнее ставку капитализации необходимо отметить, что финансовой сущностью коэффициента (ставки) капитализации является заключение о том, что инвестор должен получать доход на инвестиции (доход на капитал), ставка которого адекватна риску инвестирования, а также возратить сумму инвестированного капитала (возврат капитала).

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод определения коэффициента (ставки) капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
2. Метод рыночной выжимки;
3. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

*Метод определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.* Данный метод предполагает, что коэффициент капитализации состоит из двух частей:



1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится чаще всего методом кумулятивного построения.

Данный метод связан с субъективной оценкой рисков и является менее надежным, чем метод рыночной выжимки.

*Метод рыночной выжимки* – Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации. Данный метод наиболее точно определяет тенденции рынка и имеет наименьшую погрешность.

*Метод связанных инвестиций.* Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Так как в отношении объекта оценки отсутствует обременение в виде ипотечного кредита применение данного метода нецелесообразно.

#### Выбор метода определения коэффициента (ставки) капитализации

Так как в распоряжении оценщика имеется научно-практический журнал «Дальневосточный оценщик» № 4 (57) - 2016, в котором имеется информация об определении ставки капитализации методом рыночной выжимки, которая построена методом рыночной выжимки на большом массиве исходной информации, то именно, метод рыночной выжимки и будет являться методом определения коэффициента (ставки) капитализации.

#### Определение ставки капитализации

Определение ставки капитализации методом рыночной выжимки проведено на основании данных научно-практического журнала «Дальневосточный оценщик» № 4 (57) -2016. Далее приведен скриншот информации.

#### Ставки капитализации для нежилой недвижимости Хабаровска

Ставки капитализации получены методом рыночной экстракции на основании средних показателей

с рынка аренды и рынка купли-продажи Хабаровска на основании данных за IV квартал 2016 года.

Коммерческая недвижимость		Промышленная недвижимость	
Район	Ставка капитализации	Район	Ставка капитализации
Железнодорожный р-н	14,1%	Железнодорожный р-н	16,5%
Индустриальный р-н	14,2%	Индустриальный р-н	16,8%
Кировский р-н	13,6%	Кировский р-н	17,3%
Краснофлотский р-н	14,9%	Краснофлотский р-н	17,6%
Центральный р-н	12,0%	Центральный р-н	17,7%

Следовательно, коэффициент (ставка) капитализации составляет:

16,8 % для ДЕПО-I, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснорченская,

д.96,



17,6% для ДЕПО-II, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, д.164;

16,5% для ДЕПО-III, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса, д.207.

**II этап – Определение Потенциального валового дохода (ПВД), в том числе сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок;**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Следовательно, необходимо придерживаться алгоритма действий, приведенного ранее в разделе 3.1 «Сравнительный подход»

Обзор доступных оценщику источников получения информации для поиска аналогов на территории города Хабаровска.

На дату составления отчета Оценщику доступны следующие источники информации:

*Источник 1* - результаты проведения аукционов по продаже объектов недвижимости краевой и муниципальной собственности: официальный сайт КГКУ «Фонда имущества Хабаровского края» <http://fondim27.ru/> и администрации города Хабаровска <https://www.khabarovskadm.ru/>).

*Источник 2* - результаты проведения аукционов по продаже объектов федеральной, краевой и муниципальной собственности, опубликованные на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

*Источник 3* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года. Доступны на бумажных носителях, с 2016 года в виде электронного средства массовой информации.

Выбор источников информации для поиска аналогов

*Критерии выбора источника информации:*

1. Информация, приведенная в источнике должна быть максимально близкой по времени к дате оценки, так типичный срок экспозиции для объектов производственно-складского назначения составляет 6 месяцев, следовательно, и глубина выборки должна составлять 6 месяцев. Тогда период поиска аналогов должен быть ограничен периодом с 01.08.2016 года по 01.02.2017 года. Это позволяет свести к минимуму ошибку при выполнении корректировки на разницу между датой продажи (или оферты) аналога и датой оценки.

2. Информация должна быть либо на дату оценки, либо ретроспективной по отношению к дате оценки.

*Источник 1.* На официальном сайте КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» (<http://fondim27.ru/>) за период 01.08.2016 года – 01.02.2017 года отсутствуют предложения к аренде или информация о состоявшихся сделках со зданиями или комплексами имущества производственно-складского назначения. Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.



На официальном сайте администрации города Хабаровска (<https://www.khabarovskadm.ru/>) за период 01.08.2016 года – 01.02.2017 года отсутствуют предложения к аренде или информация о состоявшихся сделках со зданиями или комплексами имущества производственно-складского назначения. Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.

**Вывод:** источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.

*Источник 2.* С начала 2011 года официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) определен официальным источником для размещения информации о торгах при передаче госимущества в аренду. Существенное расширение перечня торгов, информация о которых подлежит размещению на [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), произошло с 1 января 2012 года и 1 января 2013 года:

с 20.12.2011 года размещается информация о продаже федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за федеральными государственными унитарными предприятиями,

с 01.01.2013 года размещается информация о продаже и приватизации государственного и муниципального имущества, в том числе и земельных участков.

В ходе анализа данных сайта было установлено, что имеется информация лишь о предложениях к продаже объектов складской и коммерческой недвижимости за период 01.08.2016 года – 01.02.2017 года. Информация о предложениях к аренде либо сделках по передаче права аренды с производственно-складской отсутствует. Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.

**Вывод:** источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.

*Источник 3* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года.

При анализе информации, опубликованной в научно-практическом журнале «Дальневосточный оценщик» № 4 (57) – 2016, было установлено, что в течение IV квартала 2016 года были проданы и / или предложены к аренде следующие объекты недвижимости производственно-складского назначения:

1. *Торгово-складское, дата предложения: декабрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, ул.Целинная, 4А. Характеристика объекта: «Торгово-складское помещение, размер 48 м х 24 м, высота потолков 5,4 м, водоснабжение (скважина), канализация централизованная, электричество 380В (до 1 000 кВт), отопление (своя котельная), удобная парковка, высокоскоростной интернет, телефонная линия, пожарно-охранная сигнализация, видеонаблюдение».*

В тексте объявления отсутствует информация о площади земельного участка под объектом недвижимости и правах на земельный участок, кроме того из текста объявления невозможно однозначно определить предлагается к аренде здание или помещение, из чего следует, что **текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования.** Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

2. *Производственно-складское, дата предложения: ноябрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, ул.Сибирская, 6. Характеристика объекта: «Отапливаемое помещение, расположенное на втором этаже двухэтажного здания на территории надежно охраняемой производственной базы. Плитка на полу и стенах, имеется подъемный*



-----  
механизм. В помещении есть вода, канализация, санузел, приточно-вытяжная вентиляция, противопожарная сигнализация. Отопление, вывоз мусора и охрана территории включены в арендную плату».

Как следует из текста объявления: к аренде предложены помещения, в то время как все объекты оценки являются отдельностоящими зданиями. То есть, потенциальный аналог относится к иному типу недвижимости, что делает некорректным использование его (аналога) для проведения расчетов. Кроме того, из текста объявления не представляется возможным определить величину операционных расходов, которые будут возложены на арендатора (например, стоимость охраны и вывоза ТБО).

**Текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования.** Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

3. Складское, дата предложения: ноябрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, пер.Гаражный, 28. Характеристика объекта: «Теплое складское помещение, на 1 этаже. В помещении склада 3 больших окна, 2 металлических двери, высокие потолки, деревянные стеллажи. В здании туалет на 1 этаже, вода и канализация центральные. На территории базы ведется круглосуточное видеонаблюдение, установлена система пожарной и охранной сигнализации, дежурят сторожа».

Как следует из текста объявления: к аренде предложены помещения, в то время как все объекты оценки являются отдельностоящими зданиями. То есть, потенциальный аналог относится к иному типу недвижимости, что делает некорректным использование его (аналога) для проведения расчетов. Кроме того, из текста объявления не представляется возможным определить величину операционных расходов, которые будут возложены на арендатора (например, стоимость охраны и вывоза ТБО).

**Текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования.** Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

4. Складское, дата предложения: октябрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, ул.Производственная, 6. Характеристика объекта: «Складское помещение площадью 144 кв.м, высота потолков – 5,4 м, ворота 4м x 4 м, материал стен – кирпич, крытая автомобильная рампа, стоянки для большегрузных автомобилей, круглосуточная охрана, видеонаблюдение».

Как следует из текста объявления: к аренде предложены помещения, в то время как все объекты оценки являются отдельностоящими зданиями. То есть, потенциальный аналог относится к иному типу недвижимости, что делает некорректным использование его (аналога) для проведения расчетов. Кроме того, из текста объявления не представляется возможным определить величину операционных расходов, которые будут возложены на арендатора (например, стоимость охраны и вывоза ТБО).

**Текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования.** Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

5. Производственное, дата предложения: ноябрь 2016 года, адрес: г.Хабаровск, ул.Центральная, 24. Характеристика объекта: «Производственное помещение 2 525 кв.м с огороженной территорией. Внутри гаража имеется кран-балка, также есть ремонтные зоны. С главного торца здания административные помещения 140 кв.м, КПП





на въезде. На территории также имеются металлические склады общей площадью 150 кв.м и отдельно стоящее кирпичное здание с ремонтной зоной (станки) и складом 220 кв.м.. К основному зданию подъезды со всех сторон. Отопление – городское, рядом ТЭЦ, свой теплообменник, холодная и горячая вода в двух зданиях».

В тексте объявления отсутствует информация о площади земельного участка под объектом недвижимости и правах на земельный участок, кроме того из текста объявления невозможно однозначно определить предлагается к аренде здание или помещение, из чего следует, что **текст объявления содержит неполную информацию, использование которой может привести к нарушению пункта 5 ФСО № 3, в части неоднозначного толкования**. Следовательно, информация, приведенная в объявлении, не может рассматриваться в качестве потенциального аналога.

**Вывод:** источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.

У оценщика отсутствуют аналоги, используя которые возможно определить стоимость права пользования (аренды 1 м<sup>2</sup>) объекта оценки, для дальнейшего расчета дохода, приносимого объектом оценки.

**Вывод:** Оценщик вынужден отказаться от выполнения расчетов методами доходного подхода.



### 3.3. Затратный подход

#### 3.3.1. Определение стоимости объектов капитального строительства

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: «*Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.*

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

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости:

- определить затраты на воспроизводство/замещение улучшений - зданий, сооружений, объектов благоустройства;
- определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований;
- определить величину накопленного износа и устареваний;
- определить стоимость права на земельный участок;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость права на земельный участок.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_3 = C_B - I_{\text{Физ}} - U_{\text{Функ}} - U_{\text{Эк}} + C_{3у},$$

где  $C_3$  - стоимость, определенная затратным подходом;

$C_B$  - затраты на строительство;

$I_{\text{Физ}}$  - физический износ;

$U_{\text{Функ}}$  - функциональное устаревание;

$U_{\text{Эк}}$  - экономическое устаревание;

$C_{3у}$  - стоимость прав на земельный участок.

*Допущение:* при оценке зданий, строений, помещений, сооружений и иных объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, должно быть установлено, что их стоимость определяется как стоимость объектов капитального строительства, то есть без учета стоимости прав на земельный участок, на котором они расположены. В данной работе Оценщик в расчетах использовал лишь один подход – затратный. Таким образом, общая формула затратного подхода примет упрощенный вид:

$$C_3 = C_B - I_{\text{Физ}} - U_{\text{Функ}} - U_{\text{Эк}}$$

Для определения затрат на строительство применяются следующие методы:

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога



должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Метод разбивки по компонентам предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

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

В рамках настоящего отчета Оценщиком принято решение о применении метода сравнительной единицы, т.к. метод разбивки по компонентам и метод количественного обследования являются более финансовоемкими и трудоемкими, в связи с тем, что предполагают составление сводного сметного расчета в отношении объекта (либо составление смет на отдельные конструктивные элементы).

#### **Определение стоимости затрат на строительство объекта оценки**

В рамках данного отчета для определения стоимости затрат на строительство здания выбран *метод сравнительной единицы*, как наиболее сбалансированный по трудозатратам и точности расчетов.

