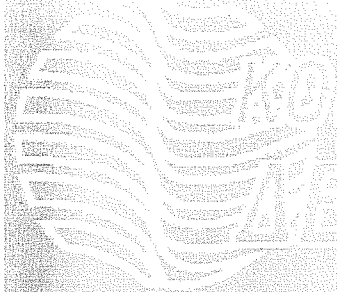


с 1993 года



КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Лесная улица, 34

775-2818 info@dro.ru www.dro.ru

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 140/1/Д(У)-001-0404

от 10.05.2017 г.

об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:

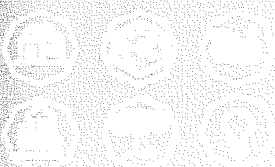
Хабаровский край, Солнечный район,

ПГТ Солнечный, ул. Ленина, д.27

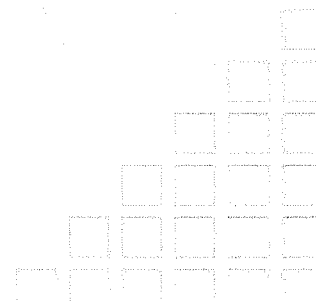
в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)



Москва 2017



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №140 от 03 мая 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49 	
Оцениваемые имущественные права	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	Общая долевая собственность (право собственности)
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Аренда
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	10.05.2017 г.	
Дата составления отчета об оценке	10.05.2017 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 140/Д(У)-001-0404 от 10.05.2017 г.	

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подход.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов).

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 10.05.2017 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб., без учета НДС
Затратный подход	123 972 488
Сравнительный подход	96 899 635
Доходный подход	97 622 975


ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (10.05.2017г.) округлённо составляет:

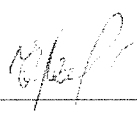
Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27

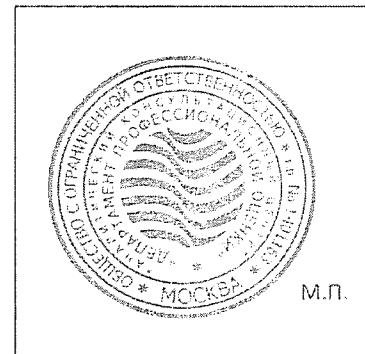
№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
1	Административное здание (комбинатууправление)	97 189 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	86 453 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012.90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	10 736 000
Итого		97 189 000

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»


Попков Алексей Владимирович

Оценщик


Крылова Ксения Александровна



М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	2
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ	2
СОДЕРЖАНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.4. Вид определяемой стоимости	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	12
1.7. Заявление о соответствии	12
ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	13
2.1. Сведения о Заказчике оценки	13
2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	14
2.3. Сведения об Оценщике	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.2. Местоположение объекта оценки	16
3.3. Идентификация объекта	18
3.4. Анализ прав на оцениваемый объект	20
3.5. Фотографии Объекта оценки	21
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	23
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	23
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	28
4.3. Россия: коммерческая недвижимость, итоги 2016 г.	29
4.4. Анализ рынка недвижимости в Хабаровском крае итоги 2016 года, март 2017года	33
4.5. Анализ рынка земли в Хабаровском крае	37
4.6. Анализ наиболее эффективного использования	42
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	47
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	47
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	47
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	48
5.3.1. Доходный подход	48
5.3.2. Затратный подход	50
5.3.3. Сравнительный подход	51
5.3.4. Согласование результатов	52
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	53
6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	53
6.1.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	62
6.1.3. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка	72
6.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	81
6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	93
6.3.1. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	94
6.4. Согласование результатов	107
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	109
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	110
Приложение 1	114
Приложение 2	118

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, и соответствует заданию на оценку, приведенному Дополнительное соглашение № 140 от 03 мая 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», заключенному ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» с другой стороны, на основании которого проводилась оценка.

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 4. Задание на оценку

Положение	Значение	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №140 от 03 мая 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Административное здание (комбинатуоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 • Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012.90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49 	
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Административное здание (комбинатуоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	Общая долевая собственность (право собственности)
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Аренда
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление, аренда	
Собственник (Правообладатель) Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»	
Цель оценки	Оценка справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений	

Положение	Значение
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <p>2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.</p> <p>3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки.</p> <p>4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.</p> <p>6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую (рыночную) стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях. Обременения в виде аренды, так же не учитываются, так как оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения, а также согласно пункту 4.3., договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	10.05.2017 г.
Срок проведения оценки	10.05.2017 г.
Дата осмотра	10.05.2017 г.
Дата составления Отчета	10.05.2017 г.

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

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
14. От Оценщика не требуется присутствия в суде или дачи свидетельских показаний по поводу произведенной Оценки, иначе как по официальному вызову суда и при наличии дополнительных договоренностей с заказчиком.
15. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
16. Оценка объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., согласно которому договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России 28.12.2015 N 217н).

Оценщик также руководствовался следующими документами:

- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства";
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Аренда";
- iAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Обесценение активов";
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Инвестиционное имущество";
- Принципы МСО 2011;
- МСО 103 2011 (Международный стандарт оценки 103) "Составление отчета";
- МСО 230 2011 (Международный стандарт оценки 230) "Права на недвижимое имущество".
- МСО 300 2011 (Международный стандарт оценки 300) "Оценка для финансовой отчетности".

1.4. Вид определяемой стоимости

На основании Дополнительного соглашения №140 от 03.05.2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Участники рынка:

Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- (a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.
- (b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.
- (c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.

(d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Таким образом, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Комитет по стандартам оценки считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют Рыночной стоимости¹.

Согласно определению МСО Рыночная стоимость (Marketvalue) – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В п. 42 «Принципы МСО» указано, что Справедливая стоимость (FairValue) представляет собой более широкое понятие, чем Рыночная стоимость (MarketValue), и в стандартах IVS² и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

В соответствии с МСО каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным подходом.

МСФО не определяет подходов к оценке справедливой стоимости, а раскрывает только критерии выбора методов оценки.

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

1 уровень: используются котируемые цены (quotedprices) (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки (нет необходимости вносить какие-либо поправки);

2 уровень: используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котируемые цены (quotedprices) на похожие объекты на активном рынке; котируемые цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

3 уровень: это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства, т.е. эти данные отражают допущения и прогнозы менеджмента организации; они, по возможности, должны быть основаны на информации, максимально отражающей рыночную конъюнктуру.

В соответствии с IAS 1 «Представление финансовой отчетности» (п. 25) Финансовая отчетность должна составляться на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать предприятие, прекратить его торговую деятельность либо вынуждено действовать подобным образом в силу отсутствия реальных альтернатив.

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

²IVS (MCO) – InternationalValuationStandards (Международные стандарты оценки) (2011).

В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее эффективного использования может не учитывать расходов на перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования.

Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.
- В соответствии с IAS 16 «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным.
- В соответствии с п.6 IAS 16, срок полезного использования – это:
 - период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием
 - либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

В соответствии с IAS 16, допускается пересмотр оставшегося срока полезного использования основных средств.

1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

При оценке справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России 28.12.2015 N 217н).

В виду того, что в настоящем отчете определяется справедливая стоимость, первоначально определяется рыночная стоимость по ФСО РФ, а затем производится корректировка по МСФО 13 для получения справедливой стоимости.

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Ниже приводятся анализ стандартов оценки с комментариями и обоснованием стандартов стоимости при проведении оценки справедливой стоимости имущества.

Имущество является юридическим понятием, которое вместе с тем широко используется и для обозначения недвижимости и/или движимости, это понятие в стандартах используется в широком смысле. Оно может относиться как к праву собственности, так и к самому физическому объекту, находящемуся в собственности. Понимая это можно проводить различие между имуществом в общем контексте процесса оценки и имуществом, понимаемым как активы – в рамках бухгалтерских соглашений.

В терминологии бухгалтерского учета активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чьей-либо собственности или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую выгоду. Сама по себе собственность на актив неосязема. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязаемым.

В стандартах бухгалтерского учета проводится различие между осязаемыми, неосязаемыми и инвестиционными активами. Особое значение имеют следующие термины и понятия:

Текущие активы – это активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – например, запасы, счета дебиторов, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и в кассе предприятия. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как фиксированные активы (определение которых дается ниже), также можно отнести к текущим активам.

Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.

Фиксированные активы – это осязаемые и неосязаемые активы, которые разделяются на две широкие категории:

- Основные активы (основные средства), т.е. активы, которые предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование, накопленная амортизация и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории.
- Прочие долгосрочные активы, т.е. активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в собственности в течение длительного срока – в том числе долгосрочные инвестиции и долгосрочная дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы.

Стоимость в использовании – это тип стоимости, основанный на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Таким образом, речь идет о стоимости конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, а потому – не связанной с рынком.

Стоимость активов при их существующем использовании основывается на предположении о том, что такое использование будет продолжаться. Справедливая стоимость при существующем использовании – это особый случай применения определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость излишних или инвестиционных активов основывается на их наиболее эффективном использовании, вне зависимости от того, является ли таковым существующее или какое-либо альтернативное использование.

Стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Выводы: учитывая цели оценки - определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в соответствии с указанием Центробанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., под справедливой стоимостью будем понимать рыночную стоимость, определенную в рамках МСО.

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Копия документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права № 103837	Копия документа	от 13.05.2016г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-014-110416	Копия документа	от 11.04.2016г.
3	Акт приема-передачи недвижимого имущества к Договору №Д(КП)-014-110416 купли-продажи недвижимого имущества	Копия документа	-
4	Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер 192	Копия документа	от 31.08.2005г.
5	Договор аренды земельного участка №107	Копия документа	от 08.08.2016г.
6	Выписка из ЕГРП №74/033/601/2016-5244	Копия документа	от 01.12.2016г.
7	Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 и ДС	Копия документа	от 31.05.2016г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
9. Имя и профессиональная квалификация оценщика представлена в разделе 2.3 Главы 2 настоящего Отчета об оценке.

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7444036805
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027402052347
Дата присвоения ОГРН	08.10.2002г. ИМНС РФ по Ленинскому району г. Магнитогорска Челябинской обл.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810300001000568 в ОАО «Куб» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
Почтовый адрес:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
КПП	770701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	Полис страхования ответственности оценщика №0603 049721 серия ПООЦ от 08.12.2016г., страховщик АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», срок действия с 01.01.2017г. по 31.12.2017г., страховая сумма (лимит возмещения) 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб., в т.ч. по одному страховому случаю 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет №407028106019900000336 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва; Корреспондентский счет 30101810200000000593 БИК № 044525593

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщик) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемых только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.3. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора с юридическим лицом (оценочной организацией – Исполнителем), представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Сведения об оценщике

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Крылова Ксения Александровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знания в области оценочной деятельности	Диплом Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации, 2000 г., диплом БВС № 0431285. Свидетельство о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» № 256/2003; Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» по программе «Оценочная деятельность» № 234
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Членство в СРО ООО «Российское общество оценщиков» от 21.12.2007г. (регистрационный №002101, свидетельство №0009664 от 22.12.2010г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: к договору № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-002101 от 31.07.2015г., страхователь Крылова Ксения Александровна, состраховщики ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2016г. по 30.06.2017г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки.

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Административное нежилое здание (комбинатоуправление)
Год постройки	1985
Группа капитальности	4
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	27%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	$(2017-1985)/100 = 32\%$
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в нежилое здание	С улицы
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется

Источник информации: Заказчик

3.2. Местоположение объекта оценки

Административный центр – рабочий поселок Солнечный находится в 394 километрах от города Хабаровска и в 38 км от города Комсомольска - на - Амуре.

Краткая история

Солнечный район образован 23 марта 1977 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР "Об образовании Солнечного района с центром в поселке городского типа Солнечном", расположенным в Центральной части Хабаровского края и граничащим на севере с районом имени Полины Осипенко, на северо-востоке с районами Ульчским, Комсомольским, на юге с Амурским, Хабаровским, на северо-западе с Верхне-Буреинским районом.

28 июня 1977 года решением 1-й сессии 16 созыва от 28.06.77 создан исполнительный комитет Солнечного районного Совета депутатов трудящихся, а с октября 1977 года – исполком Солнечного районного Совета народных депутатов, который прекратил свою деятельность 29 ноября 1991 года на основании постановления главы администрации района от 29.11.91 № 3/1 "О прекращении полномочий исполнительного комитета Солнечного районного Совета народных депутатов и его отделов". С 30 ноября

³Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\text{ф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

1991 года образована администрация Солнечного района".

Общая информация

На его территории - 20 населенных пунктов, объединенных в 11 муниципальных образований. Из них одно национальное село Кондон. Два поселка Амгунь и Джамку возникли в 70-е годы при строительстве БАМа. Десять населенных пунктов обеспечены централизованным электроснабжением, ведутся работы по газификации. 19 октября 1998 года было завершено строительство первой очереди пускового комплекса газопровода Комсомольск – на – Амуре – Солнечный.

Медицинскую помощь населению оказывают Центральная районная и одна участковая больница, две амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.⁴

Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Ленина, д.27
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
ПГТ	Солнечный
Улица	Ленина
Окружающая застройка	Жилые, административные здания
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Резюме: В целом местоположение Объектов оценки оценивается как хорошее, коммерческая привлекательность умеренная.

⁴<http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27
Окружающая застройка	Жилые дома
Удобство подъездных путей, балл	4
Кадастровый номер участка	27:14:0010104:49
Инвентарный номер	-
Площадь земельного участка, кв. м	9 012,90
Права на земельный участок	Права аренды с 08.08.2016 г. по 08.08.2021 г.
Балансовая стоимость, руб.	-
Категория земельного участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории
Кадастровая стоимость, руб. (по данным сайта www.rosreestr.ru)	11 201 863,02
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	1 243
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка №107 от 08.08.2016 г.

Таблица 12. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27
Первичный объект недвижимости	5-ти этажное нежилое здание
Объект оценки	Административное нежилое здание (комбинатууправление)
Кадастровый номер	27:14:0010104:2457
Общая площадь здания, кв.м	8 849,4
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность (право собственности)
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Таблица 13. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (административное нежилое здание)

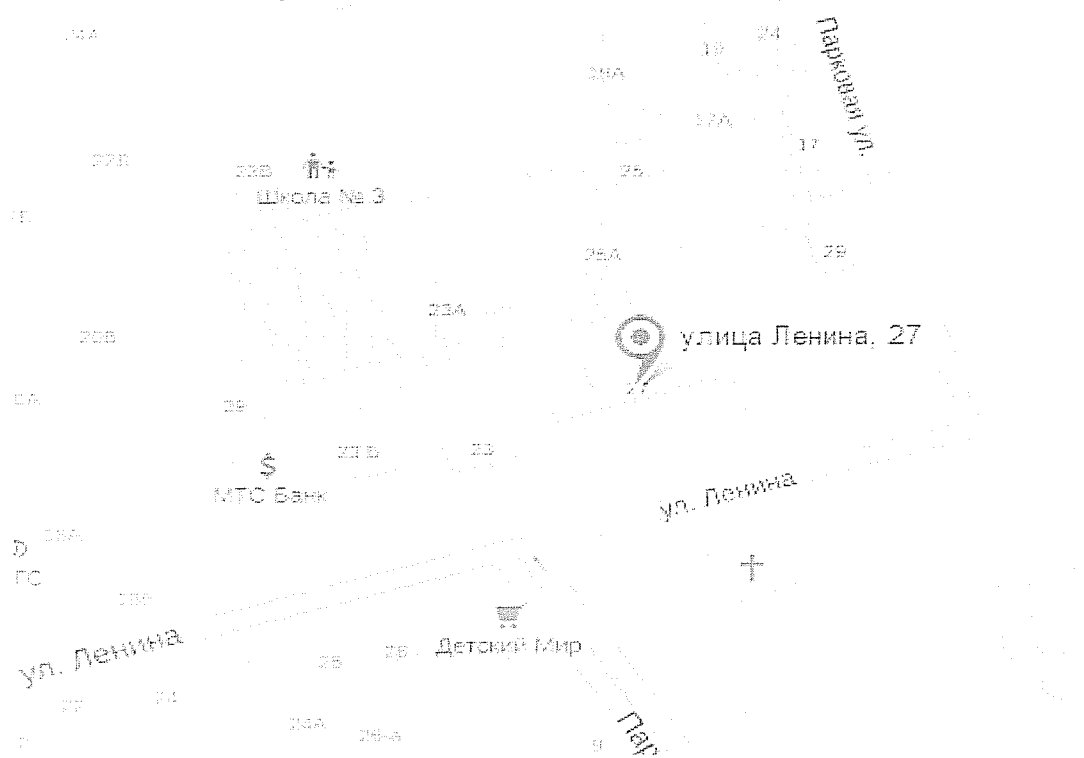
Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/бетонные панели
Перегородки	Ж/бетонные панели, деревянные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Ж/бетонные блоки
Окна	Пластиковые, 2 створные деревянные
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное от ТЭЦ
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор

Наименование	Характеристика
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Есть

Таблица 14. Характеристики объекта оценки (административное нежилое здание)⁵

Наименование	Характеристика
Общая площадь, кв.м	8 849,4
Напольное покрытие	Керамогранит, линолеум, бетон
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка, покраска
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые, деревянные
Состояние отделки	Рабочее состояние
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



⁵Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 192 от 31.08.2005г.

3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 15. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2 от 12.05.2016г.	Выписка из ЕГРП №74/033/601/2016-5244 от 01.12.2016г.
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012.90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Аренда	Договор аренды земельного участка №107 от 08.08.2016 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	Доверительное управление, аренда	
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012.90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Доверительное управление	

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 16. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Внешний вид здания



Фото 3. Центральный вход



Фото 5. Лестничный марш



Фото 7. Фойе



Фото 2. Вид здания с обратной стороны



Фото 4. Адрес здания



Фото 6. Коридор

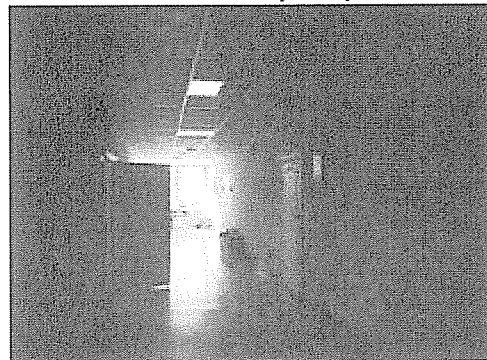


Фото 8. Приемная

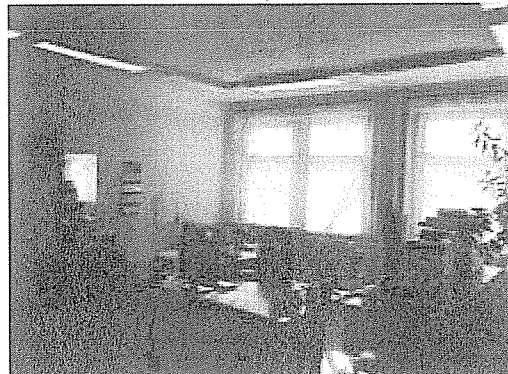


Фото 9. Кабинет



Фото 10. Кабинет



Фото 11. Кабинет

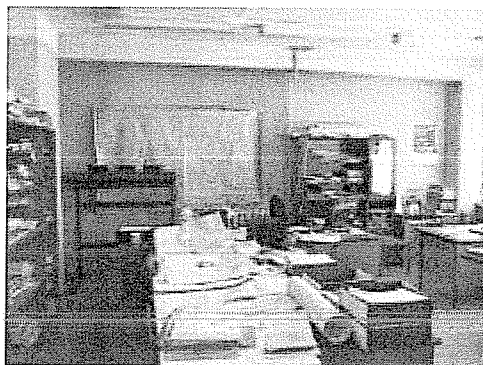


Фото 12. Кабинет

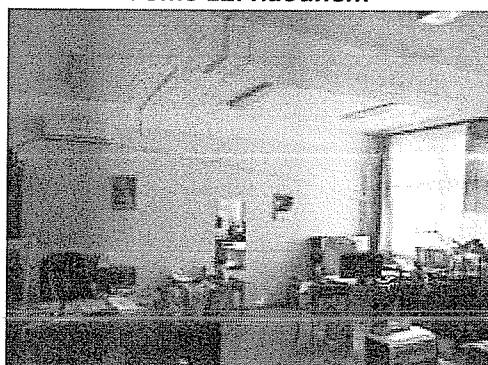
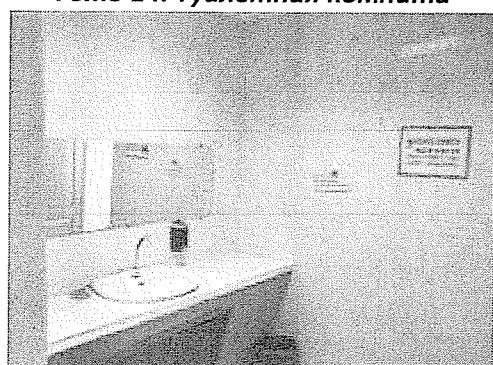


Фото 13. Туалетная комната



Фото 14. Туалетная комната



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Бюджетная политика

28 марта. Президент подписал федеральные законы о формировании основных направлений бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики в качестве единого документа, используемого при составлении проекта федерального закона о федеральном бюджете.

30 марта. Правительством было подписано постановление об определении величины прожиточного минимума в целом по России за IV квартал 2016 года в размере 9691 рубль, для трудоспособного населения – 10 466 рублей, пенсионеров – 8000 рублей, детей – 9434 рубля. Снижение составило примерно 2-2,5% по сравнению с уровнем III квартала 2016 года (в III квартале 2016 года прожиточный минимум составлял 9889 рублей, 10 678 рублей, 8136 рублей и 9668 рублей соответственно для перечисленных категория граждан).

Напомним, показатель прожиточного минимума используется для оценки уровня жизни населения при разработке государственных социальных программ, при установлении размеров минимальной заработной платы, минимальной пенсии по старости и других социальных выплат. Кроме того, размер прожиточного минимума учитывается при установлении величины не облагаемого налогами минимума доходов граждан.

Денежно-кредитная политика

24 марта. Банк России снизил ключевую ставку на 25 б.п. до 9,75% годовых. Регулятор отмечает, что данное решение обусловлено снижением инфляционных рисков. Так, в марте, по предварительной оценке, годовые темпы прироста потребительских цен снизились до 4,3% по сравнению с 5,0% в январе. В то же время, Банк России подтвердил планы сохранения умеренно жестких денежно-кредитных условий в целях стимулирования сбережений и укрепления тенденции к устойчивому замедлению инфляции. Это должно обеспечить достижение целевого ориентира по индексу потребительских цен в 4% до конца 2017 года.

Общие вопросы

17 марта. РСПП опубликовал доклад «О состоянии делового климата в 2016 году», основанный на опросе предпринимателей. Опрос проводился в период с сентября 2016 г. по январь 2017 г. 67,5% респондентов относится к крупному бизнесу, 11,9% – среднему и 20,6% – малому. Согласно проведенному опросу, 47,8% респондентов считают, что деловой климат в 2016 году ухудшился, 29,7% — что ничего не изменилось, и 22,5% - что состояние делового климата улучшилось. Среди ключевых проблем, мешающих предпринимательской деятельности в России, предприниматели называют, как и в прошлом году, снижение спроса, недостаток квалифицированных кадров, рост цен, коррупцию и чрезмерное контрольно-надзорное давление на бизнес.