Затраты на строительство объекта недвижимости в соответствии со сборником КО-ИНВЕСТ рассчитываются по формулам в следующем порядке:

$$C_B = C_{KI} \times V_{зд},$$
$$C_{KI} = (C_{CI} + \Sigma \Delta C_1) \times K_1,$$
$$K_1 = P_O \times K_C \times K_{тер-эк} \times K_{инфл} \times P_{ПР},$$

где  $C_B$  – затраты на строительство;

$C_{CI}$  – стоимость 1м<sup>3</sup> аналога по сборнику КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт. В ценах 01.01.2014 года»;

$V_{зд}$  – строительный объем объекта недвижимости;

$C_{KI}$  – скорректированный показатель стоимости;

$\Sigma \Delta C_1$  – первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м. объекта (+ удорожание, - удешевление);

$K_1$  – вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов;

$P_O$  – поправка на разницу в объеме;

$K_C$  – коэффициент на различие в сейсмичности;

$K_{тер-эк}$  – интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент;

$K_{инфл}$  – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2014 года;

$P_{ПР}$  – прибыль предпринимателя;

Результаты оценки в размере рыночной стоимости в соответствии с ранее приведёнными допущениями должны определяться без учета НДС.<sup>21</sup>

Для применения метода сравнительной единицы в качестве базы данных о стоимостях возведения типовых объектов может применяться либо Сборники

<sup>21</sup>согласно положению пункта 1 статьи 154 главы 21 Налогового кодекса Российской Федерации.



укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), либо сборники КО-ИНВЕСТ.

Сборники КО-ИНВЕСТ содержат в основном данные о стоимости строительства типовых объектов постройки после 1985 года, но номенклатура не очень большая. Сборники УПВС составлены в базе 1969 года, но имеют в своем составе данные о стоимости практически по всем типовым проектам, применявшимся при строительстве. Естественно, что для применения более предпочтительны сборники КО-ИНВЕСТ, как более свежие по дате выпуска.

В восстановительную стоимость, определенную, как по сборникам КО-ИНВЕСТ, так и по сборникам УПВС, включены все затраты по главам 1-12 сводного сметного расчета: прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и других (общая часть к УПВС и пояснения к сборникам КО-ИНВЕСТ).

При выборе источника информации по затратам на строительство типовых объектов приоритет должен отдаваться сборникам КО-ИНВЕСТ и только в том случае, когда в этих сборниках достаточно близкого аналога не будет найдено, следует использовать данные сборников УПВС.

В справочных показателях стоимости строительства учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты на предвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов представителей;
- б) текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных расценок 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат.
- в) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции



строющихся объектов, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко - приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:

- а) надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;
- б) выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- в) надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
- г) суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- д) полевое довольствие;
- е) оплата дополнительных отпусков;
- ж) оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;
- з) другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда.

В справочных показателях стоимости жилых домов не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- а) содержание временной связи;
- б) затраты на первичную очистку от снега;
- в) затраты на снегоборьбу;
- г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- д) затраты на командирование работников;
- е) затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ж) затраты на авиатранспорт;
- з) затраты на перебазирование подрядных организаций;
- и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- к) затраты на оргнабор рабочих и др.

При привязке справочных показателей к местным условиям Оценщиком введена специальная поправка на уровень прочих затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Прибыль девелопера отражает затраты на управление проекта в целом, привлечения источников финансирования, организацию проектно-изыскательских работ и работ по согласованию проектно-сметной документации, организацию строительства и реализации введенного в эксплуатацию объекта. Кроме того, при сочетании функций застройщика и инвестора (что является типичным для условий московского региона), прибыль девелопера должна включать и возврат инвестируемого капитала на условиях достаточной доходности.

Размер прибыли застройщика нормативными документами не определяется, и является только экономической категорией.



*Алгоритм выполнения расчетов*

1. Выбор объекта аналога – типового объекта.
2. Обоснование и внесение корректировок на различие в объемно-параметрических характеристиках.
3. Обоснование и внесение регионально-экономической поправки и поправки на текущие цены.
4. Определение прибыли предпринимателя.
5. Расчет стоимости строительства объекта оценки.
6. Определение износов и устареваний, присущих объекту оценки.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

**1. Выбор аналога (типовых объектов)**

*Так как объекты оценки входят в состав производственного комплекса автотранспортного предприятия наиболее обосновано будет использование специализированных сборников КО-ИНВЕСТ, а именно КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры».*

Подбор аналогов производился по следующим принципам:

Схожее назначение;

Схожие конструктивные элементы;

Схожие объемно-планировочные решения

Информация об аналогах, приведенных в сборнике КО-ИНВЕСТ, представлена в таблице 56.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
**г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18**  
**тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18**  
**[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)**

---

Таблица 56 – Информация об аналогах для объектов оценки

Наименование объекта оценки, его назначение	Материал стен	Материал фундамента	Строительный объем, куб.м	Год постройки	Аналог	Страница сборника	Стоимость, куб.м/руб.
Административное с бытовыми службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Ш, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	железобетонный ленточный	кирпич	5 636	24/06/2003	И4.06.001.0001	289	7 049
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бутобетонный ленточный	кирпич	18 130	01/01/1956	И4.05.002.0001	288	15 823
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бурунабивные сваи	ж/б панели	1 295	31/01/2009	И4.06.001.0001	289	7 049
Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бетонный	кирпич	3 448	01/12/1992	И4.06.001.0001	289	7 049
Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бетонный ленточный	брус	504	01/01/1965	И4.06.001.0001	289	7 049
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	стальные балки на щебеночной подушке	утепленный металлический	275	15/05/1997	И4.06.001.0001	289	7 049
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	железобетонный ленточный	ж/б панели	289	01/01/1973	И4.06.001.0001	289	7 049
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бутовый ленточный	кирпич	87		И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	щебенка	ж/б панели	47	21/12/2004	И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бутовый ленточный	кирпич	213	01/01/1957	И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	щебенка	ж/б панели	47	01/01/1993	И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бетонный ленточный	металлический	511	01/12/1985	И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	железобетонный ленточный	кирпич	605	01/01/1960	И4.06.001.0001	289	7 049



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Продолжение таблицы 56

Наименование объекта оценки, его назначение	Материал стен	Материал фундамента	Строительный объем, куб.м	Год постройки	Аналог	Страница сборника	Стоимость, куб.м/руб.
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бетонный ленточный	кирпич	330	01/01/1969	И4.06.001.0001	289	7 049
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	железобетонный ленточный	кирпич	284	15/05/1991	И4.06.001.0001	289	7 049
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	железобетонный ленточный	кирпич	1 362	01/12/1977	И4.06.001.0001	289	5 664
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	бетонный ленточный	кирпич	201	01/08/1994	И4.06.001.0001	289	7 049
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	бетонный ленточный	кирпич	157	04/01/1973	И4.06.001.0001	289	7 049
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	бетонный ленточный	кирпич	154	03/01/1973	И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	бетонный ленточный	кирпич	359	02/01/1973	И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	бетонный ленточный	металлический	667	30/11/2011	И4.06.001.0001	289	7 049
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	бетонный ленточный	кирпич	36 025	01/01/1973	И4.05.002.0001	288	13 427
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	бетонный ленточный	кирпич	1 245	02/01/1961	И4.06.001.0001	289	5 664
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	бетонный ленточный	железобетонный монолитный	519	01/03/1978	И4.06.001.0001	289	7 049
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	железобетонный ленточный	кирпич	30 449	01/08/1974	И4.05.002.0001	288	13 427
Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	бетонный ленточный	железобетонные	420	01/02/1982	И4.06.001.0001	289	7 049





»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Продолжение таблицы 56

Наименование объекта оценки, его назначение	Материал стен	Материал фундамента	Строительный объем, куб.м	Год постройки	Аналог	Страница сборника	Стоимость, куб.м/руб.
Диспетчерский пункт назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	ж/б блоки	кирпич	374	01/03/1974	И4.06.001.0001	289	7 049
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	ж/б блоки	кирпич	51	01/08/1976	И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	ж/б блоки	кирпич	402	01/03/1974	И4.06.001.0001	289	7 049
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	железобетонный ленточный	кирпич	1 173	01/02/1982	И4.06.001.0001	289	5 664
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	железобетонный ленточный	кирпич	775	01/02/1982	И4.06.001.0001	289	7 049
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	щебенка	ж/б панели	50	29/12/2001	И4.06.001.0001	289	7 049



## 2. Обоснование и внесение корректировок на различие в объемно-параметрических характеристиках.

Аналоги из сборника «КО-ИНВЕСТ» схожи по своим объемно-планировочным решениям с объектами оценки, следовательно, введение дополнительных корректировок не требуется.

## 3. Обоснование и внесение регионально-экономической поправки и поправки на текущие цены.

3.1. Базовая стоимость определена для Московской области, в то время как объект оценки находится в Хабаровском крае, следовательно, необходимо введение регионально-климатических поправок в соответствии с разделом 5.1. Справочника КО-ИНВЕСТ. Поправка составляет **1,047**.

3.2. Учитывая, что справочник составлен для Московской области, в то время как объект оценки находится в Хабаровском крае необходимо ввести интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ( $K_{\text{тер-эк}}$ ). Расчет производится по формуле:

$$K_{\text{тер-эк}} = K_{\text{рег-эк}} \times K_{\text{зон-эк}}, \text{ где}$$

$K_{\text{рег-эк}}$  – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области;

$K_{\text{зон-эк}}$  – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню цен в регионе;

Экономический смысл данной поправки – привести уровень цен на дату определения рыночной стоимости (в данном случае 01.02.2017 года) для базового региона (Московская область) к уровню цен на тот же период времени, сложившийся в регионе расположения оцениваемого объекта (Хабаровский край). Данную поправку можно рассчитать, используя официальные документы Росстроя или Минрегиона (в зависимости от периода), имеющиеся в открытом доступе. В данном случае таким нормативным документом является Приложение к письму Минстроя России № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на IV квартал 2016 года». Достаточно определить коэффициент между индексом удорожания СМР к ФЕР-2001 для Хабаровского края и индексом удорожания к ФЕР-2001<sup>22</sup> для Московской области:

$$K_{\text{рег-эк}} = 5,85 \div 6,27 = \mathbf{0,93}.$$

Зонально-экономический коэффициент, как правило, из-за отсутствия резких различий в уровне стоимости строительства внутри регионов, принимается равным 1,00.

1.3. Учитывая, что справочник составлен в ценах 2014 года, в то время как оценка проводится по состоянию на 01.02.2017 года необходимо ввести корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (Кинфл). Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2014 года рассчитывают по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = I_0 / I_{01.2014}$$

где  $I_0$  и  $I_{01.2014}$  – рассчитанные к одной и той же базе (например, к ценам на 01.01.2014 года) индексы цен в строительстве соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2014 года (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве»).

Для определения данного коэффициента достаточно открытых материалов Росстроя или Минрегиона (в зависимости от периода). Достаточно рассчитать коэффициент

<sup>22</sup> Индекс удорожания к СМР к ТЕР-2001 дает переводной коэффициент для определения стоимости строительно-монтажных работ, определенных по единичным расценкам базы 2001 года, пересчитанной для конкретного региона (в данном случае – Хабаровский край), в стоимость работ в этом регионе на определенный период.



удорожания, как отношение индекса удорожания СМР к базе ФЕР-2001, сложившийся на дату проведения оценки, к такому же индексу, на 01.01.2014 года по Московской области (во избежание повторного учета регионального коэффициента).

Фактически по данным указанных источников получено:

Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на дату оценки определяется по данным Приложения к письму Минстроя России № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на IV квартал 2016 года» и составляет 6,27 к базе 2001 года.

Индекс удорожания СМР к ФЕР-2001 на 01.01.2014 года определяется по данным письма Минстроя России № 03085-ЕС/08 от 28.02.2014 «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2014 года» и составляет 5,63 к базе 2001 года.

Отсюда, корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве для случая применения в расчетах сборников КО-ИНВЕСТ 2011 года составит:

$$K_{\text{инф}} = 6,27 \div 5,63 = 1,11.$$

**Итоговая величина поправок составит 1,08 (1,047 × 0,93 × 1,11).**

## 2. *Определение прибыли предпринимателя.*

### Прибыль предпринимателя

Размер прибыли предпринимателя определен в соответствии с данными научно-практического журнала «Дальневосточный оценщик» № 4 (57) – 2016 и составляет:

16,8 % для ДЕПО-I, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснорченская, д.96,

17,6% для ДЕПО-II, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, д.164;

16,5% для ДЕПО-III, расположенного по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса, д.207.

### Ставки капитализации для нежилой недвижимости Хабаровска

Ставки капитализации получены методом рыночной экстракции на основании средних показателей

с рынка аренды и рынка купли-продажи Хабаровска на основании данных за IV квартал 2016 года.

Коммерческая недвижимость		Промышленная недвижимость	
Район	Ставка капитализации	Район	Ставка капитализации
Железнодорожный р-н	14,1%	Железнодорожный р-н	16,5%
Индустриальный р-н	14,2%	Индустриальный р-н	16,8%
Кировский р-н	13,6%	Кировский р-н	17,3%
Краснофлотский р-н	14,9%	Краснофлотский р-н	17,6%
Центральный р-н	12,0%	Центральный р-н	17,7%

## 3. *Расчет стоимости строительства объекта оценки.*

Расчет стоимости строительства объектов аналогов представлен в таблице 57.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
 г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
 тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Таблица 57 – Расчет стоимости строительства объектов аналогов

Наименование	Строительный объем, куб.м	Стоимость аналога, куб.м/руб.	Итоговая величина поправок	Прибыль предприятия	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель стоимости (СК1) = (СС1+ΣΔС1) x К1	Затраты на строительство руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Расчетная формула					ст.4х(1+ст.5)	ст.3 х ст.6	ст.2 х ст.7
Административное с бытовыми службы пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Ц, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	5 636	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	50 057 487
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	18 130	15 823	1,047	16,80%	1,26	19 936,98	361 457 447
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 295	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	11 501 853
Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 448	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	30 624 240
Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	504	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	4 476 397
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	275	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	2 442 479
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	289	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	2 566 823



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
 г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
 тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Продолжение таблицы 57

Наименование	Строительный объем, куб.м	Стоимость аналога, куб.м/руб.	Итоговая величина поправок	Прибыль предприятия	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель стоимости (СК1) = (СС1+ΣΔС1) x К1	Затраты на строительство руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Расчетная формула					ст.4х(1+ст.5)	ст.3 х ст.6	ст.2 х ст.7
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	87	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	772 711
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	47	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	417 442
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	213	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	1 891 811
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	47	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	417 442
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	511	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	4 538 569
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	605	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	5 373 453
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	330	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	2 930 974
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	284	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	2 522 414
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 362	5 664	1,047	16,80%	1,26	7 136,64	9 720 104
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	201	7 049	1,047	16,80%	1,26	8 881,74	1 785 230



Продолжение таблицы 57

Наименование	Строительный объем, куб.м	Стоимость аналога, куб.м/руб.	Итоговая величина поправок	Прибыль предприятия	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель стоимости (СК1) = (СС1+ΣΔС1) x К1	Затраты на строительство руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Расчетная формула					ст.4х(1+ст.5)	ст.3 х ст.6	ст.2 х ст.7
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	157	7 049	1,047	17,60%	1,27	8 952,23	1 405 500
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	154	7 049	1,047	17,60%	1,27	8 952,23	1 378 643
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	359	7 049	1,047	17,60%	1,27	8 952,23	3 213 851
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	667	7 049	1,047	17,60%	1,27	8 952,23	5 971 137
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	36 025	13 427	1,047	17,60%	1,27	17 052,29	614 308 747
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	1 245	5 664	1,047	17,60%	1,27	7 193,28	8 955 634
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	519	7 049	1,047	17,60%	1,27	8 952,23	4 646 207
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	30 449	13 427	1,047	16,50%	1,26	16 918,02	515 136 791
Бомбубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	420	7 049	1,047	16,50%	1,26	8 881,74	3 730 331
Диспетчерский пункт назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	374	7 049	1,047	16,50%	1,26	8 881,74	1 452 969



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Продолжение таблицы 57

Наименование	Строительный объем, куб.м	Стоимость аналога, куб.м/руб.	Итоговая величина поправок	Прибыль предприятия	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель стоимости (СК1) = (СС1+ΣΔС1) x К1	Затраты на строительство руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Расчетная формула					ст.4х(1+ст.5)	ст.3 х ст.6	ст.2 х ст.7
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	51	7 049	1,047	16,50%	1,26	8 881,74	452 969
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	402	7 049	1,047	16,50%	1,26	8 881,74	3 570 459
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	1 173	5 664	1,047	16,50%	1,26	7 136,64	8 371 279
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	775	7 049	1,047	16,50%	1,26	8 881,74	6 883 349
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	50	7 049	1,047	16,50%	1,26	8 881,74	444 087



Стоимость затрат на строительство объекта оценки получена путем корректировки стоимости отдельных элементов аналога на отсутствие или дополнение. Корректировка на отсутствие или добавление элементов может быть выполнена при помощи двух методов:

- На основании расчетов стоимости строительства в текущих ценах, выполненных по единичным расценкам или по укрупненным показателям стоимости, с последующим переводом полученного значения в удельный вес от полной стоимости воспроизводства аналога. Данный метод дает наиболее точные результаты, но для его реализации необходимы данные о составе и точных объемах работ, которые позволяют использовать в расчетах единичные расценки. Метод обычно применяется в том случае, когда отдельные виды отделочных работ или инженерного оборудования зданий не применялись в строительстве на базовый период.
- По данным, приведенным в специальных разделах сборников УПВС, КО-ИНВЕСТ или других нормативных документах по эксплуатации недвижимости. Данный метод позволяет максимально быстро и с меньшим объемом расчетов определить величины корректировок. Точность несколько меньше, но не превышает существенности ошибки ( $\pm 5\%$ ).

Оценщик принял решение для внесения корректировок использовать метод корректировки по данным специальных разделов сборников УПВС и КО-ИНВЕСТ, как максимально быстрый по реализации и обеспечивающий достаточную точность расчетов.

#### ***Определение износов и устареваний, присущих объекту оценки.***

Износы и устаревания подразделяются на физический износ, внешнее устаревание (экономический износ) и функциональное устаревание. Оценщик рассчитал отдельно для основной части и пристройки.

Далее рассмотрим каждый из видов износа.

#### ***Физический износ***

*Физический износ* – это потеря стоимости зданий (сооружений) в результате их эксплуатации и воздействия природных сил.

Физический износ был определен в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству Ранее на страницах 152-153 было определено, что *все объекты оценки находятся в работоспособном состоянии, позволяющем их эксплуатировать в состоянии «как есть» в настоящее время. Понятие работоспособного состояния соотносится с определением «удовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «удовлетворительно» характерна величина износа 21-40%% с серединой диапазона – 30%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует именно среднее значение физического износа.*

*Исключение составляет объект оценки «Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96» в отношении которого актом обследования технического состояния конструкций здания проходной Литер Б по ул.Краснореченская, 96 в г.Хабаровске, исполненного ООО «ГАЛА-ПРОЕКТ» установлено, что объект находится в недопустимом состоянии, не позволяющем его эксплуатировать, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования. Понятие*





недопустимого состояния соотносится с определением «неудовлетворительное состояние» по данным Приказа по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Для оценки технического состояния «неудовлетворительно» характерна величина износа 41-60%% с серединой диапазона – 50%. В дальнейшем при проведении расчетов оценщик использует верхнюю границу диапазона, что объясняется пограничным состоянием объекта между неудовлетворительным и ветхим (величина износа 61-80%%).

#### Функциональное устаревание.

В отношении объектов оценки признаки функционального устаревания не выявлены.

#### Экономическое устаревание.

В отношении объектов оценки признаки экономического устаревания не выявлены.

#### **Совокупный износ**

Базовая формула для определения совокупного износа имеет вид:

$$I_{сов} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функц}) \times (1 - I_{эконмич}) \quad (1)$$

где  $I_{физ}$  – величина накопленного физического износа;

$I_{функц}$  – величина накопленного функционального устаревания;

$I_{эконмич}$  – величина накопленного экономического устаревания.

Расчет величины совокупного износа приведен в таблицах 58 и 59.

Таблица 58 — Расчет величины совокупного износа (для всех объектов оценки, имеющих физический износ 30%)

Показатель	Значение, %
Физический износ, %	30%
Функциональный износ, %	0%
Экономический износ, %	0%
Совокупный износ, %	30%

Таблица 59 — Расчет величины совокупного износа (для объекта оценки «Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 9»)»

Показатель	Значение, %
Физический износ, %	60%
Функциональный износ, %	0%
Экономический износ, %	0%
Совокупный износ, %	60%

#### **4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.**

Стоимость воспроизводства объекта оценки определена, как величина затрат на строительство объекта оценки минус совокупный износ. Расчет стоимости воспроизводства приведен в таблице 60.



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Таблица 60 — Расчет стоимости воспроизводства объекта оценки

Наименование	Затраты на строительство, руб.	Износ	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4
Расчетная формула			ст.2 х (1-ст.3)
Административное с бытовыми службами пути ХТТУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	50 057 487	30,00%	35 040 241
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	361 457 447	30,00%	253 020 213
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	11 501 853	30,00%	8 051 297
Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	30 624 240	30,00%	21 436 968
Дежурное помещение аварийной и капитальной бригады службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	4 476 397	30,00%	3 133 478
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	2 442 479	30,00%	1 709 735
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	2 566 823	30,00%	1 796 776
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	772 711	60,00%	309 084
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	417 442	30,00%	292 209
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 891 811	30,00%	1 324 268
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	417 442	30,00%	292 209
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	4 538 569	30,00%	3 176 998
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	5 373 453	30,00%	3 761 417
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	2 930 974	30,00%	2 051 682
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	2 522 414	30,00%	1 765 690
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754,	9 720 104	30,00%	6 804 073



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96			
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 785 230	30,00%	1 249 661
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	1 405 500	30,00%	983 850
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	1 378 643	30,00%	965 050
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	3 213 851	30,00%	2 249 696
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	5 971 137	30,00%	4 179 796
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	614 308 747	30,00%	430 016 123
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	8 955 634	30,00%	6 268 944
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	4 646 207	30,00%	3 252 345
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	515 136 791	30,00%	360 595 754
Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	3 730 331	30,00%	2 611 232
Диспетчерский пункт назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	452 969	30,00%	317 078
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	452 969	30,00%	317 078
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	3 570 459	30,00%	2 499 321
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	8 371 279	30,00%	5 859 895
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	6 883 349	30,00%	4 818 344
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	444 087	30,00%	310 861



### 3.3.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

#### Затратный подход

В соответствии с требованиями пунктов 18, 19, 20 ФСО № 1 – *«Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.»*

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

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

Для оценки рыночной стоимости земельных участков в рамках затратного подхода могут применяться следующие методы:

- Метод изъятия (извлечения);
- Метод определения затрат на освоение;
- Метод оценки исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры.

#### **Описание существующих методов расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода**

*Метод изъятия (извлечения).* Определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, то есть земельного участка с улучшениями, и восстановительной стоимостью улучшений, за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Для более точной оценки стоимости земельных участков методом изъятия целесообразно использовать данные по нескольким однотипным объектам недвижимости, которые необходимо скорректировать на имеющиеся между ними различия по элементам или единицам сравнения.

При проведении всех расчетов необходимо учесть временные факторы, инфляционные процессы и привести стоимость всех затрат на дату оценки.

Достоинством метода изъятия являются его ясность и доказательность заложенных в нем принципов. Он широко применяется при определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного. Кроме того, это единственный метод определения рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками.

Метод изъятия приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величины стоимости воспроизводства (замещения) улучшений (зданий и сооружений) и



их совокупного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Ограниченность метода изъятия заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10-15 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает. Притом в условиях высокой инфляции очень сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений, не говоря уже о стоимости воспроизводства всех улучшений городских земель с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

- Стоимость воспроизводства — это затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же строительных материалов, по той же планировке, но в текущих рыночных ценах. Если определение стоимости воспроизводства невозможно или нецелесообразно, то рассчитывается стоимость замещения.
- Стоимость замещения — это затраты в текущих рыночных ценах на строительство объекта в той же полезности, но с использованием современных оборудования, материалов и планировки. Таким образом, стоимость воспроизводства определяется издержками на строительство точной копии объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта-аналога.
- Физический износ — это уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, то есть потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.
- Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т.п.
- Внешний износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т.д.

Физический и функциональный износ делится на устранимый и неустранимый, внешний износ, как правило, неустраним. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение рыночной стоимости земельного участка с улучшениями на основании изучения рынка и сравнительных продаж. Если не хватает информации по сопоставимым продажам, в качестве исходных величин вместо цен продаж можно использовать экспертные оценки стоимости аналогичных объектов недвижимости;
2. расчет восстановительной стоимости возведения зданий и сооружений, аналогичных тем, которые расположены на земельном участке. Для расчета



восстановительной стоимости могут использоваться стоимость воспроизводства или стоимость замещения;

3. определение величины физического, функционального и внешнего износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке;
4. вычитание из восстановительной стоимости зданий и сооружений величины накопленного износа для получения их остаточной (фактической) стоимости на дату оценки.
5. определение рыночной стоимости собственно земельного участка путем изъятия (вычитания) из рыночной стоимости объекта недвижимости в целом остаточной (фактической) стоимости строений.

*Метод определения затрат на освоение.* Метод применяется, главным образом, к незастроенной земле. Данный метод определяет общую стоимость земли при предположении, что она будет разделена на отдельные земельные участки, которые будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, когда лучшим и наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки — широко распространенная практика, поскольку способствует более эффективному использованию земли. Проблема определения стоимости земли, предназначенной для разделения, и применяется при массовой застройке.