17 марта. Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's повысило прогноз по суверенному кредитному рейтингу России со «стабильного» до «позитивного». Кредитный долгосрочный рейтинг по обязательствам в иностранной валюте подтвержден на уровне «BB+», в национальной валюте – на уровне «BBB-». Мотивом данного решения S&P по прогнозу рейтинга послужило улучшение перспектив экономического роста: по оценке S&P, средние темпы роста ВВП России в ближайшие три года составят 1,7%. Вместе с тем, риск крупного оттока капитала в последнее время снизился на фоне смягчения внешнего давления. Процесс адаптации к низким ценам на нефть проходит относительно успешно, госдолг остается на низком уровне. Другие международные агентства оценивают кредитную устойчивость РФ в валютных обязательствах следующим образом: Moody's на уровне «Ba1» со стабильным прогнозом и Fitch на уровне «BBB-» также со стабильным прогнозом. По обязательствам в национальной валюте Россия располагает рейтингом инвестиционного уровня («BBB-») от агентств Fitch и S&P.

28 марта. Москва опустилась еще на одну позицию в очередном рейтинге Мировых финансовых центров, заняв 85-е место из 88 городов (Санкт-Петербург также опустился на одну позицию до 86-го места) после

значительного падения роста в предыдущем рейтинге (с 67 до 84 места). Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Yen и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Как отмечается в документе, Москва обладает одним из самых больших репутационных барьеров – показатели опросов хуже, чем оценки на основе количественных показателей. Напомним, что согласно дорожной карте, рассчитанной на 2013-2018 гг. Москва должна была достигнуть 25-ой позиции в рейтинге еще в 2015 году. Статус крупнейшего финансового центра получил Лондон, второе место занял Нью-Йорк.

Международные новости

7 апреля. Международное рейтинговое агентство FitchInvestorsService снизило суверенный кредитный рейтинг ЮАР по обязательствам в иностранной валюте до уровня "BB+" с предыдущей отметки "BBB-" со стабильным прогнозом; аналогичное решение тремя днями ранее приняло агентство Standars&Poor's (с отрицательным прогнозом). Тем самым два международных агентства перевели кредитный рейтинг страны из инвестиционной категории в спекулятивную; по обязательствам в национальной валюте ЮАР сохраняет инвестиционный рейтинг от S&P и Moody's. Причиной пересмотра рейтинга послужили перестановки в правительстве страны, предпринятые в связи с планами радикальных социально-экономических реформ. Проведя пересмотр рейтинга, агентства S&P и Fitch выразили сомнение в действиях правительства ЮАР, в частности отметив, что о бюджетной консолидации в намеченных реформах речь не идет.

Прогнозы

22 марта. Citibank представил прогноз развития российской экономики в 2017-2021 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 17. Прогноз макроэкономических показателей России на период 2017-2021 гг.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Темп роста ВВП	-0,2	2,0	2,3	2,4	2,5	2,5
Инфляция ИПЦ, среднегодовая	7,0	4,0	4,1	4,0	4,1	4,0
Ключевая ставка ЦБ, на конец года	10,6	9,5	8,0	7,2	6,5	6,5
Счёт текущих операций, % ВВП	1,7	2,0	1,8	1,6	1,4	1,5
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-3,7	-3,2	-2,2	-1,2	0,0	0,0
Государственный долг, % ВВП	13,5	16,6	17,2	17,8	18,3	18,8
Ставка по 10-летним облигациям, %	8,9	7,9	7,3	6,7	6,2	6,2
Курс доллара США, руб. среднегодовой	67,0	59,1	62,5	63,7	61,7	59,6
Курс евро, руб. среднегодовой	74,1	63,0	65,4	68,6	70,6	72,2

Источник: Citibank

6 апреля. Минэкономразвития обновил прогноз развития российской экономики в 2017- 2020 гг. Прогноз рассчитан в двух сценариях и приведен в таблице ниже.

Таблица 18. Прогноз макроэкономических показателей России на период 2017-2020 гг. от Минэкономразвития

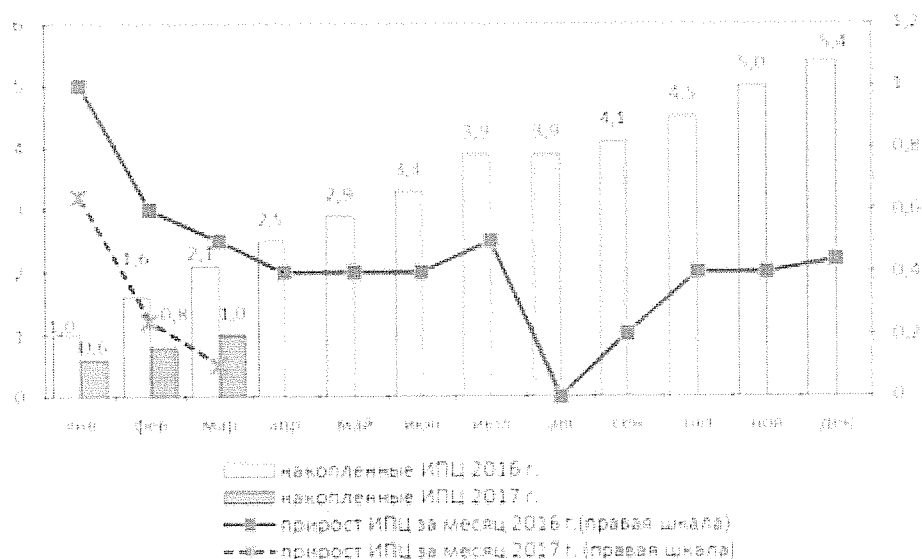
Показатель	Сценарий	2016	2017	2018	2019	2020
Нефть «ЮРАЛС», S/bbl	Базовый, целевой	41,7	45,6	40,8	41,6	42,4
Темп роста ВВП, %	Базовый	-0,2	2,0	1,5	1,5	1,5
	Целевой	-0,2	2,0	1,7	2,5	3,1
Номинальный ВВП, млрд. руб.	Базовый	86 044	92 552	96 797	101 983	107 764
	Целевой	86 044	92 552	96 888	103 160	110 671
Дефлятор ВВП, %	Базовый	3,6	5,5	3,0	3,8	4,1
	Целевой	3,6	5,5	2,9	3,9	4,0
Инфляция, % дек./дек.	Базовый	5,4	3,8	4,0	4,0	4,0
	Целевой	5,4	3,8	4,0	4,0	4,0

Показатель	Сценарий	2016	2017	2018	2019	2020
Инфляция, %в сред. за год	Базовый	7,1	4,0	4,0	4,0	4,0
	Целевой	7,1	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	Базовый	66,9	64,2	69,8	71,2	72,7
	Целевой	66,9	64,2	69,6	70,7	71,8
Промышленное производство, %	Базовый	1,3	2,0	2,1	2,1	2,0
	Целевой	1,3	2,0	2,1	2,1	2,0
Розничный товарооборот, %	Базовый	-5,2	1,9	2,6	2,5	2,4
	Целевой	-5,2	1,9	2,9	3,0	3,3
Инвестиции, %	Базовый	-0,9	2,0	2,2	2,0	2,1
	Целевой	-0,9	2,0	3,9	6,8	9,8
% ВВП	Базовый	17,0	17,0	17,4	17,6	17,7
	Целевой	17,0	17,0	17,7	18,6	19,9
Реальные располагаемые доходы населения, %	Базовый	-5,9	1,0	1,5	1,2	1,1
	Целевой	-5,9	1,0	1,9	2,0	2,5
Реальная зар.плата, %	Базовый	0,7	1,3	2,7	1,3	1,3
	Целевой	0,7	1,3	2,9	1,9	2,5
Номинальная з/п, %	Базовый	7,8	5,4	6,8	5,3	5,3
	Целевой	7,8	5,4	6,7	6,2	6,6
Производительность труда, %	Базовый	0,1	1,9	1,6	1,8	1,9
	Целевой	0,1	1,9	1,8	2,1	2,9
Безработица, %	Базовый	5,5	5,2	5,0	4,9	4,9
	Целевой	5,5	5,2	5,0	4,8	4,6

Источник: Минэкономразвития

Инфляция

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)



В марте 2017 года инфляция продолжила ставить новые рекорды. За месяц потребительские цены выросли всего на 0,1%, а за первый квартал прирост составил 1,0% (2,1% в первом квартале 2016 года). В годовом выражении инфляция снизилась до 4,3% против 4,6% месяцем ранее.

Цены на продукты выросли за месяц на 0,1% (3,5% в годовом выражении), цены на непродовольственные товары повысились в марте на 0,2% (4,9% в годовом выражении). Прирост цен на платные услуги был нулевым (4,2% в марте 2017 г. к марту 2016 г.).

В последние месяцы инфляция снижается быстрее, чем прогнозировалось ранее. Благоприятная ситуация с инфляцией сложилась под влиянием ряда факторов, среди которых стоит отметить ощутимое укрепление обменного курса рубля, сохраняющуюся низкую потребительская активность, снижение инфляционных ожиданий. Важную роль в закреплении этих положительных (с точки зрения инфляции)

тенденций сыграла жесткая и последовательная политика Банка России.

На последнем заседании Совета директоров Банка России (состоявшемся 24 марта), было принято решение снизить ключевую ставку на 0,25 п.п. – до 9,75%. Несмотря на значимое замедление инфляции, регулятор не торопится резко снижать ставки и действует предельно осторожно. При сохранении текущих тенденций в середине года инфляция может снизиться ниже 4,0%, а шансы на достижения целевого ориентира по итогам текущего года в настоящий момент оцениваются достаточно высоко.

Базовый индекс потребительских цен составил в марте 0,2%, а в годовом выражении базовая инфляция снизилась до 4,5% против 5,0% месяцем ранее и 6,0% по итогам 2016 года.

Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в марте составил 0,15%. В годовом выражении данный показатель снизился до 4,2% против 4,7% месяцем ранее и 5,8% по итогам 2016 года. Таким образом, базовая инфляция в годовом выражении приблизилась к минимальным уровням за весь постсоветский период.

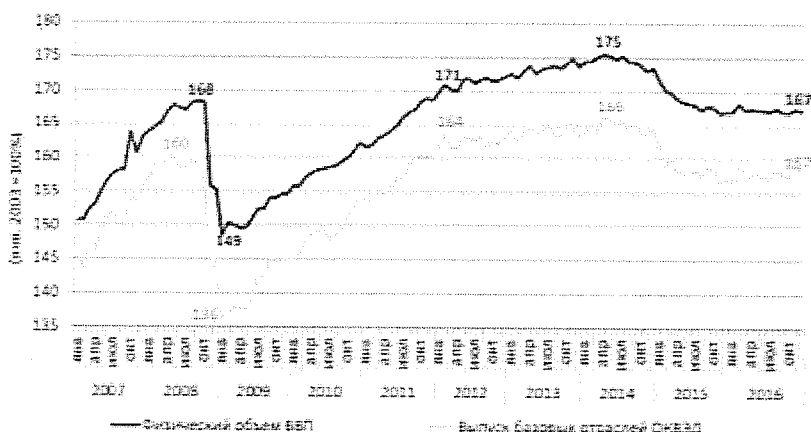
Индексы потребительских цен (ИПЦ и БИПЦ), очищенные от влияния сезонных факторов, снизились до 0,1-0,2% в феврале-марте 2017 года. Синхронная динамика индексов свидетельствует о том, что в основе наблюдаемого ослабления инфляции лежат именно фундаментальные факторы (описанные выше).

Валовой внутренний продукт

Производство

В январе-феврале 2017 г. показатели реального сектора российской экономики продемонстрировали в основном негативную динамику. Месячные оценки Минэкономразвития динамики реального ВВП пока не опубликованы, однако индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности в январе-феврале в годовом сопоставлении сократился на 0,4%. Промышленное производство уменьшилось на 0,3%, причем сокращение пришлось главным образом на февраль (-2,7%). Февральское сокращение было в значительной мере обусловлено календарным фактором. Во-первых, прошлый год был високосный, а во-вторых, в текущем году праздничным было не только 23, но и 24 февраля, в результате чего рабочих дней в феврале было 18 вместо обычных 20. По оценкам ЦМАКП, с устранением календарного эффекта промышленное производство в феврале показало рост на величину до 2,2-2,3%. В то же время негативная динамика сохранилась в строительном секторе (-3,5%), а также в сфере телекоммуникационных услуг (-3,8%). Также в январе-феврале сократился до 0,4% темп роста выпуска в сельском хозяйстве. В то же время значительный рост в годовом выражении продемонстрировал грузооборот транспорта (6,1%).

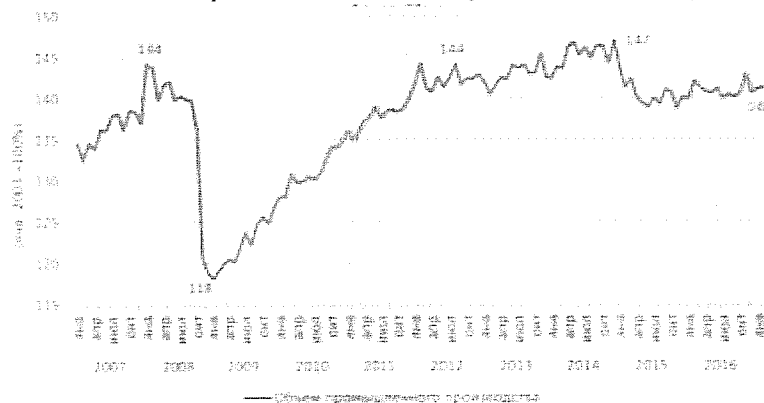
Рисунок 3. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД



В промышленности в январе-феврале значительный рост по сравнению с январем- февралем 2016 г. продемонстрировали производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (16,0%), производство кожи и изделий из кожи (11,3%), целлюлозно-бумажное производство (10,2%), производство машин и оборудования (9,7%) и химическое производство (8,5%). Вместе с тем существенное падение выпуска в январе-феврале продемонстрировало производство прочих транспортных средств и оборудования (-20,2%), металлургическое производство (-11,6%), а также

производство кокса и нефтепродуктов (-3,0%).

Рисунок 4. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства

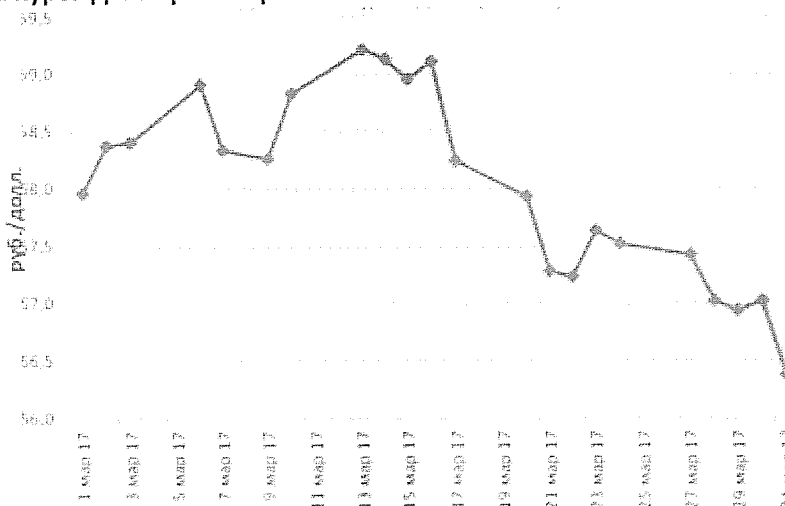


Потребление, инвестиции, несмотря на значительное снижение инфляции, а также рост реальной заработной платы (2,3%) и реальных доходов населения (1,0%), в январе-феврале продолжилось сокращение оборота розничной торговли (-2,5%) и объема предоставленных населению платных услуг (-0,2%). Темп изменения инвестиций в основной капитал Росстатом с прошлого года публикуется только с квартальной частотой, однако судя по продолжающемуся спаду в строительстве, инвестиционная активность в январе-феврале скорее всего не перешла к восстановительной динамике.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 58,10 руб./долл.; таким образом, по сравнению с февралем, номинальное укрепление составило 0,5%. Повышательное давление на курс рубля, по оценкам аналитиков, было обусловлено ростом интереса нерезидентов к рынку ОФЗ на фоне увеличивающихся реальных процентных ставок. Внутримесячная динамика курса (ослабление в первой половине месяца, укрепление во второй) отражала изменение нефтяных котировок. По состоянию на конец марта курс доллара составил 56,38 руб. против 57,94 руб. на конец февраля. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 0,3%, а по сравнению с декабрем 2016 г. – в размере 6,7%. Средний курс рубля к евро в марте сложился на уровне 62,05 руб./евро (укрепление на 0,2% по отношению к февральскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 60,60 руб. против 61,26 руб. на конец февраля. Реальный курс рубля к евро в марте снизился на 0,1% по сравнению с февралем; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 5,9%.

Рисунок 5. Динамика курса доллара в марте 2017г.



Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в марте не изменился по сравнению с февралем; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 5,4%.⁶

⁶Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_04.pdf

4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
- 2. жилье (жилые здания и помещения):**
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- 3. коммерческая недвижимость:**
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
 - промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.
- 4. недвижимость социально-культурного назначения:**
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

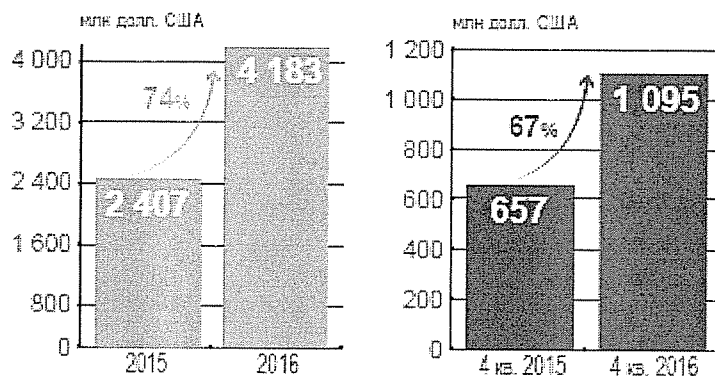
4.3. РОССИЯ: КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ИТОГИ 2016 Г.

Краткий обзор инвестиционного рынка недвижимости России – IV квартал 2016 года

Российская экономика продолжает стабилизироваться благодаря росту цен на нефть и укреплению рубля. Экономический рост ожидается в первой половине 2017 года. Эти позитивные изменения снижают неопределенность на рынке. Инвесторы убеждены, что рынок проходит дно, и ожидают дальнейшего укрепления рубля.

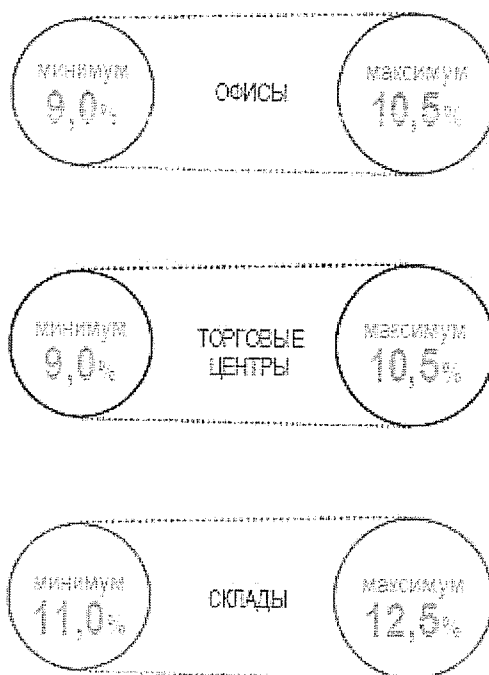
По итогам 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 4,2 млрд. долларов, увеличившись на 74% в годовом сопоставлении.

Рисунок 6. Динамика объема инвестиций в недвижимость



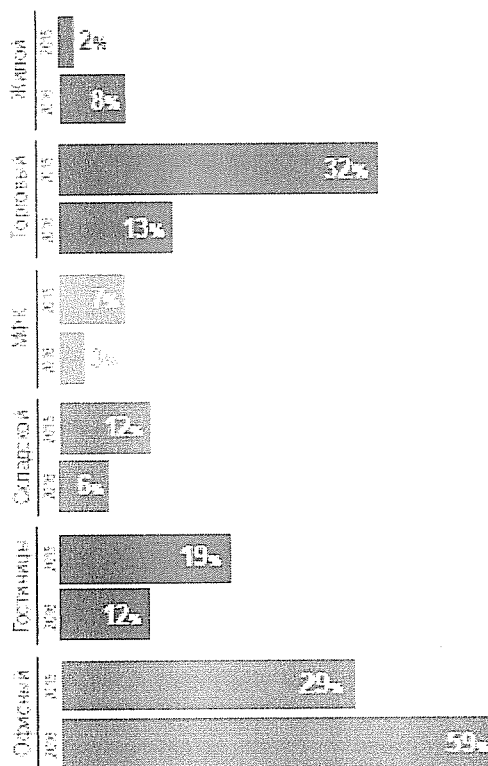
Эксперты JLL считают ориентиром для инвесторов следующие диапазоны ставок капитализации активов институционального качества в Москве: 9-10,5% для офисов и торговых центров, 11-12,5% для складов.

Рисунок 7. Ставки капитализации в Москве (IV квартал 2016 года)



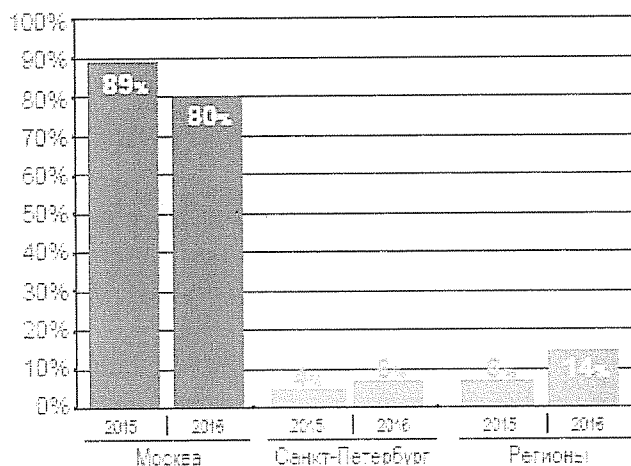
Интерес инвесторов был традиционно сосредоточен на офисном сегменте рынка (60% от общего объема инвестиций за год).

Рисунок 8. Инвестиции в коммерческую недвижимость России по секторам



Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: 80% от общей суммы сделок в 2016 году пришлось на московский рынок. В Санкт-Петербурге объем инвестиций составил 258 млн. долларов против 105 млн. долларов годом ранее.

Рисунок 9. Распределение инвестиций по регионам России



Российский капитал доминирует в общем объеме сделок: его доля в прошлом году достигла 97%, что является рекордным показателем за всю историю рынка. В краткосрочной перспективе специалисты компании JLL ожидают дальнейшего роста активности на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России и прогнозируют объем инвестиционных сделок в 2017 году на уровне 4,5 млрд долларов.

Складская недвижимость России

2016 год стал переходным для складской недвижимости – от фазы замедления к фазе дальнейшей стабилизации рынка.