Процесс разделения земли в первую очередь включает производственные и торговые операции. На застройку оказывает влияние окружающая среда.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

- Размер участка.
- Экологическое состояние среды.
- Степень благоустройства участка.
- Сумма затрат на освоение участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение размеров индивидуальных участков исходя из юридических и физических возможностей, а также экономической целесообразности. В первую очередь размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам, сложившимся в данной местности;
2. расчет стоимости освоенных участков: осуществляется путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены или методом сопоставимых продаж;
3. расчет всех затрат на освоение, которые включают: инженерные расходы по расчистке, разметке и окончательной подготовке земли, расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа и коммунальных сооружений. К ним также относятся оплата налогов, страхования, прибыль и накладные расходы подрядчика, расходы на продажу и рекламу.
4. вычет затрат на освоение и вычет предпринимательской прибыли из предполагаемой выручки от продажи участков. Основой для расчета предполагаемой выручки от продажи является стоимость одного земельного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия (если они есть). Из цены продажи земельного участка вычитаются все



затраты на освоение, включая затраты на продажу и предпринимательскую прибыль;

*Метод оценки исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры.* Метод применяется для оценки земель поселений.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

- Инженерная подготовка территории.
- Издержки на создание и ремонт систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения газоснабжения, телефонизации, строительство улично-дорожной сети и объектов социально-культурного назначения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- - расчет величины затрат на воспроизводство улучшений городских земель, то есть всей инженерной инфраструктуры города или поселка
- - выделение доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Разновидностью метода оценки по затратам на инфраструктуру является оценка земли исходя из условий типичных инвестиционных контрактов. В этом случае стоимость земельного участка определяется исходя из затрат на строительство переходящих городу площадей жилых или нежилых помещений.

#### ***Выбор метода расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода***

*Метод изъятия (извлечения)* в рамках настоящей оценки не применим, так как базой для расчета служит стоимость единого объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями), т.е. величина нам не известна.

*Метод определения затрат на освоение* в рамках настоящей оценки не применим из-за того, что он ориентирован на определение стоимости незастроенных земельных участков, а оцениваемый земельный участок имеет улучшения.

*Метод оценки исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры* не применим из-за того, что для его реализации необходимы точные данные о составе, мощности и техническом состоянии всей инженерной инфраструктуры города. Только в этом случае имеется возможность определить стоимость этих затрат и только потом выделить долю этой стоимости, отнесенную к оцениваемому земельному участку. Необходимые для выполнения оценки данные являются стратегической информацией и в свободном доступе отсутствуют.

Исходя из выше изложенного, ни один из методов затратного подхода определения стоимости земельного участка для настоящей оценки не может быть реализован. Оценщик вынужден отказаться от использования методов затратного подхода.



## Доходный подход

В соответствии с требованиями пунктов 15, 16, 17 ФСО № 1 – «*Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.*

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

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

Для оценки рыночной стоимости земельных участков в рамках доходного подхода могут применяться следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка для земли;
- Метод предполагаемого использования.

### **Описание существующих методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

*Метод капитализации земельной ренты.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:





- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

*Метод остатка для земли.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
2. расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
3. расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
4. расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
5. расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь за простой помещений и потерь от неплатежей за аренду.



Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные — не зависящие от уровня заполняемости объекта, переменные — зависящие от заполняемости. Уровень эксплуатационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком экономической жизни производится прямым счетом: путем деления стоимости замещения (без учета износа) элементов улучшений на их срок экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Для применения техники остатка необходимо выполнить следующие действия:

1. определить улучшения, представляющие наилучшее и наиболее эффективное использование;
2. определить часть годового дохода, приходящуюся на здания путем умножения стоимости здания на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для здания);
3. определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от здания;
4. определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).

*Метод предполагаемого использования.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность использования оцениваемого земельного участка с улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.



Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продажи объекта недвижимости в конце горизонта расчета арендных платежей.

Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Для применения метода необходимо выполнить следующие действия:

1. Определить действительный валовой доход от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков.
2. Определить чистый операционный доход от продаж, который является разностью между потенциальным валовым доходом от продаж и суммой всех издержек.

Текущая стоимость земельного участка определяется как разница между дисконтированным потоком доходов и дисконтированным потоком расходов.

#### ***Выбор метода расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода***

*Метод капитализации земельной ренты* применим только в том случае, когда имеется возможность определения величины ренты, приносимой земельным участком. Для земель населенных пунктов рентой является разница между доходами от сдачи в аренду земельного участка и существующими платежами за земельный участок. На дату оценки в открытом доступе отсутствует информация о сдаче в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности. Существующий рынок аренды земельных участков города Хабаровска, находящихся в муниципальной собственности, основан на нормативно установленных ставках арендной платы, т.е. не может в полной мере считаться рыночным.

*Метод остатка для земли*, как и *метод изъятия (извлечения)* из состава методов определения стоимости затратным подходом в рамках настоящей оценки не применим, так как базой для расчета служит стоимость единого объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями), т.е. величина нам не известная. В рамках выполнения расчетов в разделе 2.2 настоящего отчета нам необходимо будет определить рыночную стоимость улучшений земельного участка.

*Метод предполагаемого использования* применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли. В рамках данной оценки все расчеты должны выполняться из существующего функционального назначения улучшений (зданий и сооружений перевалочной базы) без разделения фактически существующего земельного участка на более мелкие участки.

Таким образом, ни один из методов доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящей оценки не применим. Оценщик вынужден отказаться от использования методов доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка.



## Сравнительный подход

В соответствии с требованиями пунктами 12, 13, 14 ФСО № 1 – «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Для оценки рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- Метод прямого сравнения;
- Метод статистического моделирования стоимости;
- Метод выделения;
- Модифицированный метод выделения;
- Метод распределения.

### **Описание существующих методов расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

*Метод прямого сравнения.* Базируется на информации о недавно ценах предложений или сделок с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке по объектам недвижимости, схожими с объектом оценки. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену 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 для оцениваемого объекта.

*Метод статистического моделирования стоимости.* По статистическим данным о стоимости и параметрах совокупности аналогичных объектов, методом регрессионного анализа разрабатывают модель стоимости. С помощью модели рассчитывается стоимость оцениваемого объекта с внесением поправок. Ограничения метода - объем выборки, необходимый для установления тенденций изменения фактора (в данном случае – количество подобранных объектов) должен быть не менее, чем в 3-5 раз больше числа факторов («Основные статистические показатели, имеющие значение для экономических приложений», таблица 1.1, авторы А.Г. Барлиани, С.А. Вдовин, А.Ю. Гридасов, Сибирская Государственная Геодезическая Академия<sup>29</sup>).

*Метод выделения.* Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода — наличие информации о ценах сделок или предложения (оферты) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки. Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

<sup>29</sup> [http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1\\_2.html](http://www.ssga.ru/metodich/barliani/1_2.html)



2. определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
3. определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
4. определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
6. обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
7. расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
8. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Ресурсные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969 г., 1984 г., 1991 г., 1998 г., 2001 г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие на дату оценки, устанавливаются, как правило, региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя также может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка необходимо учесть величину накопленного износа улучшений.

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.



*Модифицированный метод выделения.* В основу данного метода положена методика, предложенная к.т.н. Лейфер Л.А. и Кашниковой З.А. в 2006 году. Метод изложен в статье «Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно - складского назначения» (полный текст статьи можно найти по адресу: [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-27\\_land\\_valuation.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-27_land_valuation.htm)).

Суть метода – определение зависимости удельной стоимости 1 м<sup>2</sup> фактически застроенного земельного участка от плотности застройки и построение расчетной модели с одним ценообразующим параметром – плотностью застройки земельного участка. Точка пересечения тренда с нулевой плотностью застройки дает нам стоимость незастроенного земельного участка.

Ограничения по применению метода – так как расчеты выполняются с использованием принципов метода статистического моделирования стоимости, для него действуют те же требования к минимальному количеству аналогов.

*Метод распределения.* Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
2. определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
4. определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
6. обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
7. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек



отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

#### ***Выбор метода расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода***

*Метод распределения* в рамках настоящей оценки не применим, т.к. основан на типичном соотношении стоимости земельного участка и стоимости улучшений в стоимости единого объекта. Базой для расчетов служит наиболее вероятная рыночная стоимость типичного единого объекта. При этом, характеристики земельных участков и улучшений типичных объектов должны соответствовать объекту оценки. Оцениваемый объект (земельный участок и улучшения в виде зданий и сооружений перевалочной базы) не являются типичными для рынка. Метод в рамках данной оценки не применим.

*Метод прямого сравнения* и *метод статистического моделирования стоимости* могут быть использованы в рамках данной оценки при условии, что в распоряжении оценщика будет достаточное количество достоверных данных о сделках по продаже права аренды с незастроенными земельными участками.

*Метод выделения* и *модифицированный метод выделения* могут быть использованы в рамках данной оценки при условии, что в распоряжении оценщика будет достаточное количество достоверных данных о сделках с застроенными земельными участками, земельные участки по которым находятся в аренде.

Окончательные выводы по выбору метода расчета можно будет сделать только после анализа информации о продажах (или предложении на продажу) земельных участков.

На дату составления отчета Оценщику доступны следующие источники информации:

*Источник 1* - результаты проведения аукционов по продаже объектов недвижимости краевой и муниципальной собственности: официальный сайт КГКУ «Фонда имущества Хабаровского края» <http://fondim27.ru/> и администрации города Хабаровска (<https://www.khabarovskadm.ru/>).

*Источник 2* - результаты проведения аукционов по продаже объектов федеральной, краевой и муниципальной собственности, опубликованные на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

*Источник 3* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года. Доступны на бумажных носителях, с 2016 года в виде электронного средства массовой информации.

Выбор источников информации для поиска аналогов

#### ***Критерии выбора источника информации:***

1. Информация, приведенная в источнике должна быть максимально близкой по времени к дате оценки, так типичный срок экспозиции для объектов производственно-складского назначения составляет 6 месяцев, следовательно, и глубина выборки должна составлять 6 месяцев. Тогда период поиска аналогов должен быть ограничен периодом с 01.08.2016 года по 01.02.2017 года. Это позволяет свести к минимуму ошибку при выполнении корректировки на разницу между датой продажи (или оферты) аналога и датой оценки.

2. Информация должна быть либо на дату оценки, либо ретроспективной по отношению к дате оценки.



Источник 1. На официальном сайте КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» (<http://fondim27.ru/>) за период 01.08.2016 года – 01.02.2017 года имеется две информации о состоявшихся сделках по продаже права аренды земельных участков производственного складского назначения:

1. 6 октября 2016 года состоялся аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Промышленной в Железнодорожном районе г. Хабаровска для строительства объекта складского назначения (различного профиля), кадастровый номер 27:23:0040938:134, площадь 4253 кв.м. Основание проведения торгов: распоряжение министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края от 19.04.2016 № 764, от 18.07.2016 № 1215. Организатор торгов – КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края». Место проведения аукциона: г. Хабаровск, ул. Запарина, 76, 14 этаж, каб. 1408. За период приема документов зарегистрировано 2 заявки. Лица, признанные участниками аукциона: Сабитов Ильдар Мифтахович, ООО Строительно-Производственная Компания «Гранит». Годовой размер арендной платы по итогам аукциона составил – 1 000 130 (один миллион сто тридцать) руб. Участник продажи, который сделал предпоследнее предложение о цене продажи – ООО Строительно-Производственная Компания «Гранит». Победитель аукциона – Сабитов Ильдар Мифтахович.

**Земельный участок предназначен для строительства складского объекта, что схоже с разрешенным использованием объекта оценки (производственная база), следовательно, может рассматриваться как аналог.**

2. 6 октября 2016 года состоялся аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Промышленной в Железнодорожном районе г. Хабаровска для строительства объекта складского назначения (различного профиля), кадастровый номер 27:23:0040938:135, площадь 4983 кв.м. Основание проведения торгов: распоряжения министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края от 19.04.2016 № 762, от 18.07.2016 № 1217. Организатор торгов – КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края». Место проведения аукциона: г. Хабаровск, ул. Запарина, 76, 14 этаж, каб. 1408. За период приема документов зарегистрировано 2 заявки. Лица, признанные участниками аукциона: Сабитов Ильдар Мифтахович, ООО Строительно-Производственная Компания «Гранит». Годовой размер арендной платы по итогам аукциона составил – 1 152 570 (один миллион сто пятьдесят две тысячи пятьсот семьдесят) руб. Участник продажи, который сделал предпоследнее предложение о цене продажи – ООО Строительно-Производственная Компания «Гранит». Победитель аукциона – Сабитов Ильдар Мифтахович.

**Земельный участок предназначен для строительства складского объекта, что схоже с разрешенным использованием объекта оценки (производственная база), следовательно, может рассматриваться как аналог.**

На официальном сайте администрации города Хабаровска ([https://dasiz.khabarovskadm.ru/land\\_tenure/](https://dasiz.khabarovskadm.ru/land_tenure/)) за период 01.08.2016 года – 01.02.2017 года имеется две информации о состоявшихся сделках по продаже земельных участков производственного складского назначения:

1. 12 августа 2016 года не состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного примерно в 100 м по направлению на северо-запад от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный район, ш. Матвеевское, д. 41 для строительства объекта складского назначения различного профиля. Кадастровый





номер земельного участка 27:23:0000000:27973, площадь 2597 кв. м, в связи с тем, что в аукционе приняли участие менее двух участников.

Единственному принявшему участие в аукционе участнику Скворонскому В.В. установлен годовой размер арендной платы по начальной цене предмета аукциона в размере 774 451 (семьсот семьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят один) рубль.

**Земельный участок предназначен для строительства складского объекта, что схоже с разрешенным использованием объекта оценки (производственная база), следовательно, может рассматриваться как аналог.**

2. 09 сентября 2016 года состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного примерно в 318 м по направлению на юго-запад от ориентира жилого здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Горького, 50 для строительства капитальных объектов в соответствии с основными видами разрешенного использования для территориальной зоны К-2, с кадастровым номером земельного участка 27:23:0041306:86, площадью 2543 кв. м.

Победителю аукциона ИП Буря П.С. установлен годовой размер арендной платы по цене, предложенной им на аукционе, в размере 5375000 (пять миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей.

**Земельный участок предназначен для строительства складского объекта, что схоже с разрешенным использованием объекта оценки (производственная база), следовательно, может рассматриваться как аналог.**

3. 18 ноября 2016 года состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Промышленной – ул. Луговой в Железнодорожном районе г. Хабаровска, для строительства объекта складского назначения, с кадастровым номером земельного участка 27:23:0000000:28421, площадью 2350 кв. м.

Победителю аукциона ИП Ростовской В.Ю. установлен годовой размер арендной платы по цене, предложенной им на аукционе, в размере 2 004 609 (Два миллиона четыре тысячи шестьсот девять) рублей.

**Земельный участок предназначен для строительства складского объекта, что схоже с разрешенным использованием объекта оценки (производственная база), следовательно, может рассматриваться как аналог.**

**Вывод:** сайт КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» (<http://fondim27.ru/>) и администрации города Хабаровска ([https://dasiz.khabarovskadm.ru/land\\_tenure/](https://dasiz.khabarovskadm.ru/land_tenure/)) могут использоваться для отбора потенциальных аналогов.

Источник 2. С начала 2011 года официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) определен официальным источником для размещения информации о торгах при передаче госимущества в аренду. Существенное расширение перечня торгов, информация о которых подлежит размещению на [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), произошло с 1 января 2012 года и 1 января 2013 года:

с 20.12.2011 года размещается информация о продаже федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за федеральными государственными унитарными предприятиями,



с 01.01.2013 года размещается информация о продаже и приватизации государственного и муниципального имущества, в том числе и земельных участков.

В ходе анализа данных сайта было установлено, что имеется информация лишь о предложениях к продаже объектов складской и коммерческой недвижимости за период 01.08.2016 года – 01.02.2017 года. Информация о предложениях к аренде земельных участков производственно-складского назначения либо сделках по передаче права аренды с земельными участками производственно-складского назначения отсутствуют. Следовательно, данный источник информации не может быть использован для проведения оценки.

**Вывод:** источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.

*Источник 3* – Научно-практические журналы «Дальневосточный оценщик». Издаются ежеквартально с 2003 года.

При анализе информации, опубликованной в научно-практическом журнале «Дальневосточный оценщик» № 4 (57) – 2016, было установлено, что данный источник полностью дублирует информацию, приведенную в источнике 1.

**Вывод:** источник не может использоваться для отбора потенциальных аналогов.

**ВЫВОД:** Таким образом, в качестве источника информации для поиска и подбора аналогов оценщиком принято решение использовать:

*Источник 1* – результаты проведения аукционов по продаже объектов недвижимости краевой и муниципальной собственности: официальный сайт КГКУ «Фонда имущества Хабаровского края» <http://fondim27.ru/> и администрации города Хабаровска <https://www.khabarovskadm.ru/>).

### ***II этап – Определение критериев отбора потенциальных аналогов;***

В процессе анализа и формирования перечня потенциальных аналогов не рассматривалась информация по следующим объявлениям:

- В связи с тем, что в качестве основного источника информации Оценщик использует данные сайта органов местного самоуправления о предложениях к продаже объектов муниципальной собственности, целесообразно использовать информацию только о состоявшихся сделках, так как изменение стоимости в ходе торгов является непредсказуемым и непрогнозируемым, внесение каких-либо корректировок в цену предложения в этих случаях неоправданно и недоказуемо.
- Земельные участки иного разрешенного использования.

### ***III этап – Формирование базы объявлений с учетом критериев отбора***

В соответствии с установленными критериями отбора потенциальных аналогов оценщиком было отобрано 5 состоявшихся сделок по продаже права аренды земельных участков производственно-складского назначения.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 61 – Информация о публикации, в которых имеется информация о потенциальных аналогах

№	Сделка	Адрес	Текст	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Оценочная зона <sup>24</sup>	Базовая ставка арендной платы в год, руб./кв.м в год <sup>25</sup>
по данным КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» ( <a href="http://fondim27.ru/">http://fondim27.ru/</a> )							
1	Сделка 1	Промышленная	6 октября 2016 года состоялся аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Промышленной в Железнодорожном районе г. Хабаровска для строительства объекта складского назначения (различного профиля), кадастровый номер 27:23:0040938:134, площадь 4253 кв.м. Основание проведения торгов: распоряжение министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края от 19.04.2016 № 764, от 18.07.2016 № 1215. Организатор торгов – КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края». Место проведения аукциона: г. Хабаровск, ул. Запарина, 76, 14 этаж, каб. 1408. За период приема документов зарегистрировано 2 заявки. Лица, признанные участниками аукциона: Сабитов Ильдар Мифтахович, ООО Строительно-Производственная Компания «Гранит». Годовой размер арендной платы по итогам аукциона составил – 1 000 130 (один миллион сто тридцать) руб. Участник продажи, который сделал предпоследнее предложение о цене продажи – ООО Строительно-Производственная Компания «Гранит». Победитель аукциона – Сабитов Ильдар Мифтахович	4 253	1 00 130	25п	58,65

<sup>24</sup> По данным Решения Хабаровской городской Думы от 28 марта 2000 года № 413 «Об утверждении границ оценочных зон города Хабаровска и коэффициентов дифференциации к средней ставке земельного налога по этим зонам».

<sup>25</sup> В соответствии с Постановлением администрации города Хабаровска от 26.11.2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, предоставленные в аренду до 01 января 2011 года, государственная собственность на которые не разграничена».



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Продолжение таблицы 61

№	Сделка	Адрес	Текст	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Оценочная зона	Базовая ставка арендной платы в год, руб./кв.м в год
2	Сделка 2	Промышленная	6 октября 2016 года состоялся аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Промышленной в Железнодорожном районе г. Хабаровска для строительства объекта складского назначения (различного профиля), кадастровый номер 27:23:0040938:135, площадь 4983 кв.м. Основание проведения торгов: распоряжения министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края от 19.04.2016 № 762, от 18.07.2016 № 1217. Организатор торгов – КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края». Место проведения аукциона: г. Хабаровск, ул. Запарина, 76, 14 этаж, каб. 1408. За период приема документов зарегистрировано 2 заявки. Лица, признанные участниками аукциона: Сабитов Ильдар Мифтахович, ООО Строительно-Производственная Компания «Гранит». Годовой размер арендной платы по итогам аукциона составил – 1 152 570 (один миллион сто пятьдесят две тысячи пятьсот семьдесят) руб. Участник продажи, который сделал предпоследнее предложение о цене продажи – ООО Строительно-Производственная Компания «Гранит». Победитель аукциона – Сабитов Ильдар Мифтахович	4 983	1 125 570	25п	56,65



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru](http://www.ocenkadv.rue-mail:demyanenkoua@yandex.ru)

Продолжение таблицы 61

№	Сделка	Адрес	Текст	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Оценочная зона	Базовая ставка арендной платы в год, руб./кв.м в год
По данным официального сайта администрации города Хабаровска ( <a href="https://dasiz.khabarovskadm.ru/land_tenure/">https://dasiz.khabarovskadm.ru/land_tenure/</a> )							
3	Сделка 3	Матвеевское шоссе, 41	<p>2 августа 2016 года не состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного примерно в 100 м по направлению на северо-запад от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный район, ш. Матвеевское, д. 41 для строительства объекта складского назначения различного профиля. Кадастровый номер земельного участка 27:23:0000000:27973, площадь 2597 кв. м, в связи с тем, что в аукционе приняли участие менее двух участников.</p> <p>Единственному принявшему участие в аукционе участнику Сковронскому В.В. установлен годовой размер арендной платы по начальной цене предмета аукциона в размере 774 451 (семьсот семьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят один) рубль</p>	2 597	774 451	15п	64,52
4	Сделка 4	Горького, 50	<p>09 сентября 2016 года состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного примерно в 318 м по направлению на юго-запад от ориентира жилого здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Горького, 50 для строительства капитальных объектов в соответствии с основными видами разрешенного использования для территориальной зоны К-2, с кадастровым номером земельного участка 27:23:0041306:86, площадью 2543 кв. м.</p> <p>Победителю аукциона ИП Буря П.С. установлен годовой размер арендной платы по цене, предложенной им на аукционе, в размере 5375000 (пять миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей</p>	2 543	5 375 000	33п	53,81



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue](http://www.ocenkadv.rue)-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Продолжение таблицы 61

№	Сделка	Адрес	Текст	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Оценочная зона	Базовая ставка арендной платы в год, руб./кв.м в год
5	Сделка 5	Промышленная Луговая	<p>18 ноября 2016 года состоялся аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Промышленной – ул. Луговой в Железнодорожном районе г. Хабаровска, для строительства объекта складского назначения, с кадастровым номером земельного участка 27:23:0000000:28421, площадью 2350 кв. м.</p> <p>Победителю аукциона ИП Ростовской В.Ю. установлен годовой размер арендной платы по цене, предложенной им на аукционе, в размере 2 004 609 (Два миллиона четыре тысячи шестьсот девять) рублей</p>	2 350	2 004 609	25п	56,65



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.rue](http://www.ocenkadv.rue)-mail:demyanenkoua@yandex.ru

Информация о местоположении объекта оценки и объектов-аналогов на карте оценочного зонирования города Хабаровска





Как видно из выборки информация, приведенная в публикациях о состоявшихся сделках, в полной мере соответствует критериям отбора. Следовательно, все они должны принять участие в проверке на соответствие объекту оценки.

***IV этап – Проверка каждого из отобранных объявлений на соответствие объекту оценки.***

Далее проводим проверку на соответствие критериям отбора. Потенциальные аналоги, не соответствующие критериям отбора, исключаются из дальнейшей проверки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7) «для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. *передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
2. *условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
3. *условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*
4. *местоположение объекта;*
5. *вид использования и (или) зонирование;*
6. *физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*

Ранее при формировании критериев отбора потенциальных аналогов элементы сравнения «*передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*» и «*условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)*» были учтены при формировании выборки, в связи с чем дополнительная проверка по этим элементам сравнения не требуется.

Проверка по элементу сравнения «*условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)*» проведена на этапе отбора аналогов, ни в одном из информационных объявлениях ни указано на наличие нетипичных условий – произведена продажа на открытом рынке.

Проверка по элементу «*вид использования и (или) зонирование*» проведена на этапе отбора аналогов. Все отобранные аналоги предназначенные для размещения капитальных объектов производственно-складского назначения, что схоже с разрешенным видом использования объекта оценки.

Проверка по элементу сравнения «*местоположение объекта*» проводится путем изучения данных картографического материала (2ГИС.Хабаровск (интернет-версия). Из указанного в объявлениях местоположения по критерию «местоположение» сомнения в нахождении потенциальных аналогов в черте города Хабаровска отсутствуют: все потенциальные аналоги находятся в черте городского поселения «Город Хабаровск».