Экономические колебания в начале года вызвали перенос реализации ряда сделок на более поздние сроки, что выразилось в низких объемах спроса во II-III кварталах 2016г. Тем не менее, ближе к концу года произошло восстановление деловой активности: объем сделок со складами в IV квартале может составить 300 000 кв. м, что является самым высоким показателем за год.

Параллельно с колебаниями спроса произошла смена тренда в движении ключевых индикаторов рынка – доли свободных складских площадей и ставок аренды. Рост вакансии в начале II квартала, произошедший за счёт выхода на рынок складских объектов конечных пользователей, быстро сошёл на нет. Доля свободных складов сохраняется стабильной на протяжении последних 6 месяцев. В тоже время ставки аренды на складские площади удерживаются на одном уровне уже три квартала.

В 2016 году аналитики CBRE увидели появление новых трендов в структуре спроса и предложения. Деловая активность всё больше стимулируется новыми драйверами – переездом со старых складских объектов в более качественные, переходом с площадей логистических операторов на прямую аренду и консолидацией складских мощностей в крупных распределительных центрах.

Эти изменения в характере спроса, в свою очередь, стимулировали дифференциацию предложения. Девелоперы предлагают различные решения для разных категорий клиентов. Это могут быть высокотехнологичные склады built-to-suit, рассчитанные на нужды крупного бизнеса, который продолжает свой рост. Компаниям, которые хотели бы переехать в новое качественное здание, но более ограничены в финансовых ресурсах, предлагаются стандартизированные склады класса А с базовым набором спецификаций.

В 2017 году рынок продолжит работать в сложившейся конъюнктуре. Объёмы ввода будут сокращаться дальше, а новые здания в основном будут строиться под клиента. Годовой показатель нового предложения ожидается на уровне 500-600 тыс. кв. м.

Прогнозируемый объём сделок на складском рынке в 2017 году может составить не менее 800 000 кв. м. Произошедшая стабилизация рынка создаёт предпосылки к постепенному росту деловой активности. Во второй половине года мы можем увидеть положительные изменения в динамике рынка в виде постепенного снижения вакансии и роста ставок аренды на склады.

Торговая недвижимость России

По итогам 2016 года прирост торговых площадей в России составит порядка 1,2 млн. кв. м, из которых 58% (719 000 кв. м) было введено в региональных городах, исключая Санкт-Петербург. Совокупный объём ввода торговых площадей в России сократился на 28% в сравнении с предыдущим годом, а в регионах – на 40%. Среди крупнейших новых региональных центров 2016 года стоит отметить МегаГринн в Курске (129 000 кв. м GLA), Макси в Архангельске (49 200 кв. м GLA), Седанка-Сити во Владивостоке (45 000 кв. м GLA).

Доля вакантных торговых площадей в регионах России сильно различается от города к городу. Средним показателем вакансии для городов-миллионников на сегодня является 8-10%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%.

В 2017 году в региональных городах ожидается дальнейшее сокращение объёма ввода новых торговых площадей – до уровня 637 000 кв. м, что на 11% меньше 2016 года. При этом некоторые объекты 2017 года были изначально заявлены к вводу в 2016, но впоследствии сроки были перенесены.

В целом стоит отметить высокий потенциал для развития рынка торговой недвижимости в городах с низкой обеспеченностью качественными торговыми объектами при наличии хорошей покупательной способности населения. К таким городам на сегодняшний день относятся Хабаровск, Чита, Ставрополь, Махачкала, Ноябрьск и другие.

Доля вакантных торговых площадей в регионах РФ сильно различается от города к городу и в зависимости от качества и расположения объекта. Средним показателем вакансии для городов-миллионников на сегодня является 8-10%, что чуть выше уровня вакансии 2015 года в 7-8%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%.

Среди ритейлеров, представленных в регионах, наиболее активными в 2016 году были продуктовые сети Лента, X5 Retail, Магнит. В начале года ими были заявлены амбициозные планы по развитию в Москве и регионах: Лента – 40 гипермаркетов, Пятерочка – 1000 магазинов, Магнит – 950 магазинов и 80 гипермаркетов. Текущее состояние рынка позволило сетям успешно реализовать анонсированные планы экспансии. Также довольно активно в региональных городах развиваются DIY ритейлеры LeroyMerlin и OBI, магазины электроники М.Видео и Эльдorado, сети магазинов детских товаров Детский Мир и Дочки-Сыночки.

Офисная недвижимость России

Первая половина 2016 года находилась под влиянием трендов, сформированных в 2015 году: спрос на офисную недвижимость поддерживался крупными сделками, которые осуществлялись государственными структурами либо компаниями с государственным участием, зачастую носили нерыночный характер и были связаны с урегулированием долговых обязательств. К числу таких транзакций относится переход Башни Евразия к ВТБ, БЦ «Президент Плаза» – Сбербанку.

Со второй половины 2016 года индикаторы состояния спроса на коммерческую недвижимость улучшились – наметилась тенденция на увеличение объема новых сделок, заключаемых на рыночных условиях

Также позитивным и знаковым моментом для рынка офисной недвижимости в 2016 году стало снижение уровня вакантных площадей. Наиболее ощутимо доля свободных помещений снизилась в сегменте офисов класса А: в конце 2015 года вакансия здесь составляла 26%, в конце этого года, по оценкам аналитиков, она снизится до 19,8%. В 2017 году эксперты прогнозируют стабильность вакансии в этом классе, поскольку к вводу в эксплуатацию планируется ряд крупных бизнес-центров. В классе В возможно более существенное снижение доли свободных площадей – с 15,2% на конец 2016 года до 14% в 2017 году.

Согласно оценкам CBRE, объем ввода новых площадей по итогам 2016 года составит 355 000 кв. м, что в два раза ниже прошлогоднего показателя. В 2017 году, согласно заявленным анонсам, будет введено 440 000 кв. м нового офисного предложения. Примечательно, что основной объем придется на Москва-Сити (210 000 кв. м) и Центральный деловой район столицы (100 000 кв. м). Ограниченный ввод новых качественных объектов способствует дальнейшему «вымыванию» качественного продукта с рынка для крупных пользователей.

Ставки аренды офисной недвижимости стабильны, и на конец 2016 года сохранятся в следующих диапазонах: для класса А Прайм - \$800 – 900 за кв. м в год, для класса А – 18 000 – 35 000 руб. за кв. м в год, для класса В – 13 000 – 28 000 руб. за кв. м в год (все ставки приведены без учета операционных расходов и НДС).

В 2017 году номинирование запрашиваемых ставок аренды останется преимущественно в рублях, и при постепенной нормализации внешнего фона возможен рост ставок в рублевом выражении на 5-10%.⁷

4.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ ИТОГИ 2016 ГОДА, МАРТ 2017 ГОДА

Рынок недвижимости Хабаровска в марте восстановил свою тенденцию снижения, и средняя цена квадратного метра за месяц уменьшилась на 0,41% (276,8 рубля). К концу марта квадратный метр жилья в городе предлагался на продажу в среднем по 67805,39 рубля. По такой же цене основной показатель рынка недвижимости предлагался на продажу в середине лета прошлого года.

Итоговое снижение рынка за квартал оказалось ниже месячного (-0,37%) из-за того, что в феврале основной показатель рынка несколько приподнялся в цене. Это происходит каждый год на фоне снижения средней цены квадратного метра. Обычно в феврале или марте средняя цена квадрата

⁷ Источник:

http://zдание.info/2393/2467/news/9313?utm_medium=email&utm_source=UniSender&utm_campaign=114870007,

<http://zдание.info/2393/2467/news/8955>

замедляет снижение или даже происходит небольшой рост. В дальнейшем тенденция на спад восстанавливается и продолжается несколько месяцев, как правило, до самой осени.

Рисунок 10. Структура предложения по типу жилья, по количеству комнат, по районам престижности



В марте уменьшение средней стоимости квадратного метра жилья в Хабаровске было отмечено в большинстве сегментов рынка. А самое значительное падение цены наблюдалось в центре города и в средней отдаленности от него. В центре города дешевле стали запрашивать за квадратный метр у

квартир улучшенной и новой планировки (в среднем на –3,9% и –0,7% соответственно). Причем снижение было у квартир этих планировок всех размеров.

Таблица 19. Средняя стоимость квадратного метра квартир в Хабаровске в марте 2017 г., руб.

Недвижимость, тип сделки	Центр	Ближе к центру	В средней отдаленности	Окраина
Малосемейки	119 047,62	77 419,35	53 854,17	71 011,45
Новой планировки	93 524,87	76 314,32	64 132,59	55 879,72
Сталинки	62 992,13	49 818,27	40 359,90	39 847,08
Улучшенной планировки	70 535,71	61 442,98	59 190,21	52 052,59
Хрущевки	76 691,82	62 210,24	56 900,51	52 633,61

В средней отдаленности лидерами снижения основного показателя рынка недвижимости в марте стали однокомнатные квартиры новой планировки (–2,8%), одно— и двухкомнатные квартиры улучшенной планировки (–3,3% и –6,7% соответственно) и одно— и трехкомнатные «хрущевки» (–1,2% и –3%).

В некоторых сегментах рынка хотя и был отмечен рост стоимости квадрата, но ситуация в них не могла переломить общей тенденции рынка. Выросли за месяц лишь цены предложения на квадратный метр у трехкомнатных квартир новой планировки ближе к центру (2,2%) и в средней отдаленности (0,9%), у двухкомнатных квартир этой планировки в этом же районе престижности (2%) и у однокомнатных на окраинах (3,9%).

Показатели рынка жилья Хабаровска по итогам квартала несколько отличаются от показателей марта из-за несущественного роста рынка в феврале, при этом сохраняя тенденцию снижения.

Так, если по итогам марта средние цены квадратного метра на окраинах города выросли на 0,5%, то по итогам квартала они стали ниже на 2%. Ближе к центру средние цены на квадратный метр жилья за месяц стали ниже на 0,2%, а квартальный показатель в этом районе престижности вырос в среднем на 0,4%. У квартир «хрущевской» планировки в марте средняя цена квадрата стала ниже на 0,4%, а по итогам квартала выросла на эти же 0,4%.

Анализ цен на квартиры в марте показал, что средние цены по городу на них стали ниже из-за снижения цен предложения на квартиры новой планировки (–0,4%), улучшенной (–1,8%) и на «хрущевки» (–0,3%). Самое большое предложение квартир на продажу сохраняется за квартирами новой планировки. И если в среднем по городу цена на них изменилась незначительно, то в отдельных сегментах снижение было существенным. Так, однокомнатные в центре стали предлагаться дешевле в среднем на 5,5%, ближе к центру — на 3,7%, а в средней отдаленности — на 1,3%. Дешевле стали двухкомнатные квартиры новой планировки на окраинах города (–4%) и незначительно подешевели трехкомнатные квартиры новой планировки на окраинах и в средней отдаленности (–0,3% и –0,2%).

Поддержали снижение цен в городе и квартиры других планировок. «Брежневки» (квартиры улучшенной планировки) дружно дешевели в марте в средней отдаленности от центра, а «хрущевки» — ближе к центру. Значительно дешевле стали предлагать на продажу одно— и трехкомнатные квартиры этих планировок на окраинах города, где они подешевели от 1% до 3%.

Самые доступные по цене квартиры в городе, вполне ожидаемо, предлагаются на продажу в сегменте однокомнатных «сталинок» на окраинах города. Здесь средняя цена за квартиру составила к концу квартала 1 миллион 458 тысяч рублей. Но следует заметить, что квартиры дешевле одного миллиона можно найти в деревянных двухэтажках сталинской эпохи и в других районах престижности.

На общем фоне снижения цен на квартиры в городе выделяются отдельные сегменты, в которых был отмечен рост средних цен.

Так, за однокомнатные квартиры новой планировки на окраинах города в марте стали запрашивать больше на 5,3%, а за квартиры улучшенной планировки ближе к центру — на 6,4%. Поднялись за месяц цены в центре города на «хрущевки» и квартиры улучшенной планировки (4% и 4,5% соответственно).

У трехкомнатных квартир в марте выросла цена предложения на квартиры новой планировки в центре и ближе к центру города (1% и 2,9% соответственно). Поддержали их в росте трехкомнатные квартиры улучшенной планировки ближе к центру (2,8%) и «хрущевки» в средней отдаленности (2,9%).

Для самых состоятельных наших сограждан, а налоговая служба отмечает, что у нас в крае есть люди с доходами по несколько десятков миллионов рублей в год, и даже миллиардеры, на рынке предлагаются квартиры по цене свыше 20 миллионов рублей. А самая дорогая квартира в марте предлагалась на продажу в доме по улице Тургенева общей площадью 300 квадратных метров за 24 миллиона рублей.

Как бы ни изменялись цены из месяца в месяц, по итогам квартала средние цены в городе стали ниже. За однокомнатные квартиры стали запрашивать меньше в среднем на 0,8%, за двухкомнатные — на 0,4%, а трехкомнатные квартиры стали дешевле на 1%.

И такая тенденция снижения может сохраниться до летних месяцев, когда рынок, скорей всего, приостановит свои колебания из-за отпусков и в ожидании осеннего роста.⁸

Конкретизируя приведенные выше тенденции, необходимо указать на целый перечень замерших в развитии региональных объектов коммерческой недвижимости в Хабаровске:

- многоэтажная высотка с тремя офисными и цокольным этажами на пересечении Амурского бульвара и ул. Фрунзе от ООО «Мир-Автаркия», которая должна была быть давно достроена;
- гостиничный комплекс, расположенный на пересечении ул. Запарина и Амурского бульвара, с окончанием строительства в 4 квартале 2015 года;
- многоэтажный жилищно-административный центр на ул. Фрунзе с окончанием строительства 1 марта 2016 года и многие другие.

Альтернативой этой невеселой рыночной статистике могут быть строящиеся объекты в городе:

- многоэтажный торговый комплекс на территории Центрального торгового рынка, на ул. Пушкина с окончанием строительства в 2016 году;
- офисно-жилой «Комплекс Шурановский», расположенный на улице Запарина, 7, с окончанием строительства в 2016 году;
- офисное здание со встроенно-пристроенной стоянкой на ул. Комсомольской с окончанием строительства в 2017 году;
- страдающий от нерыночных претензий сторонних организаций торгово-офисный комплекс «Счастье», расположенный на площади Серышева, с реальным окончанием строительства в 2016 году и другие.

Учитывая, что прошел «тучный» предкризисный период, и анализируя финансовые результаты арендного бизнеса на рынке недвижимости, необходимо отметить, что в настоящее время сдача в аренду офисных помещений способна приносить доход 6 - 7% годовых, жилья (квартиры, таунхаусы и др.) - порядка 5%, до 6% при хорошей локации, торговых помещений - около 9%, а стрит-ритейл - на 2 - 3% выше, склады устойчиво приносят 10 - 11%, иногда более. Что касается доходности от аренды для заведений общепита и общественных мест зрелищных мероприятий, то доходности выше 3 - 4% годовых ожидать не приходится. Тем более что на рынке недвижимости сейчас наблюдается профицит предложения.

Исходя из вышеприведенного, можно сравнить экономическую эффективность от владения и эксплуатации различных видов доходной недвижимости, например, офисных, торговых площадей, складской недвижимости и жилых помещений (квартир) и, таким образом, определиться с разумной целесообразностью по инвестированию в объекты различного назначения.

⁸Источник: <http://www.dvnovosti.ru/khab/2017/04/03/64418/#ixzz4g3LpW1zG>

Из укрупненных показателей доходности складывается некая последовательность по уровню убывания: складская недвижимость, торговый стрит-ритейл, торговые помещения, офисные и затем жилые помещения.⁹

4.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ

Рынок земли в нынешнем году, как и другие сегменты рынка недвижимости, заметно уменьшился по сравнению с предыдущими годами. Только с весны прошлого года количество предложений сократилось в пять раз. Изменилась и структура предложения, хотя и незначительно. Процент участков, предназначенных для строительства, в общем количестве предложений вырос за год на 5% и сегодня составляет 79% от всех предложенных на продажу земельных участков. Объем предложений садово-огородных участков за год наоборот сократился на 6% и сегодня составляет менее 12% всех предложений в городе и пригородах. Процент земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, за год немного вырос и составил около 9% всего объема предложений.

Участки под строительство

Земельные участки, предназначенные для строительства, используются по-разному. В городе они предлагаются в основном под строительство многоквартирных домов, реже под создание производственных баз, складов или строительство производственных и сервисных предприятий, торговых и развлекательных центров. Иногда на окраинах города - под индивидуальное жилое строительство. Участки под строительство составили в городе более 85% всего объема предложений.

Предназначение земельных участков в городе определило тенденцию роста их размеров. Если год назад средняя площадь участков в городе составляла примерно 55 соток, то в этом году она выросла почти в шесть раз. Особенно заметно увеличились площади самых больших участков - до 200 га. Рост площадей земельных участков можно объяснить накоплением капиталов у предпринимателей и готовностью вложить их с пользой для бизнеса в большое строительство. А спрос, как известно, определяет и предложение. При этом средние цены на земельные участки в городе под строительство стали несколько ниже (-1,4%) - по 238,3 тысячи рублей за одну сотку. Это символическое снижение средних цен на землю в городе говорит о сложившемся рынке земли, когда соотношение спроса и предложения определяет цены, а не конъюнктура и спекуляция.

В пригородах главным предназначением участков остается строительство индивидуального жилья. Это наиболее популярное использование пригородных земель. Во многих случаях и бывшие дачные участки в шесть соток предлагаются под новое строительство загородных домов, даже на территории садовых объединений. Хотя здесь трудно провести четкую грань между загородным домом и «дачей». Если раньше в садовом товариществе строились в лучшем случае дощатые садовые домики, предназначенные в основном для отдыха после трудов на грядках, складирования инвентаря, обработки урожая и т. п., то сегодня чаще строятся более капитальные здания в один-два этажа из бруса, кирпича или блоков, предназначенные для постоянного проживания в летний период, а иногда и зимой. Для некоторых такое строение становится местом постоянного пребывания, особенно если находится оно на территории какого-то сельского поселения.

В ближайших пригородах участки под строительство предлагаются на продажу, как правило, для коллективной жилой застройки, создания городков с развитой инфраструктурой с магазинами и спортивными сооружениями. Такие городки уже есть в пригородах Хабаровска, а новые продолжают появляться как грибы после дождя.

При этом средний размер земельных участков под строительство в ближайшем пригороде вырос на 78,6%, а средняя цена предложения за них сегодня составляет более миллиона рублей за сотку. Понятно, что расти такой цене особенно некуда, поэтому прирост составил за год всего 2,7%. Наряду с большими участками по несколько десятков гектаров предлагаются участки и по 6-10 соток, на которых также предполагается строительство более капитальных сооружений для проживания вместо пришедших в негодность дощатых строений конца прошлого века. А вот на малые участки цена выросла в разы и сегодня составляет минимум 3000 рублей за сотку.

⁹<http://vnh27.ru/article/908>

Наибольший рост цен на земельные участки, предназначенные для строительства, за год был отмечен в ближайших пригородах южного направления (142%). Это участки вдоль дороги на Казакевичево (в районе Краснореченского совхоза, Рошино, Корсаково, Восход и т. д.) а также вдоль трассы М60 (Сосновка, платформа Садовая и участки на Хехцире). Здесь за сотку запрашивают в среднем 166 тысяч рублей.

Участки в дальних пригородах южного направления несколько потеряли в цене предложения (-18%) и сегодня предлагаются в среднем по 43 тысячи рублей за сотку земли.

Строительство восточнее Хабаровска продолжает успешно развиваться, поэтому цены на землю здесь продолжили свой рост. В ближайших пригородах на 7,3% (в среднем до 63 тысяч рублей за сотку), а в дальних рост составил 40% (в среднем до 32,4 тысячи рублей за сотку).

В пригородах северного направления (Воронеж, Мичуринское, Федоровка и т. п.) наиболее удобные участки давно раскуплены и застроены, поэтому то, что предлагается на продажу сегодня, не представляет особого интереса для потенциальных покупателей. Соответственно падению спроса снижаются и цены. За год участки, предлагаемые под строительство, севернее города стали дешевле в два раза и предлагаются в среднем по 33,3 тысячи рублей за сотку. Участки под строительство на левом берегу Амура и на островах (западное направление) после наводнения 2013 года стали менее популярны у потенциальных застройщиков. Сегодня в ближайших пригородах за них запрашивают в среднем 41 тысячу рублей за сотку (-7,7%), а в дальних 23 тысячи рублей (-21%).

В целом участки под строительство сегодня стали несколько дешевле в городе и дальних пригородах. Только в ближайших пригородах (до 10 километров от города) цена предложения на них несколько выросла из-за растущей популярности загородного жилья.

Садово-огородные участки

Желающих проводить все свое свободное время на грядках с каждым годом у нас становится все меньше. А участки, на которых наши сограждане раньше выращивали картошку и морковку, все больше превращаются в семейные зоны отдыха. Об этом говорит и изменение структуры предложения в этом сегменте рынка земли. Доля участков под садово-огородную деятельность в городе и пригородах сократилась на 6%.

При этом средние цены предложения на такие участки выросли повсеместно - в городе, в ближайших и дальних пригородах. Так в городе за них стали запрашивать больше на 36%, и сегодня такие участки предлагаются на продажу в среднем по 78,5 тысячи рублей за сотку. При этом надо понимать, что чаще всего такие участки в черте города используются не столько для производства овощей, а как место, где можно провести воскресный отдых, а то и весь отпуск. Ведь поездка за границу стала менее доступной для целого ряда наших земляков. У кого-то, как у служащих силовых структур и ряда других, - по приказу о запрете выезда за границу, а у кого-то по финансовым возможностям.

В пригородах земля этого назначения также стала дороже. Но рост цен здесь был меньше (лишь 17,8%). Наибольший вклад в удорожание земли в этом сегменте рынка внесли участки северного направления (рост в два раза), где средняя цена за сотку дачной земли выросла до 133,3 тысячи рублей. Дачные участки южного направления также подорожали. В ближних пригородах они стали предлагаться дороже на 9,5% (в среднем по цене 68,8 тыс. руб. за сотку), а в дальних на 5,2% (по 50,8 тыс. руб. за сотку).

Восточнее города много дачных участков, но на продажу их стали предлагать реже. Сократился процент таких предложений в общем объеме. Если год назад в ближних пригородах на востоке они составляли около 14%, то в этом году лишь 8% от всех предложений этого направления, при средней цене 28,6 тысячи рублей за сотку. В дальних пригородах процент предложения в общем объеме дачных участков сократился в четыре раза, а цена выросла в три раза из-за того, что предлагаются они около населенных пунктов и с капитальными постройками на участке.

Земли для сельскохозяйственного производства

К этой категории относятся пашни, выгоны для скота, а также участки под личное подсобное хозяйство и занятия фермерской деятельностью. Это, как правило, участки, доставшиеся членам коллективных хозяйств при выделении паев. Некоторые из них простаивают, а хозяева не знают, что с ними делать. Более практичные владельцы скупают паи и начинают заниматься на них сельскохозяйственным

производством или выставляют их на продажу.

Год назад земельные участки под сельскохозяйственное производство предлагались на продажу даже в черте города. Сегодня городским землям нашлось более эффективное применение, и сельскохозяйственное производство ушло за городскую черту.

В ближайших пригородах размеры участков сельскохозяйственных земель, выставленных на продажу, выросли на порядок. Если год назад предлагались участки размером даже по четыре сотки, то в этом году минимальные площади земли под личное подсобное хозяйство предлагаются уже не менее 15 соток, а максимальные площади выросли до 270 гектаров. При этом если минимальные по размеру участки выросли в цене с 30 рублей до 200 рублей за сотку, то большие земельные наделы стали дешевле в среднем на 33,4%.

Рост стоимости мелких земельных участков сельскохозяйственного использования был отмечен в ближайших пригородах восточного направления на 3,3% (до 31 тысячи рублей за сотку) и в отдаленных пригородах западного направления - в ЕАО (в среднем до 83,3 тысячи рублей за сотку). Стоимость участков в остальных сегментах сельскохозяйственных земель упала на 65-96% и предлагается на продажу как по 1 тысячи рублей за сотку (в отдаленных пригородах восточного направления), так и по 5-9 тысяч рублей в остальных сегментах рынка земли.

Анализируя рынок земли в Хабаровске и пригородах, можно заметить, что он развивается и становится именно рынком, где цены определяются его механизмами. Это стало возможным и благодаря принятым законодательным мерам со стороны государства, и финансовой поддержке с его стороны производственных секторов экономики. И, наконец, благодаря росту финансовых возможностей предпринимателей и повышению покупательной способности населения.¹⁰

Рынок недвижимости Хабаровска на протяжении разных отрезков времени переживал и периоды взлетов, и моменты стагнации. Хабаровск – крупный транспортный узел, экономический, образовательный и культурный центр Дальнего Востока с численностью населения свыше 600 тыс. человек. Город активно привлекает и трудовые ресурсы, и покупателей жилой и коммерческой недвижимости. Ведется модернизация жилищного фонда и активизация всех сегментов рынка недвижимости.

В Хабаровске в аренду и на продажу предлагаются все типы объектов коммерческой недвижимости. В городе можно снять офис в комфортабельном бизнес-центре, помещение для торговли, приобрести отдельно стоящее здание под магазин, либо встроенное нежилое помещение в микрорайонах новостроек. В краевом центре развит сегмент складских и производственных площадей, основное предложение по аренде складов, помещений и земельных участков промышленного назначения сосредоточено в Индустриальном и Железнодорожном районах Хабаровска.¹¹

Цены на недвижимость в Хабаровске и Комсомольске-на-Амуре в апреле 2017 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте в апреле 2017 г. в Хабаровске проанализировали цены на квартиры, офисы, аренду однокомнатных квартир, аренду двухкомнатных квартир, аренду офисных помещений. Расчет проводился по собственной методике, были учтены цены из объявлений, размещенных на РОСРИЭЛТе пользователями в последние 3 месяца.

Так как средние цены рассчитываются ежемесячно, то все данные представлены в динамике: отмечено изменение цены в Хабаровске за месяц, с начала года и за год.¹²

Таблица 20. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в апреле 2017 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	70 380 руб. за кв.м	-3,01%	-2,56%	-4,5%	131

¹⁰Источник: http://www.datn-plus.ru/publ/poleznye_statii_o_nedvizhimosti/analiz_rynka_zemli_v_khabarovske/1-1-0-155

¹¹ <http://www.27.bn.ru/habarovsk/>

¹²<https://rosrealt.ru/Habarovsk/cena>

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
- Вторичный рынок	69 730 руб. за кв.м	-2,23%	+1,38%	-1,6%	115
- Новостройки	81 502 руб. за кв.м	-1,97%	-18,61%	-19,18%	13
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	22 673 руб. в месяц	+30,96%	-16,03%	+70,29%	26
2 комнатные квартиры	30 037 руб. в месяц	+40,69%	-2,42%	+70,75%	27
Офисы	10 140 руб. за кв.м в год	+0,49%	-4,6%	-6,37%	10

Источник информации: Росриэлт

Таблица 21. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в апреле 2017 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	40 120 руб. за кв.м.	+2.52%	-1.49%	-9.26%	30
- Вторичный рынок	42 201 руб. за кв.м.	+2.09%	-5.52%	+0.62%	24
АРЕНДА					
Офисы	6 497 руб. за кв.м. в год	0%	-19.19%	-10.66%	7

Источник информации: Росриэлт

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в апреле 2017 года

Оценщиком было исследовано 3 объекта сопоставимых Объекту оценки по продаже, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель 2017 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 22. Анализ цены предложений по продаже

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена, руб. без учета НДС предложения	
			Общая	за 1 кв.м
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Севастопольская, д. 4	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-158555237	1 633,00	25 169 492	15 413
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Вагонная д. 9	http://komsomolsk-na-amure.sindom.ru/prodaetsya-2-e-zdanie-nezhiloe-est-podzemnyy-etazh-ploschad-1108-5-kv-m-i-a7676994.html	1 108,05	18 317 797	16 532
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лазо д. 112/2	http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html	900	12 711 864	14 124
Нижняя граница				14 124

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена, руб. без учета НДС предложения	
			Общая	за 1 кв.м
				16 532
				15 356

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению объекту оценки нежилые здания находится в диапазоне от 14 124 руб./кв.м до 16 532руб./кв.м.

Анализ арендных ставок на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в апреле 2017 года

Для определения арендной ставки за 1 кв.м в месяц оценщиком были исследованы арендные ставки на офисные помещения, аналогичные оцениваемому. Было исследовано 4 объекта, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к сдаче в аренду на открытом рынке по состоянию на апрель 2017 года. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемыми объектов может дать представление об арендной ставке для оцениваемого объекта.

Таблица 23. Анализ арендных ставок

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за кв.м/мес.
Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	Ул. Павловского д. 16	от 13 до 100	400
Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	Ул. Калинина д. 27 корп. 2	от 10 до 320	350
Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	Ул. Кирова	от 15 до 150	450
Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	Ул. Хетагуровская д.14	154	350
	Нижняя граница		350
	Верхняя граница		450
	Среднее значение		387,5

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые офисные помещения сопоставимые с объектом оценки по местоположению и назначению находится в диапазоне от 350 руб./кв. м до 450 руб./кв.м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 24. Основные характеристики рынка административной недвижимости (офисы) в Хабаровском крае Солнечный район ПГТ Солнечный (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны удельной аренды офисов в г.Хабаровск и г.Комсомольске-на-Амуре в апреле 2017г., руб./кв.м	Средняя цена аренды офисов в апреле 2017 г. в Хабаровске по данным сайта Росриэлт составила 10 140 руб. за кв.м в год. Средняя цена аренды офисов в апреле 2017 г. в Комсомольске-на-Амуре по данным сайта Росриэлт составила 6 497 руб. за кв.м в год, по расчетам Оценщика средняя цена аренды офисов, сопоставимых объекту оценки в апреле 2017 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 4 650 руб. за кв.м в год. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже офисов, сопоставимых объекту оценки в апреле 2017 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 15 356 руб. за кв.м.

4.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не

менее предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;

- жилые (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.
4. **недвижимость социально-культурного назначения:**
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способом. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Варианты использования участка, как свободного:

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровым планом. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка признается его текущее использование — для эксплуатации административного здания и прилегающей территории.

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Рассмотрим оцениваемые объекты на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

Объект оценки расположен на первой линии домов к ул. Ленина и ул. Парковой. Местоположение характеризуется очень высоким транспортным и пешеходным трафиком. Имеется доступ ко всем видам общественного транспорта. Окружение объекта – жилые, торговые и административно-офисные здания. Местоположение и характеристики оцениваемого объекта позволяет использовать его под **административно-офисное и торговое** назначение.

Рыночный спрос

Район расположения объекта оценки обеспечен жилыми, административно-офисными, торговыми зданиями. Транспортная доступность – высокая. Таким образом, в районе расположения оцениваемых помещений существует спрос на **жилые, административно-офисные и торговые здания**.

Юридическая правомочность

Согласно санитарным нормам использования нежилых помещений возможно лишь под производственно-складское, административное или торговое назначение. Использование нежилых помещений в качестве жилья запрещено.

Физическая возможность

Учитывая архитектурную планировку помещений, следует сделать вывод о нецелесообразности использования их как жилых и складских помещений. Объект оценки обладает кабинетной планировкой, имеет отдельный вход. Таким образом, использование объекта для реализации **офисной** функции составляющей, является наиболее целесообразным.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

Учитывая все вышеперечисленные факторы, оценщик полагает, что максимальная эффективность присуща варианту использования объектов оценки в качестве **офисной** недвижимости.

Таблица 25. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

Факторы, критерии	Складские помещения	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+	+
Рыночный спрос	-	+	+	+
Правовая обоснованность	+	-	+	+
Физическая возможность	-	-	+	-
Экономическая целесообразность	+	-	+	+
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Итого:	2,0	2,0	6,0	4,0

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего Задание на проведение оценки. На данном этапе идентифицируются Объект оценки, имеющиеся имущественные права на него, согласуется дата оценки, а также формируются цель и задача оценки.

2. Предварительный анализ, сбор и отбор информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе анализируется и отбирается информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
- информация об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки, информация о физических свойствах Объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иная информация, существенную для определения стоимости Объекта оценки;
- информация 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.

3. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки. На данном этапе рассматривается юридически возможное и физически осуществимое использование Объекта оценки

4. Применение подходов к оценке (сравнительного доходного и затратного), включая выбор методов оценки, и осуществление необходимых расчетов в рамках каждого из подходов.

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе проводится субъективное взвешивание результатов, полученных в процессе применения трех подходов.

6. Составление Отчета об оценке. На данном этапе составляется полная письменная версия Отчета, брошюруется, нумеруется, подписывается Оценщиком, принимавшим участие в оценке, а также представителем юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заверяется печатью Оценочной организации и передается Заказчику.

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

В соответствии с российскими оценочными стандартами процедура оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта в общем случае проводится с использованием трех подходов:

- доходного;

- затратного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

После получения результатов оценки по каждому из примененных подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Методы оценки справедливой стоимости

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» тремя наиболее широко используемыми методами оценки справедливой стоимости являются

- рыночный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Затратный подход: Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход: Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход: Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки включают, например, следующее:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой

стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (в) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- (г) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (д) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (е) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его коммерческого использования. То есть, справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка недвижимости Хабаровского края (аренда офисной недвижимости) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

5.3.2. Затратный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет затратный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

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

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта

недвижимости.

- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

По оцениваемому объекту имеется достаточно информации о конструктивно – параметрических характеристиках, следовательно, можно применить метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

5.3.3. Сравнительный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котировке цен на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котировке ценным бумагам, используемым как ориентир.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет сравнительный подход как «совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.» Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных оферт) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий

отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед оценщиком: установить справедливую (рыночную) стоимость объекта оценки.

Вывод. Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости. При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подход.

5.3.4. Согласование результатов

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

Определение итоговой стоимости объекта оценки, при оценке стоимости которой использовались методы нескольких оценочных подходов, осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки с использованием примененных подходов.

Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчёт стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования. Величина стоимости земельного участка в рамках данного Отчета принята на основании расчётов стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.
- Расчёт затрат на воспроизводство/замещение нового здания без учёта совокупного износа.
- В зависимости от цели оценки и необходимой точности Расчёта существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:
 - метод сравнительной единицы;
 - метод разбивки по компонентам;
 - метод количественного обследования.
- Определение величины совокупного износа, состоящего из физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта недвижимости.
- Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта с учётом совокупного износа.
- Суммирование полученных затрат на воспроизводство/замещения с учётом совокупного износа и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

В настоящей оценке будут определены затраты на замещение методом сравнительной единицы.

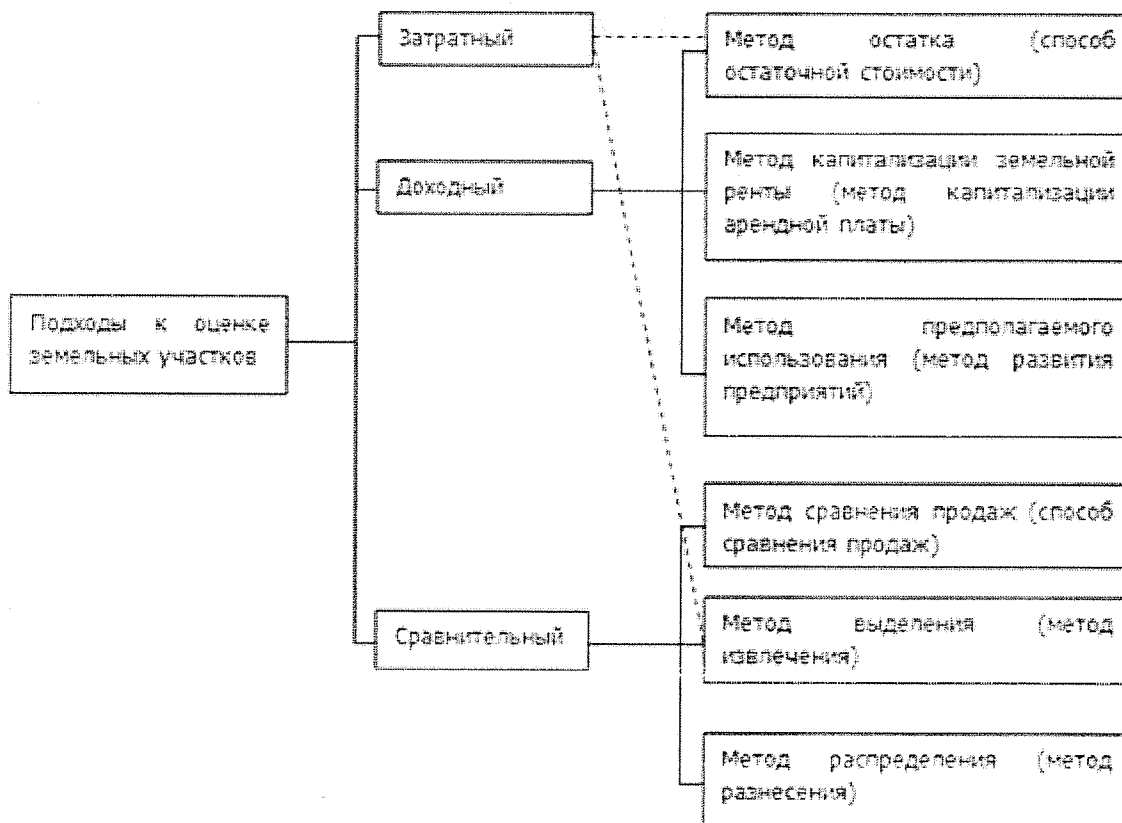
6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Анализ ситуации с оборотом земли в РФ свидетельствует о том, что условно ситуацию с земельными отношениями в РФ можно представить следующим образом:

- Оборот земли в регионах с активным рынком, на котором возможно получить рыночные данные о стоимости земельных участков различного назначения. Субъектами сделок с землей в данных регионах являются и органы власти, и юридические лица, и физические лица, информация доступна в открытых источниках, в которых представлено определенное количество предложений к продаже или покупке земельных участков.
- Оборот земли в регионах, где отсутствует активный рынок (пассивный рынок). Субъектами сделок с землей в данных регионах являются, как правило, органы власти, вторичный рынок земли практически не развит и представлен лишь мелкими участками в основном физических лиц для ведения подсобного хозяйства.

Исходя из вышеописанного, и принимая во внимание, что рынок земельных участков не достаточно развит и его можно отнести к относительно активным рынкам, далее Оценщик описывает методологию оценки прав собственности земельных участков с учетом наличия рыночных данных для адекватной оценки.

Рисунок 10. Методы оценки земельных участков



В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых

зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей

может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости

единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Согласно ст.11 гл. III. ФСО №1 при проведении оценки Объекта специалисты Оценщика обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

- 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);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);
- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Методология оценки стоимости земли

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой (рыночной) стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 26. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому.	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.
	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.</p>	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права.</p>	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.	

Вывод: Для оценки стоимости земельного участка Оценщиком обоснован и выбран:

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.1.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка определяется методом сравнения продаж.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных агентств недвижимости а также сети Internet.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В качестве основных элементов сравнения на рынке земельных участков Москвы можно выделить:

1. Финансовые условия
2. Условия продажи
3. Дата предложения
4. Снижение цены в процессе торгов

5. Категория земель:

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

6. Целевое назначение земель

7. Вид права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- иные виды прав в соответствии с ЗК РФ.

8. Расположение по районам области по отношению к областному центру:

- Областной центр;
- Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- Райцентры с развитой промышленностью;
- Райцентры сельскохозяйственных районов;
- Прочие населенные пункты.

9. Местоположение и окружение:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

10. Размер земельного участка:

- Мелкие участки до 0,1 га;
- Средние участки 0,1–0,5 га;
- Большие участки 0,5 - 1 га;
- Очень большие участки 1,0 – 3,0 га;
- Крупные участки свыше 3 га.

11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

12. Наличие строений на участке.

Проанализировав состояние земельного рынка Хабаровского края, отобраны сходные с оцениваемым объектом земельные участки, выставленные на продажу в период проведения оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельного участка за 1 сот.

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

Корректировка на наличие строений. Корректировка не вводилась так как объекты аналоги представляют собой незастроенные земельные участки.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа

используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014 г том 3, стр.118 скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку (для эксплуатации административного здания и прилегающей территории) среднее значение составляет 14%. Данные исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 27. Скидка на торг неактивный рынок

	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2014 г., стр. 118

Учитывая местоположение и площадь объекта оценки, в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 14%.

Корректировка на передаваемые имущественные права: Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость. Оцениваемый земельный участок оценивается на правах краткосрочной аренды, на земельные участки, выбранные аналоги №№ 1, 2, 3 для расчета оформлены права краткосрочной аренды. В связи с этим корректировка на передаваемые имущественные права не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия продажи. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Площадь объектов (при расчете земельного участка). При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Том 3. Нижний Новгород, 2014 г.) автор Лейфер В.А. (стр. 133).

Таблица 28. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торгово-офисную застройку

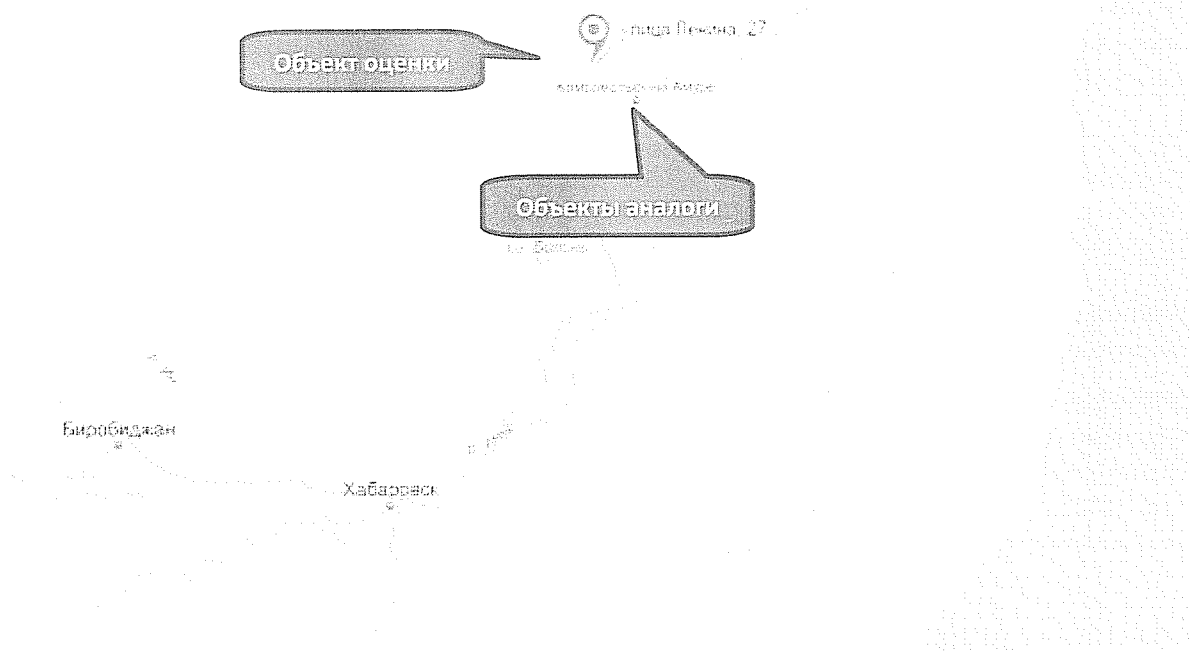
Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2014 г., стр. 133

Так как объект оценки находится в диапазоне 0,5 – 1,0 га, необходимо введение корректировки на площадь, объекты аналоги №№ 2, 3 имеют площадь, которая попадает в диапазон 0,1 – 0,5 га, следовательно, вводится понижающая корректировка (-8%), объект аналог № 2 имеет площадь, которая попадает в диапазон < 0,1 га, следовательно, вводится понижающая корректировка (-11%).

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района, удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Хабаровском крае, Солнечном районе, ПГТ Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже:

Рисунок 11. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте



Объекты аналоги расположены г.Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки. В результате анализа рынка земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре, были отобраны схожие по основным характеристикам объекты аналоги. Размер корректировки рассчитывался из соотношения удельной средней стоимости земельных участков района расположения объекта оценки к удельной средней стоимости объектов аналогов.

Таблица 29. Территориальные коэффициенты для земельных участков под торгово-офисную застройку, расположенных в различных регионах области

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Значения		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74	0,62	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,67	0,55	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,54	0,42	0,66
Прочие населенные пункты	0,43	0,31	0,55

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2014 г., стр. 208

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014 г том 3, стр.208 отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку райцентры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,55 - 0,79.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку райцентры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,67.

Объекты аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку для населенных пунктов в ближайшей окрестности краевого, областного центра к областному центру составляет 0,62 - 0,86, среднее значение 0,74.

Так как, объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, ПГТ Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, корректировка на местоположение составит $(0,67/0,74 - 1 = -9,5\%)$.

Корректировка рельефа. Рельеф местности у объекта оценки и аналогов – ровный, корректировка на рельеф не проводилась.

Коммуникации (при расчете земельного участка). Как показывает анализ ситуации на рынке земельных участков в Хабаровском крае, на продажу выставляются земельные участки с различным составом коммуникаций. Так по данным аналитической компании «Центр Экономического Анализа и Экспертизы», тел. (495) 766-06-78, «оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Увеличение стоимости земельного участка, в зависимости от наличия коммуникаций, можно дифференцировать следующим образом:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%
2. электроэнергия – 10-20%
3. газоснабжение – 10-25%
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15% за каждую позицию¹³».

На основе данных, сайтов <http://www.farpost.ru>, и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов-аналогов подведены центральные коммуникации, у объекта

¹³<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

оценки так же подведены центральные коммуникации. Таким образом, корректировка на коммуникации не применялась.