Элемент сравнения «*физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка, иные характеристики*» достаточно многогранен, кроме того площадь земельного участка участвует в расчетах, следовательно, должна отличаться как друг от друга, так и от площади объекта оценки.





»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

---

*Таким образом, при анализе данных о продаже права аренды земельных участков, приведенных в публикациях о состоявшихся сделках, было установлено, что в качестве потенциальных аналогов может быть использована информация, приведенная в пяти публикациях, чего достаточно для проведения расчетов.*

*Таким образом, по итогам IV этапа, в распоряжении оценщика имеется информация о 5 аналогах, что позволяет выполнить расчеты либо методом прямого сравнения либо методом статистического моделирования стоимости.*

*V этап – Формирование массива данных для расчетов;*

Таким образом, можно сформировать перечень потенциальных аналогов, которые будут участвовать в дальнейших расчетах. Информация о потенциальных аналогах приведена в таблице 62.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 62- Информация о потенциальных аналогах

Сделка	Адрес	Дата сделки	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Стоимость права аренды 1 м <sup>2</sup> земельного участка, руб./м <sup>2</sup>	Оценочная зона	Базовая ставка арендной платы, руб./кв.м в год
Объект оценки	Краснореченская, 96 Тихоокеанская, 164 Карла Маркса, 207	01.02.2017	56 758,91 / 48 667,80 / 29 557,00			38п 9п 18п	70,41 82,55 41,49
Сделка 1	Промышленная	06.10.2016	4 253	1 000 130	235,16	25п	58,65
Сделка 2	Промышленная	06.10.2016	4 983	1 152 570	231,30	25п	58,65
Сделка 3	Матвеевское шоссе, 41	02.08.2016	2 597	774 451	298,21	15п	64,52
Сделка 4	Горького, 50	09.09.2016	2 534	5 375 000	2 121,15	33п	53,81
Сделка 5	Промышленная – Луговая	18.11.2016	2 350	2 004 609	853,03	25п	58,65



В результате проведенного анализа были отобраны аналоги, которые отличаются от объекта оценки только площадью и местонахождением, что свидетельствует о том, что количество вносимых корректировок будет минимально, и, как следствие, минимальной будет вероятность появления расчетной ошибки.

#### ***VI этап – Выбор метода оценки рыночной стоимости***

Ранее оценщиком были отобраны два метода, возможных для дальнейшего использования:

*Метод прямого сравнения;*

*Метод статистического моделирования стоимости.*

Имеется два ценоформирующих фактора: площадь земельного участка и местонахождение. Следовательно, использование метода статистического моделирования невозможно, так как объем выборки, необходимый для установления тенденций изменения фактора (в данном случае – количество подобранных объектов) должен быть не менее, чем в 3 - 5 раз больше числа ценоформирующих факторов, то есть минимально допустимое число аналогов должно быть равно 6 (2 фактора  $\times$  3). Данное условие не выполняется, следовательно, *использование метода статистического моделирования стоимости невозможно.*

Таким образом, в распоряжении оценщика остается только метод прямого сравнения.

#### ***VII этап – Проведение расчетов выбранным методом***

##### ***Определение рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка методом прямого сравнения***

Метод сравнения продаж включает несколько этапов.

Первый этап. Выбор объектов недвижимости - аналогов. Для более объективной оценки необходим анализ не менее 3—5 сопоставимых продаж.

Второй этап. Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости единицы сравнения.

Третий этап. Расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения стоимости единицы сравнения на площадь объекта.

На первом этапе сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производится по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Применяются следующие *единицы сравнения*:

- цена на 1 га — для больших массивов сельскохозяйственного назначения, промышленного и жилищного строительства;
- цена за 1 м<sup>2</sup> — в деловых центрах городов, для офисов, земельных участков в черте населенных пунктов;
- цена за 1 лот — стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки;
- цена за фронтальный метр — при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе);
- цена за единицу плотности — коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка;



- цена за единицу, приносящую доход; в спортивных комплексах, ресторанах, театрах — это одно посадочное место; в гаражах и на автостоянках — место парковки одного автомобиля.

В рамках настоящей оценки применяется единица измерения  $1 \text{ м}^2$ , как наиболее соответствующая разрешенному виду использования земельного участка.

*Элементами сравнения* для земельных участков являются:

- переданные имущественные права;
- условия финансирования сделки. Могут иметь место различные варианты, например, финансирование сделки продавцом при предоставлении последним ипотечного кредита;
- условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- время продажи. Оно служит одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на время продажи необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени;
- местоположение;
- физические характеристики объекта недвижимости. Они включают размеры, конструктивные элементы, внешний вид и т.д.

На втором этапе метода используются поправки.

«*Поправками*» называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Здесь необходимо учитывать, что:

- поправкам не поддаются сегментообразующие характеристики, например, назначение использования объекта;
- не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования, на условия продаж. Желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности поправки на характеристики следует вносить прежде всего. Объектом корректировки является *цена продажи сопоставимого объекта недвижимости*. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка; если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на:

- процентные;
- денежные;
- относительные,
- абсолютные.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

Информация об объектах-аналогах и цене сделок приведена в таблице 41.

### **Единица сравнения**

В качестве единицы сравнения оценщиком выбрана стоимость права аренды  $1 \text{ м}^2$  земельного участка, что позволяет сравнивать земельные участки различной площади,



кроме того, именно 1 м<sup>2</sup> признан единицей СИ<sup>32</sup>, которая позволяет сравнивать иные внесистемные единицы: гектары, сотки, ары и т.д.

### **Внесение корректировок**

В соответствии с информацией, изложенной в Аналитическом обзоре ООО «РСО «Кредо» «Земельный рынок Хабаровского края в 2010 – 2011 годах», в наибольшей степени определяют стоимость земельного участка, а, следовательно, и права аренды земельного участка, на региональном рынке следующие факторы:

- рыночные условия (время продажи);
- условия продажи (скидка на торг).
- права на земельный участок;
- назначение земельного участка (вид разрешенного использования);
- местоположение;
- размер участка (масштаб)<sup>33</sup>:

### ***Описание выполняемых корректировок и их обоснование***

#### ***1. Рыночные условия***

При анализе регионального рынка (земельный рынок города Хабаровска) было установлено, что в течение полугодия имеется незначительная как положительная, так и отрицательная динамика цен предложения на рынке земельных участков коммерческого назначения. По итогам полугодия изменение цены практически отсутствует. Следовательно, при расчете стоимости земельных участков отсутствует необходимость учитывать фактор сезонности, период экспозиции может составлять 6 месяцев без проведения корректировки на дату предложения/сделки. Все сделки, используемые в качестве аналогов, состоялись в период с 01.08.2016 года по 01.02.2017 года.

Следовательно, введение корректировки не требуется.

#### ***2. Условия продажи (скидка на торг)***

Так как в качестве аналогов использована информация о состоявшихся сделках, проведение корректировки не требуется.

#### ***3. Права на земельный участок***

Предметом сделок в отношении являлось право аренды, именно то право, на котором объекты оценки принадлежат Заказчику, следовательно, введение корректировки не требуется.

#### ***4. Корректировка на местоположение.***

Существующие методы определения величины данной корректировки:

*Метод сравнения парных продаж.* Для реализации метода необходимо подобрать 2-3 пары дополнительных аналогов, по которым известны цены сделок или оферты. Причем в каждой паре дополнительные аналоги должны отличаться друг от друга только по одному показателю – месту расположения. Внутри каждой пары один аналог должен быть расположен в месте расположения аналога, используемого для выполнения расчетов, другой аналог – в месте расположения объекта оценки. Подобрать 2-3 пары таких дополнительных аналогов – задача не из легких даже для очень активного рынка. В рамках данной оценки этот метод не применим именно из-за невозможности подбора таких дополнительных пар аналогов.

<sup>32</sup> Система единиц физических величин, современный вариант метрической системы. СИ является наиболее широко используемой системой единиц в мире, как в повседневной жизни, так и в науке и технике.

<sup>33</sup> Более подробно описано в разделе 2.3.4 «Краткая характеристика рынка земельных участков под коммерческую застройку в гор.Хабаровске и гор.Комсомольске-на-Амуре».



Метод соотношения кадастровой стоимости земельных участков. Основан на предположении, что рыночная стоимость земельного участка и его кадастровая стоимость если не совпадают, то очень близки. Основание – при оценке кадастровой стоимости используются рыночные данные и методы оценки кадастровой и рыночной стоимости во многом совпадают. Препятствием для реализации данного метода является то, что в объявлениях на продажу далеко не всегда указываются номера кадастровых участков. Базы данных о соответствии адресной привязки номерам кадастровых участков в открытом доступе нет.

Еще одно препятствие для использования в расчетах данного метода – настоящая оценка выполняется для целей оспаривания кадастровой стоимости. По результатам оценки должен быть сделан вывод о соответствии рыночной и кадастровой стоимости оцениваемого земельного участка. Из этого следует, что в своих расчетах оценщик ни на каком этапе не должен использовать результаты кадастровой оценки. Это необходимо для полного исключения влияния результатов кадастровой оценки на величину рыночной стоимости, полученную оценщиком.

Метод соотношения ставок аренды за пользование земельными участками. Суть метода – сопоставляя ставки аренды за пользование земельными участками, мы можем получить коэффициент корректировки на местоположение.

В рамках данного отчета этот метод является единственным, возможным для использования. Обоснование приведено в Приложении 4 настоящего отчета «Обоснование возможности использования величины базовой ставки арендной платы за пользование земельными участками для корректировки на местоположение объектов-аналогов».

Расчет наиболее вероятной цены продажи, скорректированной на местоположение, по аналогам приведен в таблицах 63-65.

Таблица 63 – Расчет скорректированной на местоположение цены продажи для земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Краснореченская, д.96 (ДЕПО I)

Потенциальный аналог	Цена продажи права аренды 1 кв.м, руб.	Оценочные зоны	Базовая ставка арендной платы, руб./м <sup>2</sup> в год	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
Расчетная формула				АП объекта оценки / АП объекта аналога	ст.2 x ст.5
Объект оценки		38п	70,41		
Аналог 1	235,16	25п	58,65	1,20	282,19
Аналог 2	231,30	25п	58,65	1,20	277,56
Аналог 3	298,21	15п	64,52	1,09	325,05
Аналог 4	2 121,15	33п	53,81	1,31	2 778,71
Аналог 5	853,03	25п	58,65	1,20	1 023,64



Таблица 64 – Расчет скорректированной на местоположение цены продажи для земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, д.164 (ДЕПО II)

Потенциальный аналог	Цена продажи права аренды 1 кв.м, руб.	Оценочные зоны	Базовая ставка арендной платы, руб./м <sup>2</sup> в год	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
Расчетная формула				АП объекта оценки / АП объекта аналога	ст.2 х ст.5
Объект оценки		9п	82,55		
Аналог 1	235,16	25п	58,65	1,41	331,58
Аналог 2	231,30	25п	58,65	1,41	326,13
Аналог 3	298,21	15п	64,52	1,28	381,71
Аналог 4	2 121,15	33п	53,81	1,53	3 245,36
Аналог 5	853,03	25п	58,65	1,41	1 202,77

Таблица 65 – Расчет скорректированной на местоположение цены продажи для земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Карла Маркса, д.207 (ДЕПО III)

Потенциальный аналог	Цена продажи права аренды 1 кв.м, руб.	Оценочные зоны	Базовая ставка арендной платы, руб./м <sup>2</sup> в год	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
Расчетная формула				АП объекта оценки / АП объекта аналога	ст.2 х ст.5
Объект оценки		18п	41,49		
Аналог 1	235,16	25п	58,65	0,71	166,96
Аналог 2	231,30	25п	58,65	0,71	164,22
Аналог 3	298,21	15п	64,52	0,64	190,85
Аналог 4	2 121,15	33п	53,81	0,77	1 633,29
Аналог 5	853,03	25п	58,65	0,71	605,65

#### 5. Назначение участка

И объект оценки и земельные участки – аналоги относятся к сегменту рынка «земельные участки, предназначенные для производственно-складской застройки», то есть являются полноценными аналогами.

Следовательно, введение корректировки не требуется.

#### 6. Размер площади (корректировка «на масштаб»)

В соответствии с данными, приведенными в Аналитическом обзоре «Земельный рынок Хабаровского края в 2010 – 2011 годах», для определения величины корректировки «на масштаб» рекомендовано применение формулы, приведенной, в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

(Модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)»<sup>34</sup>, автор Власов А.Д. корректировка «на масштаб» может быть определена по формуле:

$$K_s = \ln(S_{oa}) / \ln(S_{oo}), \quad (5)$$

где  $K_s$  - коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость;

$\ln$  - функция натурального логарифма по основанию  $e$ ;

$S_{oa}$  - площадь земельного участка – объекта аналога, кв.м;

$S_{oo}$  - площадь земельного участка - объекта оценки, кв.м.