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой(рыночной) стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка кадастровый (условный) номер: 27:14:0010104:49

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-mkr-parus-ul-stepnaja-52896922.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zem-uchastok-2155-kv-m-ul-komsomolskaja-pr-mirarajon-avangarda-47141449.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastki-podstroitelstvo-torgovyh-paviljonov-pr-pobedy-39026033.html
Контактный телефон		тел. +7 963 823-01-12	тел. +7 963 820-02-32 +7 963 820-01-03 +7 963 820-64-42	тел. +7 924 408-25-91
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина Д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, мкр. Парус, ул. Степная	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Комсомольская - пр. Мира (район Авангарда)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы
Общая площадь, кв.м	9 012,9	383	2 155	2 000
Права на земельный участок	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатация комплексной станции технического обслуживания автомобилей (магазин, мойка, склад)	Коммерческое использование (для размещения объекта бытового обслуживания)	Коммерческое использование (для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, также для строительства реабилитационного центра и аптечного пункта)	Коммерческое использование (под строительство торговых павильонов (продукты питания, алкоголь и т.п.))
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Центральные коммуникации подведены	Центральные коммуникации подведены	Центральные коммуникации подведены
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов-аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

	Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Рельеф	Ровный						
Стоимость, руб.		600 000	600 000	3 600 000	2 500 000	2 500 000	
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость		600 000	600 000	3 600 000	2 500 000	2 500 000	
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 566,58	1 670,53	1 670,53	1 250,00	1 250,00	
Источник		www.farpost.ru	www.farpost.ru	www.farpost.ru	www.farpost.ru	www.farpost.ru	
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	
Корректировка на торг, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 347,26	1 347,26	1 436,66	1 075,00	1 075,00	
Первая группа корректировок							
Передаваемые имущественные права			Краткосрочная аренда		Краткосрочная аренда		Краткосрочная аренда
Корректировка передаваемых права, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 347,26	1 347,26	1 436,66	1 075,00	1 075,00	
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 347,26	1 347,26	1 436,66	1 075,00	1 075,00	
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 347,26	1 347,26	1 436,66	1 075,00	1 075,00	
Вторая группа поправок							
Корректировка на площадь			-11%	-8%	-8%	-8%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 199,06	1 199,06	1 321,73	989,00	989,00	

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на территориальное местоположение		-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 085,15	1 196,16	895,05
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 085,15	1 196,16	895,05
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 085,15	1 196,16	895,05
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 085,15	1 196,16	895,05
Количество корректировок		3	3	3
Удельный вес объекта		0,375	0,375	0,375
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		407	449	336
Коэффициент вариации	15,25%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 191,13			
Справедливая (рыночная) стоимость права аренды земельного участка, руб.	10 735 569			
Справедливая (рыночная) стоимость права аренды земельного участка, руб.	10 736 000			

Источник: расчеты оценщика

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв. м., определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Значение коэффициента вариации составило 15,25%. Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной рыночной стоимости.

6.1.3. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка

В данном отчете затраты на замещение определялась на основе информации об укрупненных показателях стоимости строительства на единицу площади или объёма с приведением этого показателя в уровень текущих цен с помощью индексов.

Расчет стоимости замещения

Информационной основой базисного стоимостного показателя, послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест» «Общественные здания» 2016г.

- для пересчета цен на дату оценки – КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве выпуск № 98, январь 2017 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

$$C_{ПСЗ} = (C_{ЕД} - П_{КОНСТР}) \times K_{ОБЪЕМ} \times K_{РЕГ-КЛИМ} \times K_{СЕЙСМ} \times K_{РЕГ-ЭК} \times И \times K_{ПР} \times НДС$$

где:

$C_{ЕД}$ – стоимость замещения 1 ед. измерения объекта оценки согласно справочнику укрупненных показателей стоимости замещения;

Пконстр – коэффициент, учитывающий корректировки 1-ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

Кобъем – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

Крег-клим – регионально-климатический коэффициент;

Ксейсм – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановке в месте оценки;

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент;

И – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 10.05.2017 г.;

$K_{ПР}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (инвестора) и возможные косвенные издержки при строительстве объекта оценки.

Определение класса конструктивных систем.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица 31. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Кирпич	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1А
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы	
Нерудных и бетона	КС-8	
Монолитного железобетона	КС-9	
Сборного железобетона	КС-10	
Конструкционной стали	КС-11	
Стальных труб	КС-12	
Древесины	КС-13	
Кабелей и проводов	КС-14	
Благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15	

Источник: КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», Москва, 2016 г., стр.15

Объект оценки относится к классу конструктивной системы КС-4 (железобетон в каркасных системах).

В справочниках КО-ИНВЕСТ стоимость по некоторым объектам представлена для различных классов качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Объект оценки относится к классу качества ECONOM (экономичный). Таким образом, выбор объекта-аналога был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (КПР) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Справочники КО-ИНВЕСТ включают лишь сметную прибыль, т.е. прибыль строительной организации-подрядчика. «Сметная прибыль» — это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительного-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость строительных работ» (МДС 81-1.99, Госстрой России от 26.04.1999 г. № 31).

В случае, когда сумма затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа и затрат на приобретение земельного участка превышает наиболее вероятную стоимость реализации объекта следует говорить о негативно влияющих экономических факторах, снижающих рыночную стоимость объекта недвижимости (экономическое устаревание). И наоборот при условии, когда стоимость продажи объекта выше величины затрат на его строительство (с учетом затрат на

приобретение земельного участка) следует говорить о дополнительной прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя). По проведенным исследованиям рынка коммерческой недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, Оценщику удалось выявить факт того, что стоимость нового строительства, с учетом стоимости земельного участка и физического износа будет значительно превышать наиболее вероятную цену продажи. Таким образом Оценщик пришел к выводу о том, что у объектов оценки присутствуют факторы, негативно влияющие на их рыночную стоимость, т.е. стоимость вероятной продажи объектов ниже величины затрат на их строительство (с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок), что позволяет утверждать об отсутствии прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя).

Расчет Индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И) был произведен в соответствии с данными из сборника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 98, январь 2017 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы в среднем по России за 2017-2019 гг., стр.72.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 32. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 10.05.2017 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Март-апрель 2017 г.	115,189
И	1,085

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 98, январь 2017 г.

Расчет коэффициента, учитывающего различия в технических характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка на объем необходима, так как при значительном увеличении объема объекта стоимость 1м², как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом.

Размер корректировки на общий объем был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Поправки на разницу между площадью оцениваемого здания и площадью здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Данные таблицы представлены ниже:

Таблица 33. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ОО/ОА	Корректировка	Отношение площади ОО/ОА	Корректировка
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1
0,71 - 1,3	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2	0,87	1,5 - 2,00	0,93

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания» 2016 г.

Отношение строительного объема объекта оценки и объекта аналога составляет $34\ 270 / 29\ 925 = 1,15$, таким образом корректировка составит 1.

Корректировка на отсутствие лифтов заключается в исключении удельного показателя на соответствующие конструкции (стр. 183, КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г.).

Аналог (Офисы от 5 до 11 этажей), код аналога ruO3.03.000.0082, удельный показатель для

особостроительных работ, лифтов составляет 1 216,5 руб./ куб. м или 10,97%. Соответственно для объекта оценки понижающая корректировка на отсутствие лифтов составит 1 216,5 руб./ куб. м.

Расчет коэффициента сейсмичности

Размер корректировки на сейсмичность был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из сборника «Общественные здания», Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 г., стр.27.

Таблица 34. Поправочный коэффициент на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	K
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания» 2016 г.

Балл сейсмичности для Хабаровского края, ПГТ Солнечный составляет 7, таким образом, коэффициент сейсмичности составляет 1,04.

Расчет регионально-климатического коэффициента

Регионально-климатический коэффициент для Хабаровского края южнее 55 параллели ПГТ Солнечный составляет – 1,09 (источник: «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2010 г.), стр.392, табл. 5.1.

Расчет регионально-экономического коэффициента

Регионально-экономический коэффициент для Хабаровского края южнее 55 параллели ПГТ Солнечный составляет - для КС – 4 = 1,085.

(Источник: «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 г.), стр.470, табл. 4.1.)

Расчеты по определению величины затрат на замещение оцениваемого недвижимого имущества представлены ниже в таблице

Таблица 35. Расчет затрат на замещение

Назначение и общая характеристика здания	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	
	Объект оценки	Аналог (Офисы от 5 до 11 этажей)
Местонахождение объекта	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	-
Дата ввода в эксплуатацию	1 985	-
Класс конструктивной системы	КС-4	КС-4
Класс качества	ECONOM	ECONOM
Строительный объем здания, куб.м	34 270	29 925
Материал стен/перегородок	Железобетонные панели, плиты	ж/б
Материал фундамента	Железобетонные блоки	ж/б
Сборник		Ко-Инвест, "Общественные здания" 2016 г.
Код объекта аналога		ru03.03.000.0082
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./кв.м.		11 085

Назначение и общая характеристика здания	Административное здание (комбинатоправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27
--	--

Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания

на отличия в объемно - планировочных решениях :

- на высоту этажа		-
- наличие подвала		-
- прочие отличия		-

на отличие в конструктивных решениях :

- фундаментов		0
- стены		0
- перегородки		0
- перекрытия		0
- кровли		0
- лестницы, балконы, лоджии		0
- окна, двери		0
-полы		0
отделка		0
прочие		0
лифты		-1 216,5
отопление		0
водоснабжение		0
электроосвещение		0
канализация		0
прочие системы и специальное оборудование		0
Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м		9 869

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов

- на различия в площади/объеме здания		1
- на сейсмичность		1,04
- индекс пересчета сметных цен		1,085
- регионально-климатический коэффициент	Хабаровский край южнее 55 параллели	1,09
регионально-экономический коэффициент	Хабаровский край южнее 55 параллели для КС-4	1,085
-коэффициент на НДС		1
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</i>		1,334
<i>Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м</i>		13 164
<i>Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается</i>		451 141 409
<i>Коэффициент прибыли предпринимателя</i>		1

Назначение и общая характеристика здания	Административное здание (комбинатоправление) – нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	
Полные затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.		451 141 409

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания» 2016 г., расчеты Оценщика

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Величина физического износа (Иф) определялась, как среднее значение показателя рассчитанная по методу нормативного срока службы (Иф = Тфакт/Тнорм, где Тфакт – фактический срок службы объекта оценки, Тнорм – нормативный экономический срок службы объекта оценки) (нормативный срок службы определялся по данным ЕНАО) и показателя рассчитанного на основании методики: «Правила оценки физического износа жилых зданий», ВСН 53-86 (Р) Госгражданстроя при Госстрое СССР.

Согласно данным правилам («Правила оценки физического износа жилых зданий», ВСН 53-86 (Р) Госгражданстроя при Госстрое СССР) физический износ объекта недвижимости определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{n=1}^n \Phi_{ki} \times L_i$$

где:

Φ_3 – физический износ здания в %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции элемента или системы в %;

L_i – коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости конструкции, элемента в общей восстановительной стоимости здания.

Физический износ отдельных конструктивных элементов или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах ВСН 53-86(р). Все вышеперечисленные действия сводятся в единую таблицу.

Таблица 36. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблицам ВСН 53-86 (Р))

Конструктивные элементы	Удел.вес по табл.	Ценост. коэф.	Удел.вес с ЦК	% износа элементов	% износа элементов к строению
Фундаменты, подземная часть	3,44%	1	3,44	40%	1,38%
Каркас	4,73%	1	4,73	40%	1,89%
Стены наружные, возможна отделка	8,38%	1	8,38	45%	3,77%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	3,92%	1	3,92	40%	1,57%
Перекрытия и покрытие	18,82%	1	18,82	45%	8,47%
Кровли	0,69%	1	0,69	55%	0,38%
Лестницы, балконы, лоджии	0%	0	-		0,00%
Проёмы	3,70%	1	3,70	45%	1,67%
Полы	7,32%	1	7,32	45%	3,29%
Внутренняя отделка	4,24%	1	4,24	45%	1,91%
Прочие конструкции	4,23%	1	4,23	45%	1,90%
Особо строительные работы, лифты	10,97%	0	-		0,00%
Отопление, вентиляция, кондиционирование	17,10%	1	17,10	50%	8,55%
Водоснабжение и канализация	1,63%	1	1,63	50%	0,82%
Электроснабжение и освещение	9,94%	1	9,94	50%	4,97%
Слаботочные системы	0,66%	1	0,66	45%	0,30%
Прочие системы и спец.оборудование	0,22%	1	0,22	45%	0,10%
Итого:	100%		89,02		40,96%
Физический износ	46%				
Функциональный износ	0%				
Внешний износ	0%				
Совокупный износ	46,01%				

Источник: Расчеты Оценщика

Функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям и объемно-планировочное решение здания, соответствует предполагаемому использованию.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. Экономическое устаревание Оценщиком определено на основании метода сравнения продаж аналогичных объектов, который позволяет рассчитать экономическое устаревание исходя из сравнения цен предложений на объекты коммерческого использования. Разница между наиболее вероятной рыночной стоимостью объекта оценки и величиной стоимости его строительства с учетом физического износа, приходится на земельный участок и дополнительные экономические факторы, увеличивающие или уменьшающие стоимость недвижимости. В случае, когда сумма затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа (С зам.) и затрат на приобретение земельного участка превышают наиболее вероятную стоимость реализации объекта (Ср.) следует говорить о негативно влияющих экономических факторах, снижающих рыночную стоимость объекта недвижимости (экономическое устаревание). И наоборот при условии, когда стоимость продажи объекта выше величины затрат на его строительство (с учетом затрат на приобретение земельного участка) следует говорить о дополнительной прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя). Таким образом, для определения дополнительных экономических факторов, действующих на объект оценки, Оценщику

необходимо определить возможную стоимость реализации объекта на открытом рынке. Для этого, Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки, и определил наиболее вероятную стоимость реализации исходя из средневзвешенных цен предложений в зависимости от площади объекта недвижимости.

Средневзвешенная стоимость реализации объекта (Ср.) была определена в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости (см. раздел анализ рынка коммерческой недвижимости). В результате анализа рынка коммерческой недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки, было определено среднее значение удельной стоимости объектов офисного назначения, которое составило 15 356 руб./кв.м.

Для расчета затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа, в первую очередь были определены затраты на улучшение земельного участка (без земельного участка, с учетом физического износа).

Таблица 37. Расчет стоимости улучшений с учетом физического износа

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение, руб., без НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя	Износ физический итоговый	Стоимость улучшений с учетом физического износа
Административное здание (комбинатууправление)	1985	451 141 409	46,01%	243 576 832

Стоимость улучшений с учетом физического износа составила **243 576 832 руб.**, стоимость земельного участка составила **10 735 569 руб.** Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила: **243 576 832 + 10 735 569 = 254 312 401 руб.**

Общая площадь улучшений объекта оценки составляет 8 849,40 кв.м, таким образом удельная стоимость квадратного метра улучшений (С зам.) составит: $(254\,312\,401 / 8\,849,40) = 28\,738$ руб./кв.м. Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

$$И\ вн. = (1 - Ср./Сзам.) \times 100\%,$$

Где *Ивн.* – внешний износ;

С р. – ориентировочная стоимость реализации объекта (средневзвешенная стоимость по району + скидка на торг (-13%) рассчитанная в сравнительном подходе $15\,356 \times (1 - 13\%) = 13\,360$ руб./кв.м);

С зам. – стоимость замещения объекта с учетом физического износа.

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 13\,360 / 28\,738) \times 100\% = 53,51 \%$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Общая формула расчёта величины затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа:

$$ЗЗ_{\text{сци}} = ЗЗ_{\text{бси}} \times (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{функ}}) \times (1 - U_{\text{внеш}}), \text{ где:}$$

$ЗЗ_{\text{сци}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учётом совокупного износа;

$ЗЗ_{\text{бси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{внеш}}$ – внешнее устаревание.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода будет составлять:

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение, руб., без НДС	Износ физический итоговый	Износ функциональный, %	Износ внешний, %	Износ совокупный, %	Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу руб., без НДС (округленно) без учета з/у	Стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу руб., без НДС (округленно)
Административное здание (комбинатуправление)	1985	451 141 409	46,01%	0%	53,51%	75%	113 236 919	10 735 569	123 972 488

6.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м² общей площади Объекта.

Метод сравнения продаж, который выбран для расчетов, определяет справедливую (рыночную) стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам, таким как передаваемые права на недвижимость; условия финансирования сделки; дата продажи; местоположение; качественные и количественные характеристики квартиры и ее физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

С целью подбора объектов-аналогов при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости, а также изучена информация периодического издания «Из рук в руки», электронных сайтов недвижимости (www.farpost.ru, <http://komsomolsk-na-amure.sindom.ru>, <https://sgo.rcokio.ru>).

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 3 предлагаемых к продаже объектов административной и офисной недвижимости, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

Таблица 39. Информация об объектах-аналогах

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-158555237	http://komsomolsk-na-amure.sindom.ru/prodaetsya-2-e-zdanie-nezhiloe-est-podzemnyy-etazh-ploschad-1108-5-kv-m-i-a7676994.html	http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodamofisnoe-zdanie-sarendatorami-41222275.html
Телефоны		8-915-339-75-98	8-495-777-00-01	+7-909-889-20-70, +7-4217-30-64-64
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская, д.4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Вагонная д. 9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лаза д.112/2
Район	ПГТ Солнечный			
Общая площадь, кв.м	8 849,40	1 633	1 108,05	900
Площадь земельного участка, кв.м	9 013	500	2751,2	600
Права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Административные	Торгово-офисные	Торгово-офисные, свободного назначения	Офисные
Этажность	1-5, цоколь	1-3, подвал	1, 2, подвал	1,2, подвал
Отделка помещений	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Наличие дополнительных коммуникаций	Есть	Есть	Нет	Нет
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб. с НДС		29 700 000	21 615 000	15 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		18 187	19 507	16 667
Удельная цена предложения, руб./кв.м без НДС		15 413	16 532	14 124

Описание внесенных корректировок при расчете справедливой (рыночной) стоимости

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 81, табл. 6.3.2). Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 40. Скидка на торг неактивный рынок

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартыры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 81

В расчетах было принято решение принять скидку для низкокласных офисно-торговых объектов на торг среднее значение. Таким образом, скидка на торг составила 13%.

Учёт площади земельного участка Объекта оценки и объектов-аналогов. Поскольку у объекта оценки и объектов аналогов разная площадь земельного участка и пятно застройки, в целях корректного расчета рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу, Оценщик рассчитал долю земельного участка, приходящуюся на 1 кв.м. улучшений объекта-аналога, путем деления общей площади земельного участка на общую площадь улучшений.

Далее, при расчете стоимостного показателя корректировки, разница между долей ЗУ объекта-оценки и объекта аналога умножается на стоимость 1 кв.м. земельного участка, рассчитанную в затратном подходе, скорректированную на передаваемые права на земельные участки.

Получившуюся отрицательную либо положительную величину стоимости 1 кв.м. земельного участка, приходящуюся на объект-аналог, Оценщики корректируют относительно удельной стоимости 1 кв.м. цены предложения объекта-аналога. У объектов – аналогов № 1, 2, 3 имущественным правом является право собственности на помещения и право собственности на земельный участок, поэтому в корректировке учитывается отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности. Так как объекты аналоги № 1, 2, 3 расположены на земельных участках, оформленных в собственность, а объект аналог, расположен на земельном участке, находящемся в краткосрочной аренде, то вводится повышающая корректировка ($1/0,79-1=26,58\%$). Таким образом, стоимость 1 кв.м. земельного участка с правами собственности объектов-аналогов равна $1\ 191,13\ \text{руб./кв.м} \cdot (1+26,58\%) = 1\ 507,76\ \text{руб./кв.м}$.

Таблица 41. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права на земельные участки под торгово-офисную застройку

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2014 г., стр. 124

Корректировка на передаваемые права. Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности. Собственники объектов-аналогов также обладают правом собственности на помещения. Корректировка на передаваемые права не применялась

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все

объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Корректировка на дату предложения. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки. Корректировки не требуются.

Корректировка на тип объекта. Объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой торгово-офисные комплексы, корректировка на тип объекта не вводилась.

Корректировка на материал ограждающих конструкций. Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения (Железобетонные панели (капитальные)), корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь объекта. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Том 1. Нижний Новгород, 2014 г.) автор Лейфер В.А. (стр. 133).

Таблица 42. Корректировка на площадь низкокласных торгово-офисных помещений

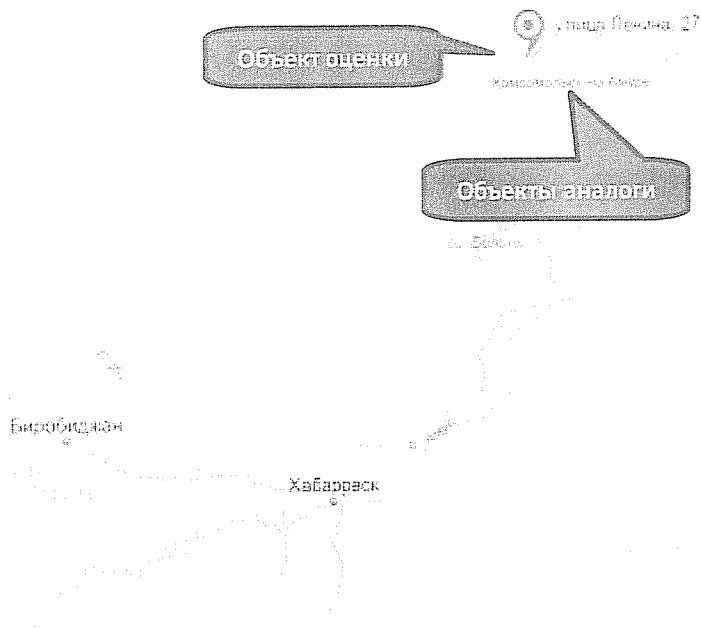
Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 125

Так как объект оценки и объекты-аналоги №№1, 2 находятся в диапазоне >1000 кв.м корректировка на площадь не требуется. Однако площадь объекта-аналога №3 находится в диапазоне от 300 - 1 000 кв.м, поэтому для объекта-аналога № 3, вводится понижающая корректировка (-5%).

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района, удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Хабаровском крае, Солнечном районе, ПГТ Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже.

Рисунок 43. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте



Объекты аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, в ближайшем населенном пункте - городе к местоположению объекта оценки. В результате анализа рынка земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре были отобраны схожие по основным характеристикам объекты аналоги. Размер корректировки рассчитывался соотношением удельной средней стоимости земельных участков района расположения объекта оценки с удельной средней стоимостью объектов аналогов.

Таблица 44. Отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,65	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,45	0,88
Другие населенные пункты	0,49	0,37	0,61

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2014 г., стр. 61

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014 г том 3, стр.61 отношение цен низкоклассных офисно-торговых в райцентрах и ПГТ с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,59 - 0,83.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов в райцентрах и ПГТ с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,71.

Объекты аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного

центра по отношению к областному центру составляет 0,65 - 0,89, среднее значение 0,77.

Так как, объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, ПГТ Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, корректировка на местоположение составит $(0,71/0,77 - 1 = -7,79\%)$.

Корректировка на физическое состояние здания объекта. Физическое состояние Объекта оценки сопоставимо с физическим состоянием объектов аналогов, корректировка на физическое состояние зданий не вводилась. (Хорошее)

Корректировка на наличие парковки. У объектов аналогов, как у Объекта оценки есть парковка, корректировка не вводилась, объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения.

Корректировка на отделку помещений. Техническое состояние помещений и уровень отделки Объекта оценки и объекта-аналога № 1 различны, поэтому для этого объекта-аналога требуется корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки.

Корректировка была определена на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций г. Хабаровска и г. Комсомольск-на-Амуре, таких как «КОМПАС-М» тел. (4212) 32-70-58, «ДИАЛОГ-ДВ» тел. (4212) 59 08 32, «ГАРАНТСТРОЙ» тел. 8-914-175-96-94, "АДАМАНТ" тел. (4217) 51-70-42.

Техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

Евроотделка (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит от 4 500 – 7 500 руб. за 1 кв.м.

Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит 3 000 - 4 500 руб. за 1 кв.м.

Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад).

Требуется косметический ремонт (наличие незначительных дефектов в отделке помещения). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 500 – 3 000 руб. за 1 кв.м.

Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 3 500 – 5 000 руб. за 1 кв.м.

Требуется капитальный ремонт (отсутствие напольного, настенного и потолочного покрытия). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 5 000 – 7 000 руб. за 1 кв.м.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки для объекта-аналога № 1 составила (-3 000) руб. /кв.м.

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв.м Объекта оценки, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м, определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей

валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

	Объект оценки	Агелог-1	Агелог-2	Агелог-3
Источник информации		http://www.domofond.ru/kom- merchekayanedvizhimost-na- prodazhu- komsomolsk_na_amure- 15855237	http://komsomolsk-na- amure.sindom.ru/prodaetsya-2- e-zdanie-nezhiloe-est- podzemny-etazh-ploschad- 1108-5-kv-m-i-a7676994.html	http://www.farpost.ru/komso- molsk-na- amure/realty/sell_business_rea- lity/prodam-ofisnoe-zdanie-s- arendatorami-41222275.html +7 909 889-20-70 +7 (4217) 30- 64-64
Телефон		8-915-339-75-98	8(495)777-00-01	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Севастопольская, д. 4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Вагонная д. 9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лазо д.112/2
Общая площадь, кв.м	8 849,40	1 633,00	1 108,05	900,00
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,90	500,00	2 751,20	600,00
Права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этажность	1-5, цоколь	1-3, подвал	1, 2, подвал	1,2, подвал
Отделка помещений	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Наличие дополнительных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб. без учета НДС		25 169 492	18 317 797	12 711 864
Удельная цена предложения, руб./кв.м без учета НДС		15 413	16 532	14 124
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		13 409	14 382	12 288

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первая группа корректировок				
Площадь ЗУ, кв.м.	9 013	500	2 751	600
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв.м площади улучшений	1,018	0,306	2,483	0,667
Разница между долей ЗУ объекта-оценки и объекта аналога		0,712	-1,464	0,352
Корректировка на площадь ЗУ собственности, руб.		1 073,97	2 208,04	530,45
Скорректированная цена, руб./кв.м		14 483	12 174	12 819
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		14 483	12 174	12 819
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		14 483	12 174	12 819
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		14 483	12 174	12 819
Корректировка на наличие обременений, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		14 483,31	12 174,42	12 818,58
Вторая группа поправок				
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		14 483,31	12 174,42	12 818,58
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		14 483,31	12 174,42	12 818,58
Площадь кв.м.	8 849	1 633	1 108	900
Корректировка на площадь		0%	0%	-5%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		14 483,31	12 174,42	12 177,65
Этаж/этажность	1-5, цоколь	1-3, подвал	1, 2, подвал	1,2, подвал
Корректировка на этаж		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		14 483,31	12 174,42	12 177,65
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПТТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Севастопольская, д. 4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Вагонная д. 9	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лазо д. 112/2
Корректировка на территориальное местоположение, %		-7,79%	-7,79%	-7,79%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		13 355,06	11 226,03	11 229,01
Локальное местоположение	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль
Корректировка на локальное местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		13 355,06	11 226,03	11 229,01
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		13 355,06	11 226,03	11 229,01
Отделка помещений	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на отделку помещений, руб.	-3 000	0	0
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	10 355,06	11 226,03	11 229,01
Количество корректировок	4	3	4
Весовые коэффициенты	0,318	0,364	0,318
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	3295	4082	3573
Коэффициент Вариации	3,76%		
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. без учета НДС	10 950		

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Полученное значение коэффициента вариации меньше 10% (3,76%) что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Итоговый расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 46. Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Удельная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу округленно, руб. без учета НДС
1	Административное здание (комбинатоуправление)	8 849,40	10 950	96 899 635

6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. Оценка *потенциального валового дохода* для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется *действительный валовой доход*.
3. Расчет *издержек по эксплуатации* оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина *чистого операционного дохода*.
4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации нормой отдачи*.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

Метод капитализации нормой отдачи — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый *называют методом дисконтирования денежных потоков*, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй — *метод капитализации по расчетным моделям* (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Существующий рынок аренды офисной недвижимости, позволяет спрогнозировать доход от коммерческой эксплуатации оцениваемых объектов недвижимого имущества комплекса. Соответственно применение доходного подхода возможно и целесообразно. В связи с противоречивыми прогнозами развития экономики в целом, в том числе на рынке аренды недвижимости, прогноз изменение арендных ставок в среднесрочном периоде, в ряд ли будет иметь высокую достоверность, поэтому Оценщик принял решение о применении метода прямой капитализации. Использование в расчете ставки капитализации долгосрочных показателей темпа роста позволяет сгладить колебания среднесрочного периода.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода прямой капитализации:

1. Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);

2. Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД);
3. Определение операционных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода (ЭВД);
4. Расчет ставки капитализации;
5. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Математическое выражение определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

$$V = \frac{NOI}{\text{Ставка_капитализации}}$$

где

ЧОД - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход (ден. ед.)

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — PotentialGrossIncome (PGI) — определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке. PGI представляет собой доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. PGI зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$PGI = S \times C_a$$

Где S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

C_a – ставка арендной платы за помещения.

Ставка арендной платы за помещения определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

6.3.1. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости помещений офисного назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета (www.farpost.ru и др.).

В случае аренды офисной недвижимости большой площади возможно снижение размера арендной платы. Как показывает анализ рынка офисной недвижимости в Хабаровском крае, при сдаче в аренду больших помещений существует тенденция дробления большой площади помещений на блоки различной площади. Данную тенденцию подтверждают представители агентств недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре (АН «Стимул» г. Комсомольск-на-Амуре, тел. 8-421-751-13-36, АН «ЭКСПЕРТ» тел. 8-929-412-34-56). На основании проведенного анализа оценщик принял решение в расчетах рассматривать общую площадь оцениваемых помещений из расчета того, что данная площадь при сдаче в аренду будет дробиться блоки различной площади от 10 кв.м до 200 кв.м (как наиболее развитый сегмент рынка аренды г. Комсомольск-на-Амуре).

В результате исследований были обнаружены публичные оферты по сдаче в аренду объектов офисного назначения, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим и эксплуатационным характеристикам с оцениваемыми объектами. Информация по публичным офертам приведена в таблицах ниже:

Таблица 47. Объекты аналоги офис, расчет арендной ставки офисных помещений

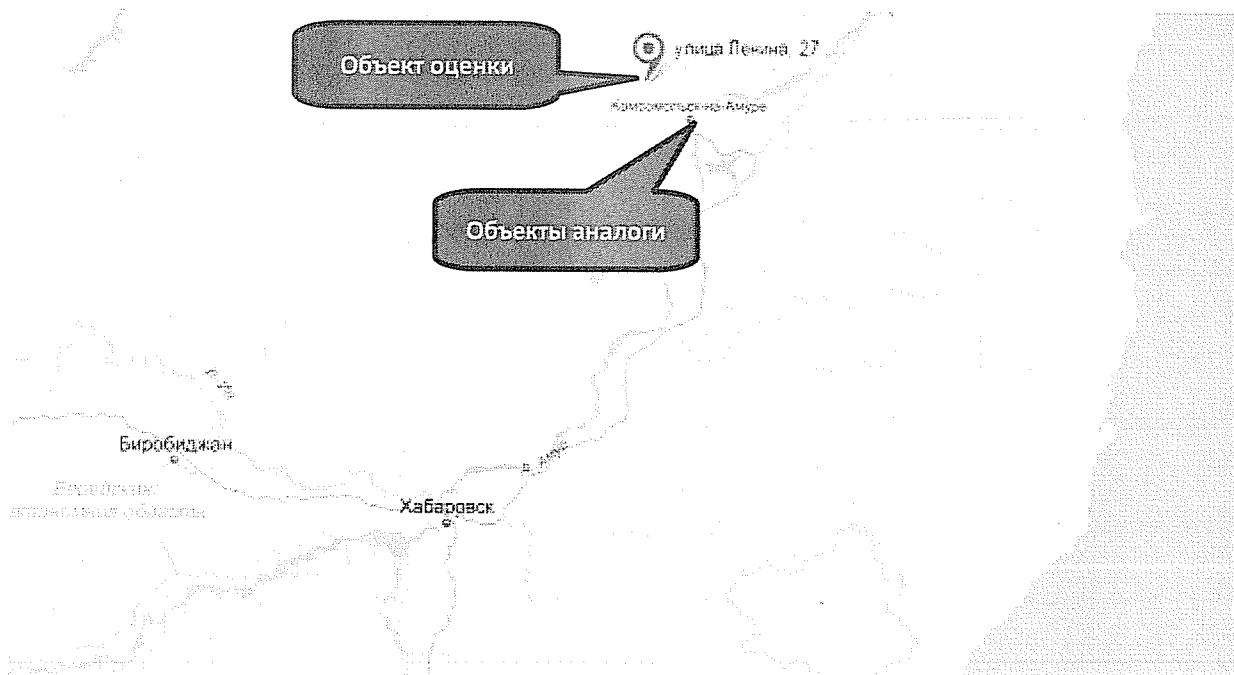
№п /п	Административный район	Улица	Площадь кв.м	Цена за кв.м/мес.	Цена за кв.м/год	Источник
-------	------------------------	-------	--------------	-------------------	------------------	----------

№п /п	Административный район	Улица	Площадь кв.м	Цена за кв.м/мес.	Цена за кв.м/год	Источник
1	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	ул. Павловского д.16	от 13 до 100	400	4 800	http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-v-administrativnom-zdanii-ul-pavlovskogo-16-38002416.html
2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	ул. Калинина д.27 корп. 2	от 10 до 320	350	4 200	http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-v-arendu-ofisy-52419169.html
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	ул. Кирова	от 15 до 150	450	5 400	http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisov-36942894.html
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	ул. Хетагуровская д.14	154	350	4 200	http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html
Среднее значение				387,5		
Корректировка на торг				-12%		
Корректировка на местоположение				-8%		
Корректировка на состояние отделки				-15%		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже руб./кв.м/мес.				267		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже руб./кв.м/год				3 207		
Корректировка на расположение помещений в цоколе				-17%		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных в цоколе руб./кв.м/год				2 662		
Корректировка на расположение помещений на 2-ом этаже и выше				-12%		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 2-ом этаже выше руб./кв.м/ год				2 822		

Источник: Расчеты Оценщика

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, основных транспортных магистралей района, удаленности от областного центра города, экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Хабаровском крае, Солнечном районе, ПГТ Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже:

Рисунок 12. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов на карте



Объекты аналогии расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте - городке местоположению Объекта оценки. В результате анализа рынка аренды г. Комсомольск-на-Амуре, были отобраны схожие по основным характеристикам объекты аналогии.

Таблица 48. Отношение арендных ставок объектов недвижимости в пределах области по отношению к областному центру

Отношение ставок низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,66	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,60	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,47	0,69
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,61

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2014 г., стр. 68

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014 г том 3, стр. 68 отношение арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов райцентры и ПГТ с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,60 - 0,82.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношения арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов райцентры и ПГТ с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,71.

Объекты аналогии расположены г. Комсомольск-на-Амуре, отношение арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов, расположенных в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру составляет 0,66 - 0,88, среднее значение 0,77.

Так как, объект оценки находится в Хабаровском крае, Солнечном районе, ПГТ Солнечный - райцентр с развитой промышленностью, а объекты-аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре - населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, корректировка на местоположение составит

(0,71/0,77 - 1 = -7,79%).

Корректировка на состояние отделки. Техническое состояние помещений и уровень отделки Объекта оценки – рабочее состояние и объектов аналогов №№ 1,2,3, 4 – стандартный ремонт, поэтому для этих объектов аналогов требуется корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки.

Таблица 49. Отношение арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки

Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 127

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014 г том 1, стр. 127 отношение арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов с отделкой «советский ремонт» к ставке такого же объекта с современным стандартным ремонтом составляет 0,84 - 0,86.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношения арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов с отделкой «советский ремонт» к ставке такого же объекта с современным стандартным ремонтом составляет 0,85 или -15%.

Корректировка на этаж. Для офисных помещений этаж расположения имеет влияние на величину ставки аренды. Часть оцениваемых помещений находятся в цоколе здания, часть - на 1 этаже, остальные расположены со 2-го по 5-ый этажи здания, в то время как объекты-аналоги расположены на 1-ом первого этаже.

Таким образом, при расчете рыночной ставки аренды для оцениваемых помещений, расположенных в подвале и цоколе здания, необходимо внести корректировку на этаж расположения.

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 203).

Таблица 50. Отношение арендных ставок объектов торгово-офисной недвижимости (класса А, В) в зависимости от расположения этажа в здании

наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды помещения в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной ставки аренды помещения на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89
Состояние отделки			
Отношение арендной ставки помещения без отделки к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,79	0,76	0,81
Отношение арендной ставки помещения с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой люкс (дизайн проект)	0,80	0,78	0,81

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 23

В соответствии с указанным источником, среднее отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,83, среднее отношение удельной ставки аренды объекта на втором этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже - 0,88.

Корректировка на торг.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 91).

Таблица 51. Скидка на торг неактивный рынок

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	15%	14%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	11%	10%	12%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11%	10%	12%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	12%	11%	12%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	20%
4.1 Квартиры	7%	7%	8%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 91

Для низкокласных офисно-торговых объектов среднее значение скидки на торг неактивный рынок составляет 12%.

Расчет средневзвешенной рыночной арендной платы с учетом расположения на этажах, приведен в

таблице ниже.

Таблица 52. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение в доме	Площадь, кв.м	Ставка, руб./кв.м/год	доля	Средневзвешенная ставка, руб./кв.м/год
Цоколь	1 365,2	2 662	15%	411
Первый этаж	1 656,4	3 207	19%	600
Со 2 по 5 этажи	5 827,8	2 822	66%	1 859
Итого	8 849,4			2 870

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Определение удельного действительного валового дохода.

Действительный валовой доход – EffectiveGrossIncome (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V * L)$$

Где:

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от вакансий;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Величина потерь от вакансий — Vacancy Allowance (*V*) — рассчитывается по формуле:

$$V = (K_n * N_f) / N_o$$

Где:

K_n — коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f — число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o — общее число арендных периодов.

Для оцениваемых помещений коэффициент недоиспользования составляет и 16-18% (универсальные офисно-торговые объекты), данный коэффициент определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., Стерлина А.М., Кашниковой З.А., Яковлева Д.А., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. В расчетах принималось среднее значение указанных диапазонов. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 53. Коэффициент недоиспользования

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	18%	20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	20%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	16%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	15%	17%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	16%	18%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	23%	26%
4.1 Квартиры	14%	13%	15%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 2, 2014 г., стр. 27

На основании обзора прессы и интервью с риелторами агентств недвижимости, Оценщик может констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы – CollectionLoss (L) – за оцениваемые помещения приняты на уровне 17%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход — NetOperationIncome (NOI) — ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода затраты на ремонт и операционных расходов за год, определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE - AR$$

Где:

FE — величина постоянных расходов (FixedExpense);

VE — величина переменных расходов (VariableExpense);

AR — расходы на ремонт, замещение (AllowanceforReplacements).

Операционные расходы

Операционные расходы (OperationExpense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

Постоянные расходы

К постоянным (FixedExpense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объекта. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор.

Переменные расходы

К переменным (VariableExpense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., Стерлина А.М., Кашниковой З.А., Яковлева Д.А., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. доля операционных расходов от потенциального валового дохода для универсальных офисно-торговых объектов находится в рамках диапазона 19-22%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 21%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 54. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высокотклассные производственно-складские объекты	21%	19%	21%
1.2 Низкотклассные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	20%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	20%	22%
2.3 Универсальные низкотклассные офисно-торговые объекты	21%	19%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
5.1 Базы отдыха	22%	21%	24%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 2, 2014 г., стр. 45

Расчет потенциального валового дохода и чистого операционного дохода представлены в таблицах ниже.

Таблица 55. Расчет ПВД

Показатель	Офис
Общая площадь, кв.м	8 849,40
Расчетная ставка аренды руб./кв.м в год	2 870
ПВД, руб.	25 394 927

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 56. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	25 394 927
2	Потери от недоиспользования площадей, %	17%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	4 317 138
4	Действительный валовой доход, руб.	21 077 790
5	Операционные расходы, % от ПВД	21%
6	Операционные расходы, руб.	5 332 935
7	Чистый операционный доход, руб. в год	15 744 855

Источник: расчеты Оценщика

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.
- метод кумулятивного построения ставки капитализации

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанными с конкретными инвестициями;
- норма возврата капитала, отражающая погашение суммы первоначальных инвестиций в течение срока жизни объекта.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается:

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

$$R_e = \text{Годовой ДП до выплаты налогов} / \text{Величина собственного капитала}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * R_m + (1 - V) * R_e$$

Где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

Где NOY – чистый операционный доход i-ого объекта-аналога;

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Где R_{on} – ставка дисконтирования (включающая: без рискованной ставки, риск, связанный с ликвидностью объекта, риск, связанный с инвестированием в объект, премия за инвестиционный менеджмент);

R_{of} – норма возврата

В настоящем отчете для определения коэффициента капитализации использовался метод кумулятивного построения ставки капитализации по методике опубликованной в RWAY №210 сентябрь 2012г.. По данной методике формула выглядит следующим образом:

$$R = R_{on} + R_{of} f$$

Где R_{on} – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости

Определение ставки дисконтирования:

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ГКО ОФЗ, валюта займа – рубли. При выборе учитывались следующие условия:

- доходность по выбранному активу определена и известна заранее;
- вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого объекта.

Доходность указанных выше облигаций составила 8,82% на дату определения стоимости (источник информации- <http://www.cbr.ru>).

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 57. Факторы риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		2	2	3	2	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	4	9	8	5	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2,00%									

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности t_l (в месяцах) для данного объекта, по формуле:

$$r_l = r_f \times t_l / 12.$$

Срок ликвидности оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемых объектов и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в месте оценки, может составить в среднем 8 месяцев. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

Расчет премии за низкую ликвидность для административно-бытовой недвижимости:

$$r_l = 8,82\% \times 8 / 12 = 5,88\%.$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т.д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Риск инвестиционного менеджмента в практике оценки принят от 1% до 5%. Премия за инвестиционный менеджмент определена экспертным методом как средневзвешенная оценка по совокупности рисков.

Таблица 58. Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости офисного назначения

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	динамичный		1								
Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии	динамичный					1					
Наличие адекватных источников инвестиций	динамичный			1							
Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций						1					
Обеспечение отдачи вложений	статичный						1				
Обеспечение возврата заимствований	статичный					1					
Система принятия управленческих решений	динамичный				1						
Контроль за принятыми управленческими решениями	динамичный			1							
Система корректировки принятых управленческих решений	динамичный			1							
Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования	динамичный				1						
Количество наблюдений		0	1	3	2	3	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	9	8	15	6	0	0	0	0
Сумма		40									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		4									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		4,00%									

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, размер ставки дисконтирования для объектов оценки составит:

$$8,82\% + 2,00\% + 5,88\% + 4,00\% = 20,70\%$$

Определение ставки нормы возврата:

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

R_{возвр} – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве без рискованной ставки принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ГКО-ОФЗ. Безрисковая ставка на дату оценки составляет 8,46% (по данным www.cbr.ru).

Нормативный срок жизни оцениваемых объектов составляет 100 лет. (ЕНАО). Срок экономической жизни составляет 31 лет по данным технической документации

Норма возврата составила:

$$8,82\% / ((1+8,82\%)^{(100-32)} - 1) = 0,028\%$$

Определение среднего ежегодного темпа роста на рынке коммерческой недвижимости:

По данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., Стерлина А.М., Кашниковой З.А., Яковлева Д.А., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. ожидаемый темп роста в текущем году (2016г.).

Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 59. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в 2014-2018 гг.

Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение (-) ставок аренды, % в год	Арендные ставки		
	Среднее	Доверительный интервал	
В последующие 5 лет (2014-2018 гг.)			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	4,4	3,9	4,8
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	4,1	3,6	4,6
2.1 Бизнес-центры класса А, В	5,2	4,7	5,7
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	5,3	4,8	5,9
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	4,6	4,1	5,1
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	3,1	2,7	3,5
4.1 Квартыры	5,9	5,3	6,6
4.2 Жилые дома и коттеджи	5,2	4,6	5,8

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 2, 2014 г., стр.65

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение ожидаемого роста арендных ставок для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов в размере 4,6%.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 60. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Ставка дисконтирования (R _{оп})	Норма возврата (R _{оф})	Средний ежегодный темп роста (f)	Ставка капитализации (округлено)
1	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	20,70%	0,028%	4,6%	16,13%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 61. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв.м	Чистый операционный доход, руб./кв.м	Ставка капитализации, %	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	8 849,40	15 744 855	16,13%	97 622 975

Источник: расчеты Оценщика

6.4. Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, совокупный износ, потенциальная доходность и т.д.

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы.

Таблица 62. Весовые коэффициенты (недвижимость)

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0	60	40	4	0,4	40	0	24	16
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	60	40	3	0,3	30	0	18	12

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	60	40	2	0,2	20	0	12	8
Допущения, принятые в расчетах	0	60	40	1	0,1	10	0	6	4
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				10	1	100	0	60	40

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов), в таблице ниже приведено согласование результатов оценки справедливой(рыночной) стоимости.

Таблица 63. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости

Подходы оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	123 972 488	0	0
Сравнительный подход	96 899 635	0,6	58 139 781
Доходный подход	97 622 975	0,4	39 049 190
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, округленно руб., без НДС			97 189 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

Таблица 64. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
1	Административное здание (комбинатоуправление)	97 189 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27	86 453 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	10 736 000
Итого		97 189 000

Источник информации: расчеты Оценщика

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №19. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2015.
17. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, Том 2, Том 3, 2014 г.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
19. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
20. Интернет-сайты.

ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объекта оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – 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 и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустрашимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Среднеквадратическое отклонение (σ) случайной величины (x_i)- квадратный корень из дисперсии $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{14}$$

Дисперсия случайной величины (x_i) - математическое ожидание квадрата ее отклонения от математического ожидания $M(x)$. $D(x) = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2$

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на

¹⁴ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

постоянной основе.