Данная зависимость выводилась автором на земельных участках площадью от 5 000 м<sup>2</sup> до 5 000 000 м<sup>2</sup>, т.е. на значительных по площади земельных участках, характерных для производственно-складской застройки.

Расчет стоимости права аренды скорректированного на масштаб приведен в таблицах 66 - 68, отдельно для каждого из земельных участков – объектов оценки, так как они имеют существенно различающуюся стоимость.

Таблица 66 – Расчет стоимости права аренды, скорректированной на масштаб, для объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Краснореченская, д.96 (ДЕПО I)

Потенциальный аналог	Скорректированная стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Корректировка на масштаб		Скорректированная стоимость, руб.
			4	5	
1	2	3	4	5	6
Расчетная формула			LN	Размер корректировки	ст.2 x ст.5
Объект оценки		56 758,91	10,95		
Аналог 1	282,19	4 253	8,36	0,76	214,46
Аналог 2	277,56	4 983	8,51	0,78	216,50
Аналог 3	325,05	2 597	7,86	0,72	234,04
Аналог 4	2 778,71	2 534	7,84	0,72	2 000,67
Аналог 5	1 023,64	2 350	7,76	0,71	726,78

Таблица 67 – Расчет стоимости права аренды, скорректированной на масштаб, для объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, д.164 (ДЕПО II)

Потенциальный аналог	Скорректированная стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Корректировка на масштаб		Скорректированная стоимость, руб.
			4	5	
1	2	3	4	5	6
Расчетная формула			LN	Размер корректировки	ст.2 x ст.5
Объект оценки		48 667,80	10,79		
Аналог 1	331,58	4 253	8,36	0,77	255,32
Аналог 2	326,13	4 983	8,51	0,79	257,64
Аналог 3	381,71	2 597	7,86	0,73	278,65
Аналог 4	3 245,36	2 534	7,84	0,73	2 369,11
Аналог 5	1 202,77	2 350	7,76	0,72	865,99

<sup>34</sup>Обоснование применения приведено в разделе 2.3.4 «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов» настоящего Отчета.





Таблица 68 – Расчет стоимости права аренды, скорректированной на масштаб, для объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Карла Маркса, д.207 (ДЕПО III)

Потенциальный аналог	Скорректированная стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Корректировка на масштаб		Скорректированная стоимость, руб.
			4	5	
1	2	3	4	5	6
Расчетная формула			LN	Размер корректировки	ст.2 x ст.5
Объект оценки		29 557,00	10,29		
Аналог 1	166,96	4 253	8,36	0,81	135,24
Аналог 2	164,22	4 983	8,51	0,83	136,30
Аналог 3	190,85	2 597	7,86	0,76	145,05
Аналог 4	1 633,29	2 534	7,84	0,76	1 241,30
Аналог 5	605,65	2 350	7,76	0,75	454,24

Все аналоги приведены по своим ценоформирующим факторам к объектам оценки, что позволяет произвести расчет рыночной стоимости объекта оценки.

#### **VIII этап – Определение рыночной стоимости объекта оценки**

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

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 расчетов<sup>35</sup>.

Формула для расчета величины коэффициента вариации имеет вид:

$$K_v = \left( \frac{C_a - C_{cp}}{C_{cp}} \right) \quad (7)$$

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 от -20% 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 поэтапное удаление аналогов, имеющих максимальное значение вариации. Процедура проводится

<sup>35</sup> 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.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР«

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

до тех пор, пока значение вариации по потенциальным аналогам не будут находиться в допустимом диапазоне.

После проверки вариации на заключительной стадии для повышения точности расчетов, скорректированные значения стоимости 1 м<sup>2</sup> по аналогам при определении наиболее вероятного значения для объекта оценки взвешиваются с использованием весового коэффициента достоверности результата, который определяется по формуле:

$$VB = \left( \frac{1 - \frac{\Delta_{ан}}{\sum \Delta}}{N - 1} \right) \quad (8)$$

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.

Дальнейшие расчеты проведены в отношении каждого из объектов оценки.

Проверка вариации и расчет наиболее вероятного значения рыночной стоимости объекта приведен в таблицах 69-80.



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Расчет стоимости права аренды для объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Краснореченская, д.96 (ДЕПО I)

Таблица 69 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>.)

Показатель	Значение				
	сделка 1	сделка 2	сделка 3	сделка 4	сделка 5
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	214,46	216,50	234,04	2 000,67	726,78
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	678,49				
Проверка вариации					
Вариация (расчетная формула)	$(214,46 - 678,49) / 678,49$	$(216,50 - 678,49) / 678,49$	$(234,04 - 678,49) / 678,49$	$(2 000,67 - 678,49) / 678,49$	$(726,78 - 678,49) / 678,49$
Вариация, %	68,39%	68,09%	65,51%	194,87%	7,12%
Вывод	норма	норма	норма	более 33% - удалить	норма

Как видно из таблицы 69 наиболее отклонение вариации приходится на сделку № 4. Следовательно, его необходимо удалить и повторить проверку вариации по оставшимся аналогам.

Таблица 70 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>.) после исключения сделки 4

Показатель	Значение			
	сделка 1	сделка 2	сделка 3	сделка 5
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	214,46	216,50	234,04	726,78
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	347,95			
Проверка вариации				
Вариация (расчетная формула)	$(214,46 - 347,95) / 347,95$	$(216,50 - 347,95) / 347,95$	$(234,04 - 347,95) / 347,95$	$(726,78 - 347,95) / 347,95$
Вариация, %	38,36%	37,78%	32,74%	108,88%
Вывод	норма	норма	норма	более 33% - удалить

Как видно из таблицы 70 наибольшее отклонение вариации приходится на сделку № 5. Следовательно, сделку № 5 необходимо удалить и повторить проверку вариации по оставшимся аналогам.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
 г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
 тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Таблица 71 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>.) после исключения сделок №№ 4 и 5

Показатель	Значение		
	сделка 1	сделка 2	сделка 3
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	214,46	216,50	234,04
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	221,67		
Проверка вариации			
Вариация (расчетная формула)	$(214,46 - 221,67) / 221,67$	$(216,50 - 221,67) / 221,67$	$(234,04 - 221,67) / 221,67$
Вариация, %	3,25%	2,33%	5,58%
Вывод	норма	норма	норма

Как видно из таблицы 71, значение вариации по всем аналогам находится в пределах допустимого диапазона, следовательно, на базе трех аналогов и следует проводить окончательный расчет рыночной стоимости. В процессе расчета нет необходимости повторять его полностью в объеме, приведенном ранее, так как скорректированная величина стоимости 1 м<sup>2</sup> по аналогам не изменится. Поэтому используются уже ранее рассчитанные данные.

Таблица 72 – Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Показатель	Значение			
	Объект оценки	Сделка 1	Сделка 2	Сделка 3
<i>Расчет удельного веса</i>				
Цена предложения, руб. (X <sub>0</sub> )		235,16	231,30	298,21
Скорректированная цена предложения, руб. (X <sub>1</sub> )		214,46	216,50	234,04
Суммарное отклонение (расчетная формула) $1 - \frac{X_1}{X_0}$		$1 - \frac{214,46}{235,16}$	$1 - \frac{216,50}{231,30}$	$1 - \frac{234,04}{298,21}$
Суммарное отклонение, % (Δ <sub>ан</sub> )		9%	6%	22%
Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, % (ΣΔ)		9% + 6% + 22% = 37%		
Удельный вес (расчетная формула)		$\frac{1 - \frac{9\%}{37\%}}{3 - 1}$	$\frac{1 - \frac{6\%}{37\%}}{3 - 1}$	$\frac{1 - \frac{22\%}{37\%}}{3 - 1}$
Удельный вес, %		38%	42%	20%
<i>Расчет стоимости для объекта оценки</i>				
Скорректированная цена предложения, руб.		214,46	216,50	234,04
Удельный вес, %		38%	42%	20%
Удельный вес, руб.		81,49	90,93	46,81
Наиболее вероятное значение рыночной стоимости права аренды 1 кв.м объекта оценка, руб.	219,23			

Таким образом, стоимость права аренды 1 м<sup>2</sup> оцениваемого земельного участка составит **219,23 руб./м<sup>2</sup>**, а стоимость права аренды всего земельного участка составит **12 443 255,84 рубля** (219,23 руб./м<sup>2</sup> x 56 758,91 м<sup>2</sup>).



«ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Расчет стоимости права аренды для объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, д.164 (ДЕПО II)

Таблица 73 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>.)

Показатель	Значение				
	сделка 1	сделка 2	сделка 3	сделка 4	сделка 5
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	255,32	257,64	278,65	2 369,11	865,99
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	805,34				
Проверка вариации					
Вариация (расчетная формула)	$(255,32 - 805,34) / 805,34$	$(257,64 - 805,34) / 805,34$	$(278,65 - 805,34) / 805,34$	$(2 369,11 - 805,34) / 805,34$	$(865,99 - 805,34) / 805,34$
Вариация, %	68,30%	68,01%	65,40%	194,17%	7,53%
Вывод	норма	норма	норма	более 33% - удалить	норма

Как видно из таблицы 73 наибольшее отклонение вариации приходится на сделку № 4. Следовательно, его необходимо удалить и повторить проверку вариации по оставшимся аналогам.

Таблица 74 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>.) после исключения сделки 4

Показатель	Значение			
	сделка 1	сделка 2	сделка 3	сделка 5
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	255,32	257,64	278,65	865,99
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	414,40			
Проверка вариации				
Вариация (расчетная формула)	$(255,32 - 414,40) / 414,40$	$(257,64 - 414,40) / 414,40$	$(278,65 - 414,40) / 414,40$	$(865,99 - 414,40) / 414,40$
Вариация, %	38,39%	37,83%	32,76%	108,97%
Вывод	норма	норма	норма	более 33% - удалить

Как видно из таблицы 74 наиболее отклонение вариации приходится на сделку № 5. Следовательно, сделку № 5 необходимо удалить и повторить проверку вариации по оставшимся аналогам.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
 г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
 тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

-----  
 Таблица 75 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>.) после исключения сделок №№ 4 и 5

Показатель	Значение		
	сделка 1	сделка 2	сделка 3
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	255,32	257,64	278,65
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	263,87		
Проверка вариации			
Вариация (расчетная формула)	$(255,32 - 263,87) / 263,87$	$(257,64 - 263,87) / 263,87$	$(278,65 - 263,87) / 263,87$
Вариация, %	3,24%	2,36%	5,60%
Вывод	норма	норма	норма

Как видно из таблицы 75, значение вариации по всем аналогам находится в пределах допустимого диапазона, следовательно, на базе трех аналогов и следует проводить окончательный расчет рыночной стоимости. В процессе расчета нет необходимости повторять его полностью в объеме, приведенном ранее, так как скорректированная величина стоимости 1 м<sup>2</sup> по аналогам не изменится. Поэтому используются уже ранее рассчитанные данные.

Таблица 76 – Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Значение			
	Объект оценки	Сделка 1	Сделка 2	Сделка 3
<i>Расчет удельного веса</i>				
Цена предложения, руб. (X0)		235,16	231,30	298,21
Скорректированная цена предложения, руб. (X1)		255,32	257,64	278,65
Суммарное отклонение (расчетная формула) $1 - \frac{X1}{X0}$		$1 - \frac{255,32}{235,16}$	$1 - \frac{257,64}{231,30}$	$1 - \frac{278,65}{298,21}$
Суммарное отклонение, % (Δан)		9%	11%	7%
Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, % (ΣΔ)		9% + 11% + 7% = 27%		
Удельный вес (расчетная формула)		$\frac{1 - \frac{9\%}{27\%}}{3 - 1}$	$\frac{1 - \frac{11\%}{27\%}}{3 - 1}$	$\frac{1 - \frac{7\%}{27\%}}{3 - 1}$
Удельный вес, %		33%	30%	37%
<i>Расчет стоимости для объекта оценки</i>				
Скорректированная цена предложения, руб.		255,32	257,64	278,65
Удельный вес, %		33%	30%	37%
Удельный вес, руб.		84,26	77,29	103,1
Наиболее вероятное значение рыночной стоимости права аренды 1 кв.м объекта оценка, руб.	264,65			

Таким образом, стоимость права аренды 1 м<sup>2</sup> оцениваемого земельного участка составит **264,65 руб./м<sup>2</sup>**, а стоимость права аренды всего земельного участка составит **12 879 933,27 рубля** (264,65 руб./м<sup>2</sup> x 48 667,80 м<sup>2</sup>).



»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»  
г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Расчет стоимости права аренды для объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу: город Хабаровск, ул.Карла Маркса, д.207 (ДЕПО III)

Таблица 77 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>.)

Показатель	Значение				
	сделка 1	сделка 2	сделка 3	сделка 4	сделка 5
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	135,24	136,30	145,05	1 241,30	454,24
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	422,43				
Проверка вариации					
Вариация (расчетная формула)	$(135,24 - 422,43) / 422,43$	$(136,30 - 422,43) / 422,43$	$(145,05 - 422,43) / 422,43$	$(1 241,30 - 422,43) / 422,43$	$(452,24 - 422,43) / 422,43$
Вариация, %	67,98%	67,73%	65,66%	193,85%	7,53%
Вывод	норма	норма	норма	более 33% - удалить	норма

Как видно из таблицы 77 наибольшее отклонение вариации приходится на сделку № 4. Следовательно, его необходимо удалить и повторить проверку вариации по оставшимся аналогам.

Таблица 78 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>.) после исключения сделки 4

Показатель	Значение			
	сделка 1	сделка 2	сделка 3	сделка 5
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	135,24	136,30	145,05	454,24
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	217,71			
Проверка вариации				
Вариация (расчетная формула)	$(135,24 - 217,71) / 217,71$	$(136,30 - 217,71) / 217,71$	$(145,05 - 217,71) / 217,71$	$(454,24 - 217,71) / 217,71$
Вариация, %	37,88%	37,39%	33,37%	108,65%
Вывод	норма	норма	норма	более 33% - удалить

Как видно из таблицы 78 наиболее отклонение вариации приходится на сделку № 5. Следовательно, сделку № 5 необходимо удалить и повторить проверку вариации по оставшимся аналогам.



**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**  
 г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
 тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

-----  
 Таблица 79 – Проверка вариации по отобранным аналогам (в расчете на 1 м<sup>2</sup>) после исключения сделок №№ 4 и 5

Показатель	Значение		
	сделка 1	сделка 2	сделка 3
Скорректированная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	135,24	136,30	145,05
Среднее значение скорректированной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	138,86		
Проверка вариации			
Вариация (расчетная формула)	$(135,24 - 138,86) / 138,86$	$(136,30 - 138,86) / 138,86$	$(145,05 - 138,86) / 138,86$
Вариация, %	3,24%	2,36%	5,60%
Вывод	норма	норма	норма

Как видно из таблицы 79, значение вариации по всем аналогам находится в пределах допустимого диапазона, следовательно, на базе трех аналогов и следует проводить окончательный расчет рыночной стоимости. В процессе расчета нет необходимости повторять его полностью в объеме, приведенном ранее, так как скорректированная величина стоимости 1 м<sup>2</sup> по аналогам не изменится. Поэтому используются уже ранее рассчитанные данные.

Таблица 80 – Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Значение			
	Объект оценки	Сделка 1	Сделка 2	Сделка 3
<i>Расчет удельного веса</i>				
Цена предложения, руб. (X0)		235,16	231,30	298,21
Скорректированная цена предложения, руб. (X1)		135,24	136,30	145,05
Суммарное отклонение (расчетная формула) $1 - \frac{X1}{X0}$		$1 - \frac{135,24}{235,16}$	$1 - \frac{136,30}{231,30}$	$1 - \frac{145,05}{298,21}$
Суммарное отклонение, % (Δан)		42%	41%	51%
Сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения, % (ΣΔ)		42% + 41% + 51% = 134%		
Удельный вес (расчетная формула)		$1 - \frac{42\%}{134\%}$	$1 - \frac{41\%}{134\%}$	$1 - \frac{51\%}{134\%}$
Удельный вес, %		$\frac{3 - 1}{3 - 1}$	$\frac{3 - 1}{3 - 1}$	$\frac{3 - 1}{3 - 1}$
		34%	35%	31%
<i>Расчет стоимости для объекта оценки</i>				
Скорректированная цена предложения, руб.		135,24	136,30	145,05
Удельный вес, %		34%	35%	31%
Удельный вес, руб.		45,98	47,71	44,97
Наиболее вероятное значение рыночной стоимости права аренды 1 кв.м объекта оценка, руб.	138,66			

Таким образом, стоимость права аренды 1 м<sup>2</sup> оцениваемого земельного участка составит **138,66 руб./м<sup>2</sup>**, а стоимость права аренды всего земельного участка составит **4 098 373,62 рубля** (138,66 руб./м<sup>2</sup> x 29 557,00 м<sup>2</sup>).





### 3.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

В соответствии с требованиями пункта 8 «к» ФСО № 3 в отчете об оценке должно быть «описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

Для согласования стоимости, полученной различными методами или подходами, обычно применяются следующие методы:

*Метод усреднения полученных результатов.* Применяется в том случае, когда результаты расчетов, полученные различными подходами или методами очень близки друг к другу (разброс от среднего значения не превышает 3-5%). При этом, оценщик должен быть уверен, что достоверность результатов, полученных различными подходами или методами, одинакова;

*Метод весовых коэффициентов.* Наиболее часто используется в оценке, особенно на нестабильных рынках. Суть метода – результату расчетов каждым из подходов или методом присваивается соответствующий удельный вес достоверности результата. Весовые коэффициенты могут определяться методом бальной оценки или методом анализа иерархий. Метод бальной оценки более прост в применении, но требует дополнительного обоснования выбранных оценщиком баллов. Метод анализа иерархий более сложен в применении, но уже более 100 лет используется в любых отраслях науки, где требуется согласование результатов при взаимном влиянии друг на друга различных методов (способов) расчета и отлично себя зарекомендовал. Дополнительная проверка матриц на согласованность полностью исключает вероятность возникновения ошибки и практически исключает влияние субъективного фактора на итоговый результат. Поэтому дополнительного обоснования выбранных баллов не требуется.

Поскольку расчеты выполнялись с использованием одного подхода (затратного), то полученный в результате расчетов результат в дополнительном согласовании не нуждается. Рыночная стоимость имущества будет равна результату расчетов, полученному с применением этого подхода. Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки приведены в таблице 81.

Таблица 81 — Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (без учета НДС) с учетом внутрисплощадочных инженерных коммуникаций (с округлением)

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
<b>ДЕПО-1</b>	
Административное с бытовыми службы пути ХТГУ, инв.№ 3324, литер Щ, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	35 040 000
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	253 020 000



Продолжение таблицы 81

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	8 051 000
Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	21 437 000
Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 133 000
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 710 000
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 797 000
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	309 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	292 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 324 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	292 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 177 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	3 761 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	2 052 000
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 766 000
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	6 804 000
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	1 250 000
Право аренды земельного участка площадью 56 758,91 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 (договор аренды № 496 земельного участка от 22.12.2011 года)	12 443 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО I</b>	<b>357 658 000</b>



Продолжение таблицы 81

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
<b>ДЕПО-II</b>	
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	984 000
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	965 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	2 250 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	4 180 000
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	430 016 000
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	6 269 000
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	3 252 000
Право аренды земельного участка площадью 48667,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 (договор аренды № 18 земельного участка от 10.02.2014 года)	12 880 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО II</b>	
<b>460 796 000</b>	
<b>ДЕПО-III</b>	
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	360 596 000
Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	2 611 000
Диспетчерский пункт назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	317 000
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	317 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	2 499 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	5 860 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	4 818 000



»ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

-----  
Продолжение таблицы 81

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	311 000
Право аренды земельного участка площадью 29 557 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040664:3, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса 207	4 098 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО III</b>	<b>381 428 000</b>
<b>СПРАВОЧНО: ВСЕГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ</b>	<b>1 199 882 000</b>



#### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объектов недвижимости, закрепленных на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» по состоянию на 01.02.2017 года с использованием применяемых подходов к оценке.

На основании анализа всей доступной информации и выполненных расчетов оценщик ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР» пришел к выводу, что:

*Рыночная стоимость объектов недвижимости, закрепленных на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием города Хабаровска «Трамвайно-троллейбусное управление» по состоянию на 01.02.2017 года составляет (без НДС<sup>30</sup>) с учетом внутриплощадочных инженерных коммуникаций:*

Наименование по свидетельству	Год выпуска (постройки, приобретения)	Рыночная стоимость, руб.
<b>ДЕПО-1</b>		
Административное с бытовыми службы пути ХТГУ, инв.№ 3324, литер Ш, этажность 2, назначение: нежилое, площадью 1 246,40 кв.м, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	24/06/2003	35 040 000
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3071 кв.м, инв.№ 1754, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1956	253 020 000
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 363,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ш, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	31/01/2009	8 051 000
Гараж, назначение: нежилое, нежилое, 2-этажный, общая площадь 808,9 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1992	21 437 000
Дежурное помещение аварийной и капитальной бригад службы пути, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 164,3 кв.м, инв.№ 3324, лит.1Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1965	3 133 000
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,8 кв.м, инв.№ 3324, лит.М, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	15/05/1997	1 710 000

<sup>30</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС.

**»ОЦЕНКА – ПАРТНЕР»**

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Наименование по свидетельству	Год выпуска (постройки, приобретения)	Рыночная стоимость, руб.
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Л, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1973	1 797 000
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 3324, лит.Б, Б1, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96		309 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Н, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	21/12/2004	292 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Р, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1957	1 324 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 13,6 кв.м, инв.№ 1754, лит.С, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1993	292 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 125,4 кв.м, инв.№ 1754, лит.Т, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1985	3 177 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 171,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1960	3 761 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 50,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/01/1969	2 052 000
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 60,2 кв.м, инв.№ 1754, лит.Ф, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	15/05/1991	1 766 000
Тяговая подстанция, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 204,1 кв.м, инв.№ 1754, лит.О, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/12/1977	6 804 000
Мастерские, назначение: нежилое, нежилое, 1-этажный, общая площадь 46,8 кв.м, инв.№ 1754, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Краснореченская, 96	01/08/1994	1 250 000
Право аренды земельного участка площадью 56 758,91 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050604:10, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Краснореченская, 96 (договор аренды № 496 земельного участка от 22.12.2011 года)		12 443 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО I</b>		<b>357 658 000</b>



Наименование по свидетельству	Год выпуска (постройки, приобретения)	Рыночная стоимость, руб.
<b>ДЕПО-2</b>		
Диспетчерская, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 28,3 кв.м, инв.№ 3707, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	04/01/1973	984 000
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 3707, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	03/01/1973	965 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72,7 кв.м, инв.№ 3707, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	02/01/1973	2 250 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 144,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	30/11/2011	4 180 000
Трамвайное депо, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 5014,2 кв.м, инв.№ 3707, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	01/01/1973	430 016 000
Подстанция тяговая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 219,5 кв.м, инв.№ 3707, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	02/01/1961	6 269 000
Убежище, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 100,4 кв.м, инв.№ 3707, лит.Ж, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164	01/03/1978	3 252 000
Право аренды земельного участка площадью 48667,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0011201:12, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Тихоокеанская, 164 (договор аренды № 18 земельного участка от 10.02.2014 года)		12 880 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО II</b>		<b>460 796 000</b>
<b>ДЕПО-3</b>		
Административное, цех ППР, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4976,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.А, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/08/1974	360 596 000
Бомбоубежище (защитное сооружение - объект ГО), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 120,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.И, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	2 611 000
Диспетчерский пункт назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,4 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/03/1974	317 000
Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,1 кв.м, инв.№ 23575, лит.Б, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/08/1976	317 000



«ОЦЕНКА - ПАРТНЕР»

г.Хабаровск, ул.Ленина, 4 офис 18  
тел./факс +7(4212)-918-999, тел.8-914-776-86-18  
[www.ocenkadv.ru](http://www.ocenkadv.ru) e-mail: demyanenkoua@yandex.ru

Наименование по свидетельству	Год выпуска (постройки, приобретения)	Рыночная стоимость, руб.
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90,8 кв.м, инв.№ 23575, лит.В, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/03/1974	2 499 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 260,5 кв.м, инв.№ 23575, лит.Д, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	5 860 000
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 213,3 кв.м, инв.№ 23575, лит.Е, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	01/02/1982	4 818 000
Теплопункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 14,9 кв.м, инв.№ 23575, лит.З, адрес (местоположение): город Хабаровск, ул.Карла Маркса, 207	29/12/2001	311 000
Право аренды земельного участка площадью 29 557 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040664:3, расположен по адресу: гор.Хабаровск, ул.Карла Маркса 207		4 098 000
<b>Справочно: ИТОГО по ДЕПО III</b>		<b>381 428 000</b>
<b>СПРАВОЧНО: ВСЕГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ</b>		<b>1 199 882 000</b>

Директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР»

Ю.А. Демьяненко

Оценщик

Ю.А. Демьяненко