Затратный подход-метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и

б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мушкетера, д. 2, б.
Банковские реквизиты: рас. 407028107000200001507 в «Ах Барс» Банке, БИК 044205805
Телефон: (843) 2721-321 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nsc.ru

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**
№ 0603-049721 Серия ПООП

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (далее - Страхователь) в соответствии с «Условиями страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 08 июня 2016 года заключили договор страхования. Страхователь: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ», Адрес: юридический: 127055, г. Москва, Лесная, д. 39 пом III. Адрес фактический: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39 пом III ИНН 7710277867 КПП 770703001

р/с 40702810009000236 в АО «А.ИФБ-БАНК», г. Москва, корт. 3010181020000000593 БИК 044125593

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности за нарушение договора на проведение оценки и иные в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3. Страховой случай: возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред причиненный имуществу Третьих лиц, в случае возмещения ответственности Страхователем за нарушение договора на проведение оценки, в результате недобросовестных действий, умышленных действий по наступлению Договора является нарушением Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

4. Потребитель услуг: Оценщики, третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей

в т.ч. по каждому страховому случаю: 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует

7. Страховая премия в размере: 110 000,00 (сто десять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Период уплаты: - бессрочным перечислением - наличными деньгами, 110000,00 (сто десять тысяч рублей до 08 декабря 2016 г.

Уплачено "08" декабря 2016 г. в размере: 110 000,00 (сто десять тысяч) рублей

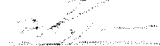
по поручению № 314 от "08" декабря 2016 г.


8. Срок действия договора с "01" января 2017 г. по "31" декабря 2017 г.

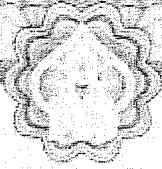
9. Иные условия и гарантии в соответствии с Договором № 345-ПООП от 07 декабря 2016 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заключение о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "07" декабря 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  А.И. Фурманов
Суперпозитив с двойной аутентификацией
М.П. «08» декабря 2016 г.
М.П. Москва

Страховщик:  Д.Д. Фомина
М.П. «08» декабря 2016 г.
М.П.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Крылова Ксения Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4503 № 027905, выдан 29.05.2002г.

РОВД Северное Тушино г. Москвы

(форма, номер документа)

включен в реестр членов РОО:

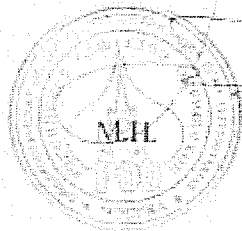
«21» декабря 2007г., регистрационный № 002101

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «23» декабря 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022816 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002101 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан и подтвержден, что, как указано, была Страхователем и Страхователь заключила договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002101 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 23.06.2015 (США) - Общественное общество «Правила страхования» (Далее Договор и Правила Делового Договора страхования в совокупности со статьями 943 Гражданского Кодекса РФ, Национальные стандарты Договора, Страхователь подтверждает, что подписала Правила страхования, подтверждающие наличие обязательств).

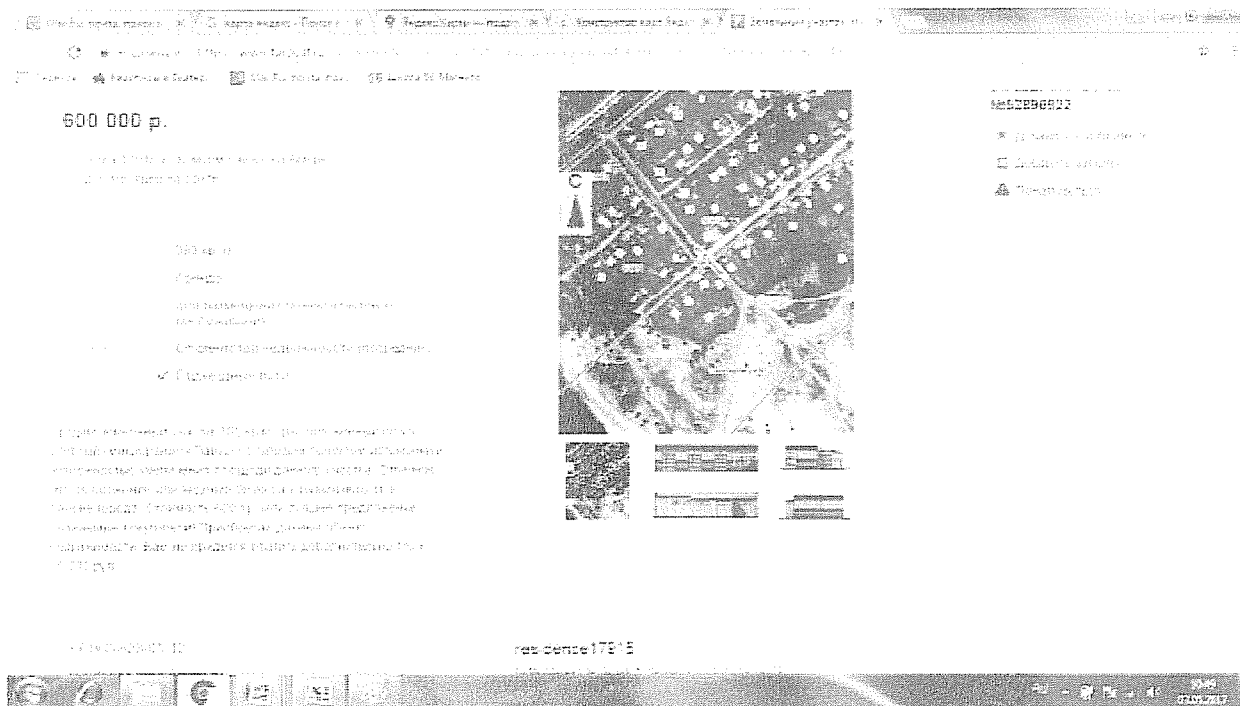
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Крылова Ксения Александровна Паспортные данные: Сер. 4563 20927905 выдан Р0043 Самарское Управление, Москва (вид паспорта/паспорт) - 772-023424 от 2002
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СШАО «ИНГОСТРАХ» (далее - Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117967, г. Москва, ул. Никитинская, д.12, стр.2, Лицевая ФСЧ П/П №0828 77 от 20.07.2010 г., тел. +495 785-09-09, факс +495 956-72-77 2.2. ОАО «Альфа Страхование» (далее - Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Чибурова, д. 31, стр. 5, Лицевая ФСЧ П/П № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел. +495 785-09-09, факс +495 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по Договору страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба, какому-либо законному, законному договору гражданско-правовому, в том числе в том числе в результате нарушения требований федеральных стандартов и правил обязательного добросовестного обязательного страхования. Исключены обязательства, возникшие в результате нарушения требований об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств, связанных с осуществлением оценочной деятельности. 3.2. Объектом страхования также является имущественные интересы Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов и правил обязательного добросовестного обязательного страхования. Исключены обязательства, возникшие в результате нарушения требований об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный документально и записанный в акте ревизионной арбитражной комиссии, проведенной Страхователем с участием оценщиков и факт причинения ущерба деятельности (бизнесу) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов и правил обязательного добросовестного обязательного страхования. Исключены обязательства, возникшие в результате нарушения требований об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств, связанных с осуществлением оценочной деятельности. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату приватного дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате причинения имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» января 2016 года по «30» июля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования имущественные претензий и возмещение реального ущерба, причиненного в период страхования, возникшие Страхователем в течение срока полной выплаты 3 года, установленной законодательством Российской Федерации.
6. РЕЧНО АКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая сумма по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате реального ущерба (бизнесу) Страхователя, возникших в течение Периода страхования или Рецидивного периода. Рецидивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять свою оценочную деятельность.
7. СТРАХОВАЯ ПОЛИЦА (ЛИСТ):	7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, на основании расчетов указанных в пп. 10.1.1, 10.1.2, 10.1.3 и 10.1.4 Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям по соответствию с п.3.1. настоящего Договора составляет в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . 8.2. Лимит ответственности в отношении Рыжова по п.3.2. настоящего Договора устанавливается в размере 100 000 (сто тысяч) рублей .
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по переводу Страхователем премии через Общественное общество «Правила страхования» - Российское общество с ограниченной ответственностью, Адрес местонахождения: 117967, г. Москва, 1-й Басманный пер. д. 1а, стр. 3, ИНН 7708022445. При осуществлении оплаты страховой премии премия должна в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязательств по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу удерживается из сумм платежей, взимаемых банком-кредитополучателем - за свои услуги. 10.2. При получении страховой премии, настоящим Договором считается не исполненным условие и не имеет юридической силы любой платеж, осуществленный для его оплаты.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Крылова Ксения Александровна	СОСТРАХОВЩИК 1: СШАО «ИНГОСТРАХ» 101 Страховщик 1 Исполнитель: Ольга Александровна Демидова и Арбитражная комиссия Адрес местонахождения: 117967, г. Москва, ул. Чибурова, д. 31, стр. 5, Лицевая ФСЧ П/П № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел. +495 785-09-09, факс +495 785-08-88

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

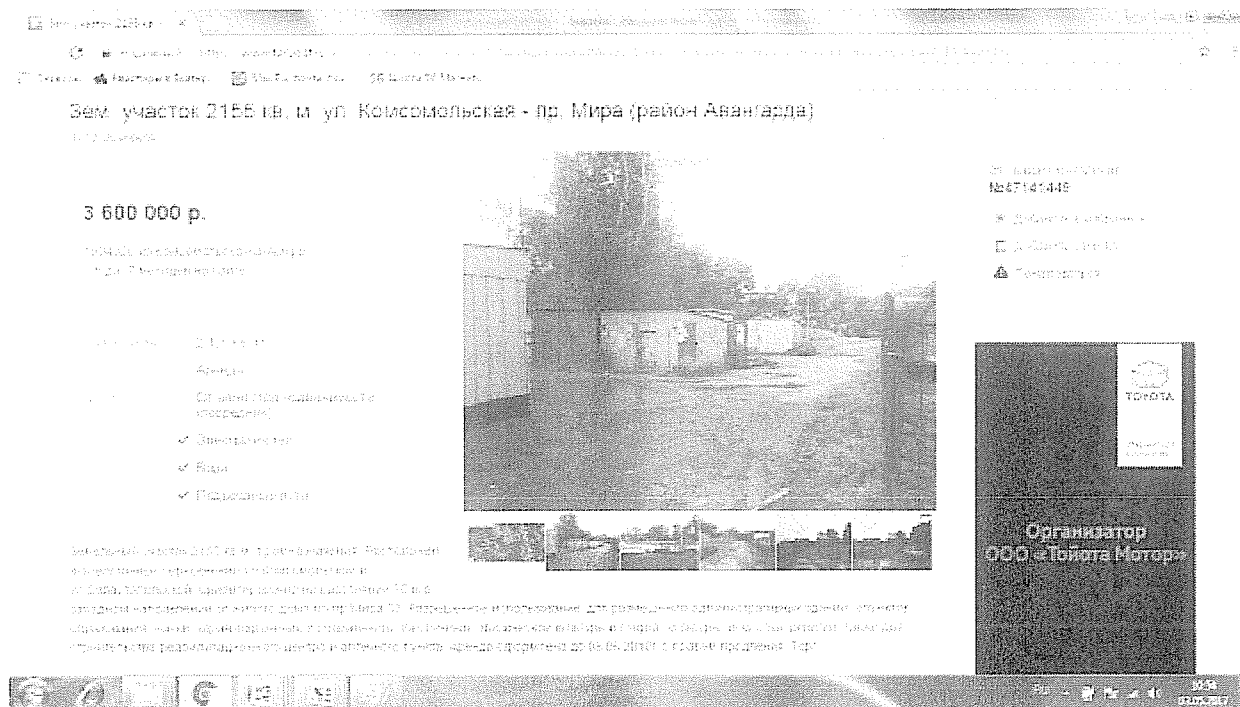
Скриншоты объектов-аналогов для оценки земельного участка

Аналог №1



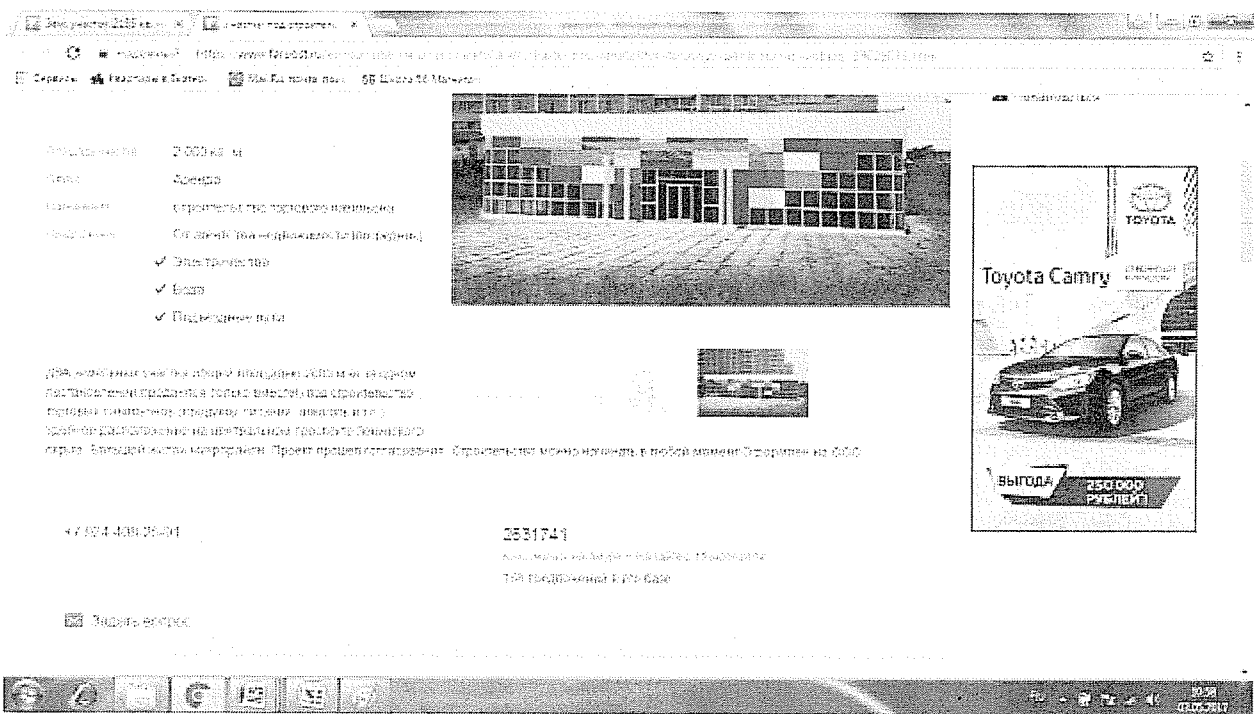
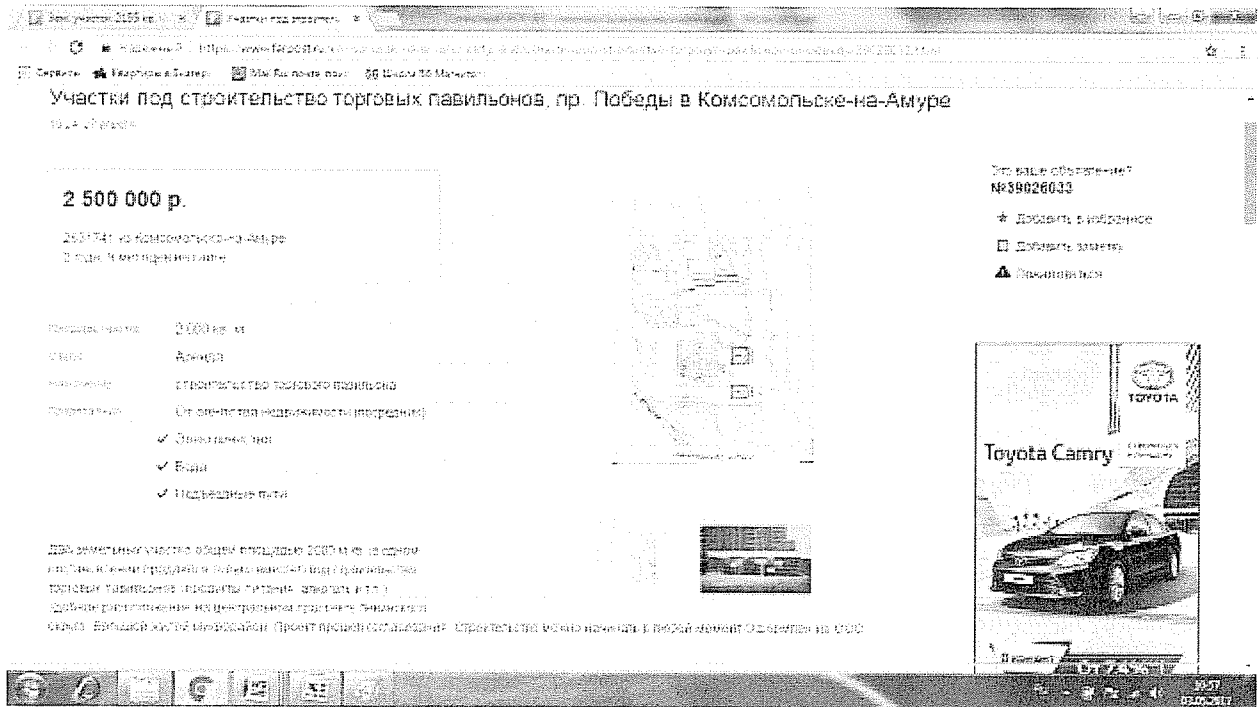
<https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zemelnyj-uchastok-mkr-parus-ul-stepnaja-52896922.html>

Аналог №2



<https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/zem-uchastok-2155-kv-m-ul-komsomolskaja-pr-mira-rajon-avangarda-47141449.html>

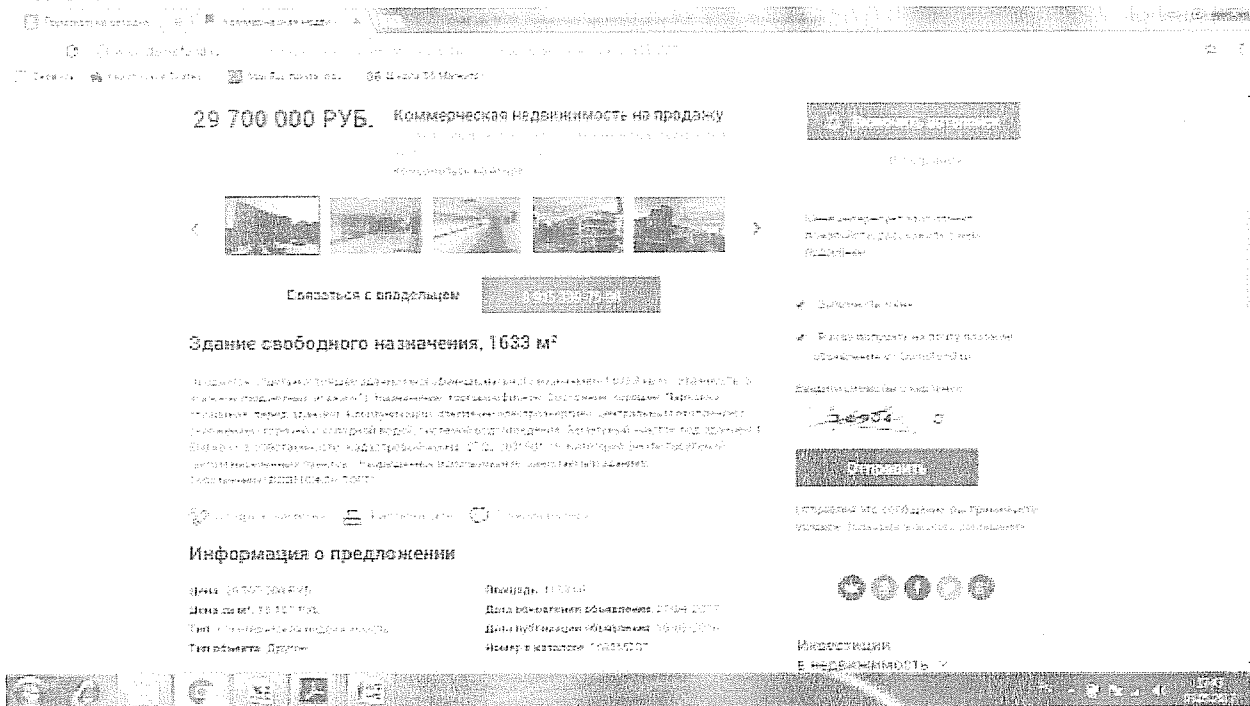
Аналог №3



<https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastki-pod-stroitelstvo-torgovyh-paviljonov-pr-pobedy-39026033.html>

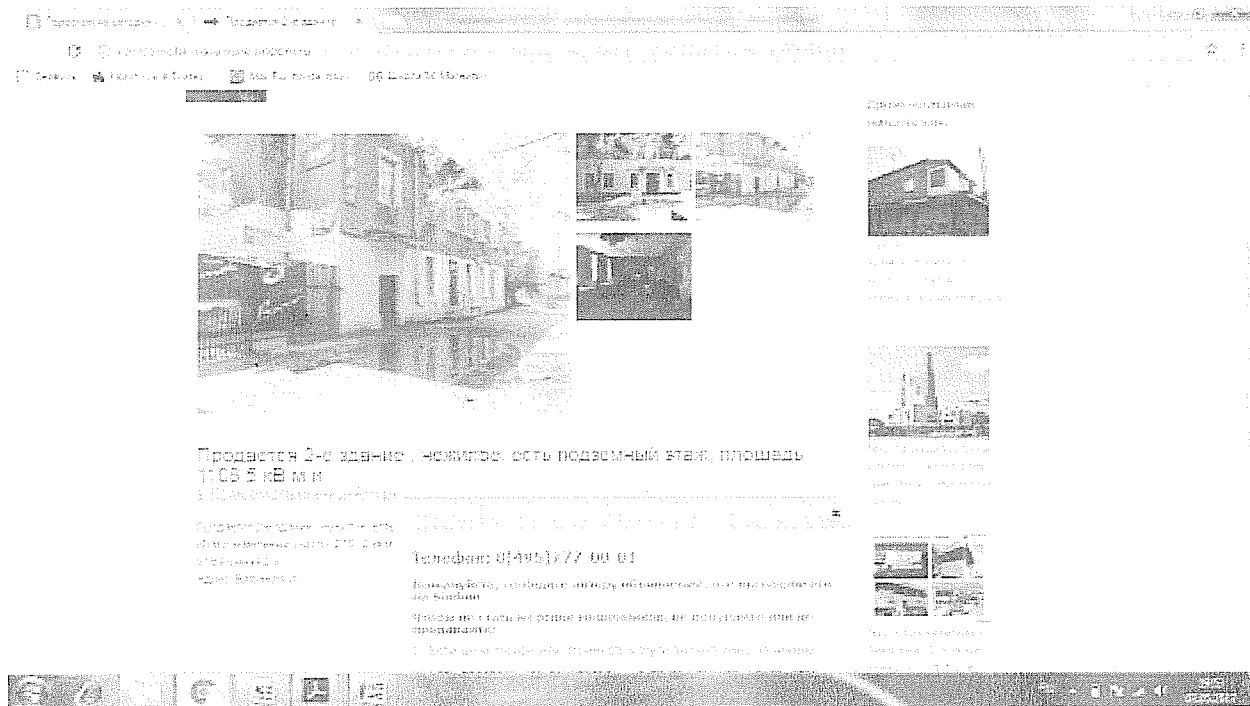
Скриншоты объектов-аналогов для расчета объекта оценки сравнительным подходом

Аналог №1



<https://sgo.rcokio.ru/asp/Curriculum/Assignments.asp>

Аналог №2



<http://komsomolsk-na-amure.sindom.ru/prodaetsya-2-e-zdanie-nezhiloe-est-podzemnyy-etazh-ploschad-1108-5-kv-m-i-a7676994.html>

Аналог №3



http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html

Скриншоты объектов-аналогов для расчета объекта оценки доходным подходом

Аналог №1



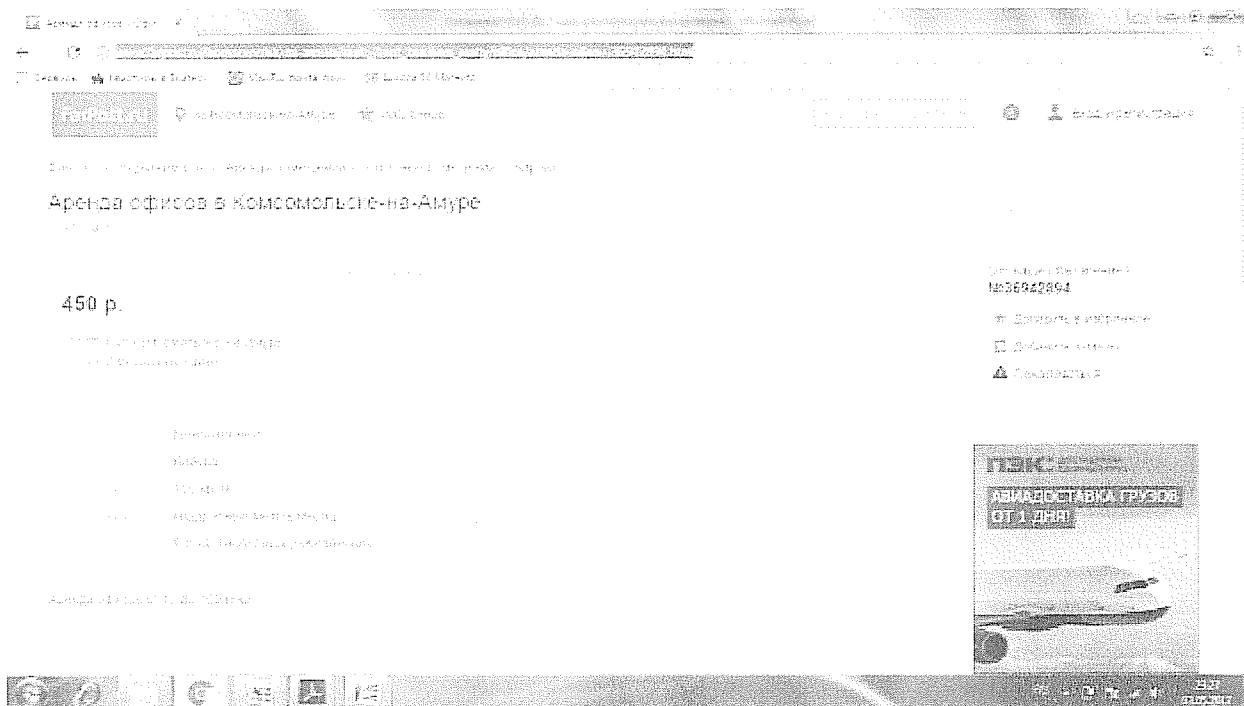
http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-v-administrativnom-zdanii-ul-pavlovskogo-16-38002416.html

Аналог №2



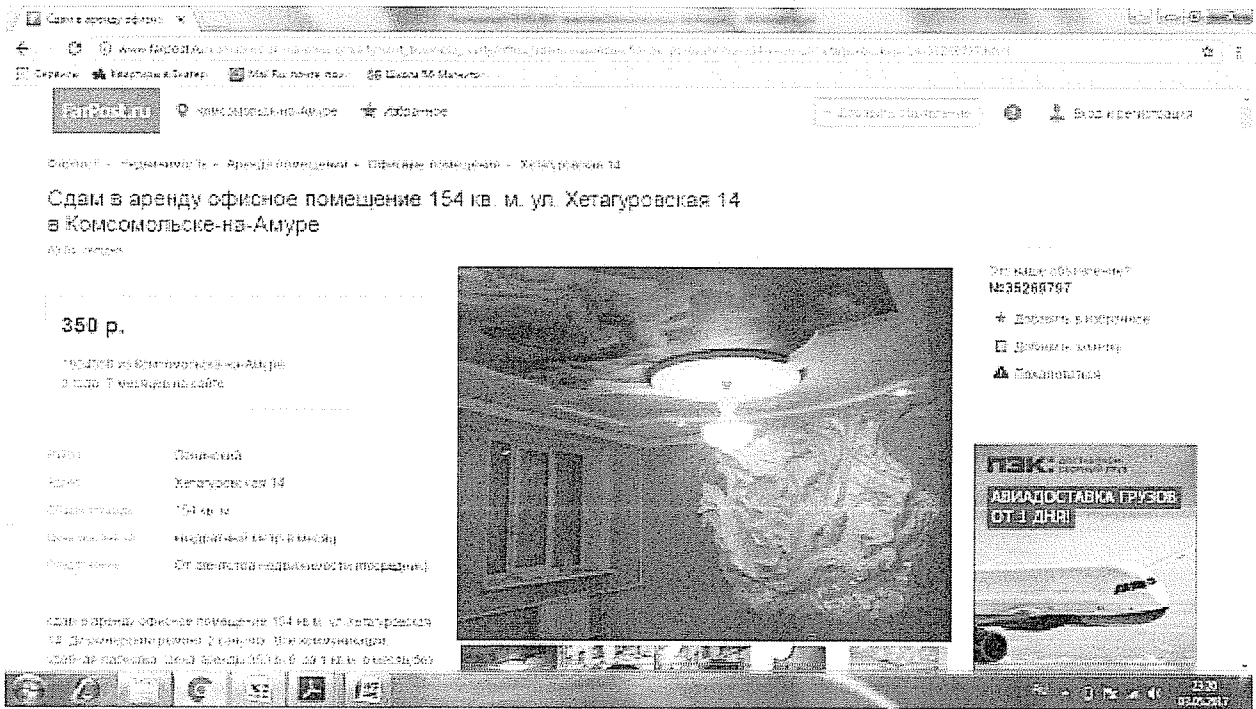
http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-v-arendu-ofisy-52419169.html

Аналог №3



http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/arenda-ofisov-36942894.html

Аналог №4



http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html

№ 1089

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 08.12.2016
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
 КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
 ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 01.12.2016

№ 74/033/601/2016-5244

На основании запроса от 01.12.2016 г., поступившего на рассмотрение 01.12.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	27:14:0010104:2457
наименование объекта:	Административное (комбинатоправление)
назначение объекта:	нежилое здание
площадь объекта:	8 849,4 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв. № 192, литер А
этажность (этаж):	5
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д 27
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200 2016-1051/2 от 12.05.2016
4. Ограничение (обременение) права:	

4.1.1.	вид:	Аренда, часть здания, нежилые помещения общей площадью-7203, 5 кв. м. по адресу Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27, кад. № 27:14:0010104:2457, Административное (комбинатоуправление), назначение: нежилое здание, площадь 8 849, 4 кв.м., количество этажей: 5
	дата государственной регистрации:	19.10.2016
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/039/200/2016-9065/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 12.05.2016 по 04.03.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 31.05.2016 № Д (А)-005-310516, дата регистрации 19.10.2016. №27-27/002-27/039/200/2016-9065/1; Дополнительное соглашение к договору аренды здания № Д (А)-005-310516 от 31.05.2016 от 15.09.2016 №2; Дополнительное соглашение к договору аренды здания № Д (А)-005-310516 от 31.05.2016 от 24.06.2016 №1; Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г. от 01.11.2016 №3, дата регистрации 17.11.2016. №27-27/002-27/041/200/2016-3074/1
4.1.2.	вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27, кад. № 27:14:0010104:2457, Административное (комбинатоуправление), назначение: нежилое здание, площадь 8 849, 4 кв.м., количество этажей: 5
	дата государственной регистрации:	12.05.2016
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1051/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.05.2006 по 04.03.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444036805, ОГРН: 1027402052347
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.04.2016 №Д(КП)-014-110416

вид:	Аренда. Помещения общей площадью 609, 5 кв.м., для использования под офис, расположенные в административном здании по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Ленина, д.27, кад.№ 27:14:0010104:2457, Административное (комбинатоправление), назначение: нежилое, 5 - этажный, общая площадь 8 849, 4 кв.м, инв.№ 192, лит. А
дата государственной регистрации:	13.05.2016
номер государственной регистрации:	27-27-03/003/2006-320
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.04.2003 по 31.01.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Государственное Учреждение - Управление Пенсионного Фонда Российской Федерации В Солнечном Районе Хабаровского Края. ИНН: 2717010912, регистрационный номер: 1032700220255, дата регистрации: 07.02.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонной Инспекцией Министерства По Налогам И Сборам России №2 По Хабаровскому Краю,
основание государственной регистрации:	ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ДОГОВОР АРЕНДЫ №4/А-03-В от 27.06.2006 №2; ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ КАБИНЕТОВ от 01.04.2003 №4/А-03-В; Дополнительное соглашение о внесении изменений и дополнений в договор аренды № 4/А-03-В от 01.04.2003 от 01.08.2013 №8, дата регистрации 28.03.2014, №27-27-04/201/2014-827; Дополнительное соглашение от 24.12.2014 №10, дата регистрации 14.01.2016, №27-27/002-27/041/200/2015-3352/1; Дополнительное соглашение от 01.10.2016 №12, дата регистрации 24.10.2016, №27-27/002-27/041/200/2016-2644/1
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Минисева Ольга Александровна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ -Капитал" (Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ")

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные ФГБУ «ФКП» по Хабаровскому краю.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Специалист-эксперт

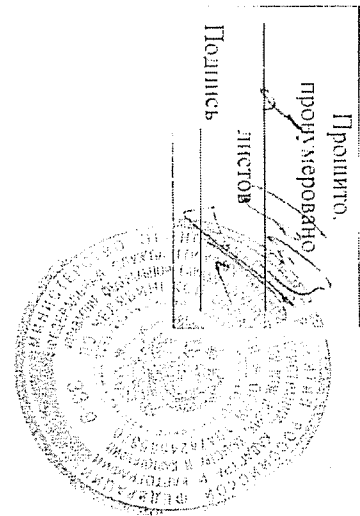
(должность, наименование должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, И.П.Т.)

Андреева Н.С.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 1, ст. 7)



100000-1035
16.08.16

Договор № 107
аренды земельного участка

от Солнечный

08.08.2016

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечногорского муниципального района Московской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Шабаловой Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Московской области от 26.07.2015 № 2493 и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Мельникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава ООО «РФЦ-Капитал», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет на основании статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, в Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 50:14:0010104:49, находящийся по адресу (именный адресные ориентиры) ул. Солнечный, ул. Ленина, 27, в границах территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения (ОДН), разрешенное использование для эксплуатации административного здания в прилегающей территории, общей площадью 9012,90 кв.м. (далее – Участок)

1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 50:14:0010104:192:А

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 08.08.2016 по 08.08.2021.

2.2. В соответствии со ст. 425 ГК РФ действие настоящего договора распространяется на ранее возникшие фактически отношения сторон, начиная с 14.03.2016

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно – до 10 числа первого месяца квартала путем перечисления подлежащей уплате суммы на расчетный счет, указанный в расчете арендной платы. Исполнением обязанности по внесению арендной платы является копия платежного документа, предоставленного Арендодателем в десятидневный срок после обязательной оплаты.

3.2. Расчет размера арендной платы производится Арендатором самостоятельно в соответствии с положениями ст. 39.7 Земельного кодекса РФ и принятых в соответствии с данной статьей нормативных правовых актов, регулирующих порядок и условия определения размера арендной платы на земельные Участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

3.3. Арендодатель ежегодно определяет размер арендной платы. Арендатор обязан в срок, не позднее 10 января текущего года обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы на текущий финансовый год.

3.4. Арендная плата за период с 14.03.2016 по 31.12.2016 за Участок составляет (расчет приведен в приложении к договору), 287201,54 руб. (дваста восемьдесят одна тысяча пятьдесят четыре рубля 54 копейки).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора:
 - при использовании земельного участка не по целевому назначению;
 - при использовании способом, приводящим к загрязнению, истощению, деградации, порче, уничтожению земель и леса и иным негативным воздействиям на землю и лесам;
 - при невыполнении более 3 раз подряд арендной платы по истечении срока, указанного в п. 3.1. настоящего договора;
 - при ином существенном нарушении условий договора либо неисполнимом нарушении его условий.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и неблагоприятной обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выплатить в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема – передачи в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.1.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и предоставлять его Арендатору по требованию.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также грунты, оборудованные барьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Возводить здания, строения, сооружения и иные здания, сооружения в соответствии с разрешенным использованием земельного участка с соблюдением требований проектной документации.

регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов

4.3.4. Проводить в соответствии с разрешенным использованием осушительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы, в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

4.3.5. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством

4.3.6. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора

4.4.2. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Выполнять работы по благоустройству территории и результаты работ арендатором земельного участка

4.4.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

4.4.4. Осуществлять меры по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности

4.4.5. Своевременно приступать к использованию земельного участка и случаях, если сроки освоения земельного участка предусмотрены договором.

4.4.6. Своевременно производить платежи за землю в размере и на условиях, установленных Договором. Предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы за земельный участок, в десятидневный срок после оплаты.

4.4.7. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов

4.4.8. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию

4.4.9. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.10. Соблюдать чистоту и поддерживать порядок на закрепленной территории.

4.4.11. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством, федеральными законами

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета 0,3% от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 3.1. Договора

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации

8. Особые условия договора

8.1. Договор составлен в 3-х экземплярах

9. Реквизиты сторон

Арендодатель: Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, ИНН/КПП 2717013247/271701001, БИК 040813001

Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», ИНН/КПП 7444036803/744501001 ОГРН 1027402052347, р/с 40701810900000100368 в ОАО «Кредит Урал Банк», г. Магнитогорск, БИК 047516949

10. Адреса Сторон

Арендодатель: 682711, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, 27, тел. 2-53-90.

Арендатор: 455049, г.Магнитогорск, ул. Завенягина, 9, тел. (3519) 256-026.

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Н.В. Цыбиладзе

В.А. Малкова

Приложения к Договору: расчет арендной платы, акт приема передачи земельного участка (Приложения)

Приложение 1 к договору аренды
земельного участка от 08.08.2016 № 107

Акт
приема-передачи земельного участка

Мы, нижеподписавшиеся,
АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»
в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цюбилладзе Наталья
Викторовна
АРЕНДАТОР – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ –
ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной
ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора
Матюкова Владимира Александровича

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

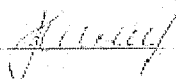
Категория земель: земля населенных пунктов
Площадь участка: 9012,90 кв.м.

2. УСЛОВИЯ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

«АРЕНДОДАТЕЛЬ» передает, а «АРЕНДАТОР» принимает в аренду указанный
земельный участок. Настоящий Акт подтверждает отсутствие претензий у принимающей
стороны в отношении принимаемого земельного участка и подтверждает факт его
передачи по договору.

3. ПОДПИСИ СТОРОН

Земельный участок сдан:



Н.В. Цюбилладзе

Земельный участок принят:



В.А. Матюков



Расчет арендной платы на 2016 год за используемый земельный участок

Расчет размера арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 02.07.2014г № 205-пр «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края», постановлением администрации городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края от 29.12.2015 № 113 «Об установлении на 2016 год коэффициентов к арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края»

Кадастровый номер участка: 27:14:0010104:49

Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории

	Площадь, кв.м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Коэффициент от удельного показателя	Кол-во месяцев для начисления	Текущее начисление аренды, руб.
Административное здание	2000,0	1242,53	0,1100	17 дней 7 месяцев	172366,55
Прилегающая территория	7012,9	1242,53	0,0209	17 дней 7 месяцев	114834,99
Итого	9012,9				287201,54

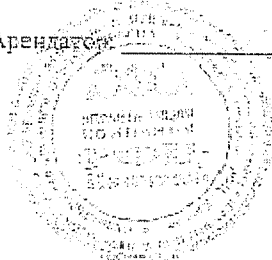
Расчет текущего начисления аренды:

Площадь участка * Удельный показатель * Коэффициент от удельного показателя * кол-во месяцев = Текущее начисление аренды руб.

Арендная плата вносится Арендатором путём перечисления подлежащей суммы на расчётный счёт **УФК по Хабаровскому краю (Администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края) № 04223171020, Расч.сч. 40101810300000010001, Отделение по Хабаровскому краю Дальневосточного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Хабаровск, г.Хабаровск), ИНН 2717004443, КПП 271701001, БИК 040813001, ОКТМО 08644151051, код платежа 63611105013130000120, (арендная плата за земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»).**

Арендодатель: _____ *Н.В. Цюбиладзе* Н.В. Цюбиладзе

Арендатор: _____ *В.А. Малков* В.А. Малков



Расчет подготовила: Алевтина Васильевна Владимировна
8 (42146) 2 26 22

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к Договору № 107 аренды земельного участка

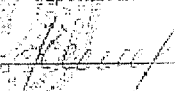
между Администрацией городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»


рп Солнечный

08.08.2016 г.

Редакция Арендодателя	Редакция Арендатора
<p>Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цибиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава ООО УК «РФЦ-Капитал», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>	<p>Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цибиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>
<p>1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27:14:02685:192:А</p>	<p>1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27:14:0010104:2457</p>
<p>2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 08.08.2016 по 08.08.2021.</p>	<p>2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 14.05.2016 по 04.03.2021.</p>
<p>9. Реквизиты сторон</p> <p>...</p> <p>Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» ИНН/КПП 7444036805/744501001, ОГРН 1027402052347, р/с 40701810900000100568 в ОАО «Кредит Урал Банк», г. Магнитогорск, БИК 047516949</p>	<p>9. Реквизиты сторон</p> <p>...</p> <p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» ИНН/КПП 7444036805/745501001, ОГРН 1027402052347, р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ» (АО), к/с 30101810700000000949 БИК 047516949</p>

Считается договор заключенным в редакции Арендатора.

Арендодатель

 Н.В. Цибиладзе

Арендатор

 В.А. Малков

Российская федерация
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Солнечный районный филиал

Область, республика, Хабаровский
Район Солнечный
Город (др. поселение) пос. Солнечный
улица Ленина, №27

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

административный корпус
(назначение нежилого строения)

Инвентарный номер	192				
Номер в реестре нежилого фонда					
Кадастровый номер					
Индекс кадастрового номера Реестр кадастрового номера	А	Б	В	Г	Е

Паспорт составлен по состоянию на

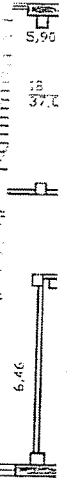
"31" августа 2005г

IV. Общие сведения

Назначение _____ административный корпус
 Использование _____ административный корпус
 Количество мест (мощность) _____
 а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
Δ	цокольный этаж	$16,1 \times 117,2 - (2,50 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15)$	1866,9	2,80	5227,72
	1-ый этаж	$16,10 \times 117,2 - (2,5 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15) - (2,32 \times 0,73) - (2,30 \times 0,73) - (2,30 \times 0,70) + (7,81 \times 15,3)$	1980,7	3,35	6633,15
	со 2-ого по 4-ый этаж	$(117,2 \times 16,10) + (2,36 \times 13,15)$	1917,9	9,90	18988,81
	5-ый этаж	$8,3 \times 14,78 - (1,80 \times 0,82) + (9,92 \times 1,1)$	258,0	3,21	828,18
	пристройка	$6,20 \times 15,80 - (1,50 \times 0,90) + 1,48 \times 0,90$	411,6	6,30	2593,08
	крыльца	$(13,35 \times 2,40) + (4,75 \times 1,45) + (4,70 \times 1,45) + (3,2 \times 2,40) + (6,75 \times 1,15) + (6,60 \times 1,15) + (2,70 \times 1,15)$	71,9		



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЕННУМУ ФОНДУ

Улица

Девиза

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.									
							общая площадь	учреждена						Внутренняя высота помещения		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15	
1.10.05г.	А	покольный этаж		61	помещение		50,8	50,8							2,5	
				62	вентиляционная		16,3		16,3							
				63	помещение		18,2	18,2								
				64	помещение		16,1	16,1								
				65	помещение		9,1	9,1								
				66	коридор		5,7		5,7							
				67	помещение		30,4	30,4								
				68	тамбур		1,0		1,0							
				69	тамбур		0,9		0,9							
				70	л.клетка		15,0		15,0							
				71	коридор		48,2		48,2							
				72	помещение		14,3	14,3								
				73	помещение		15,6	15,6								
				74	помещение		29,1	29,1								
				75	коридор		4,9		4,9							
				76	помещение		8,6	8,6								
				77	помещение		29,8	29,8								
				78	помещение		13,4	13,4								
				79	помещение		14,4	14,4								
				80	помещение		14,9	14,9								
				81	коридор		49,1		49,1							
				81а	коридор		42,3		42,3							
				81б	коридор		55,0		55,0							
				82	помещение		30,6	30,6								
				82а	помещение		30,8	30,8								
				83	помещение		14,2	14,2								
				84	помещение		44,5	44,5								
			85	помещение		29,8	29,8									
			86	помещение		46,3	46,3									
			87	помещение		19,8	19,8									
Итого по покольному этажу							1362,5	803,6	558,9							

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Дата

Литера

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м							Внутренняя высота помещения
							общая площадь	учрежденч					Внутренняя высота помещения	
								основная	подсобная	основная	вспомогательная	основная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
2005г.	A	1		1	тамбур		1,5		1,5					3,05
				2	тамбур		0,9		0,9					
				3	л/клетка		16,7		16,7					
				4	помещение		12,2	12,2						
				5	коридор		4,8		4,8					
				6	помещение		7,8	7,8						
				7	с/узел		1,5		1,5					
				8	коридор		6,8		6,8					
				9	помещение		15,8	15,8						
				9а	помещение		15,4	15,4						
				9б	помещение		36,9	36,9						
				10	помещение		62,0	62,0						
				11	помещение		19,0	19,0						
				12	помещение		30,8	30,8						
				13	помещение		12,2	12,2						
				14	л/клетка		8,0		8,0					
				15	раздевалка		71,1		71,1					
				16	вестибюль		233,3		233,3					
				17	кладовая		4,5		4,5					
				18	л/клетка		9,7		9,7					
				19	помещение		13,7	13,7						
				20	л/клетка		7,5		7,5					
				21	с/узел		12,1		12,1					
				22	с/узел		4,9		4,9					
				23	с/узел		12,1		12,1					
				24	с/узел		5,0		5,0					
				25	помещение		18,5	18,5						
				26	помещение		17,6	17,6						
				27	помещение		18,4	18,4						
				28	помещение		17,6	17,6						

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты, кухни, коридора	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м. учреждения						
							общая полезная	основная	полезная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
01.10.05г.	А	1		29	помещение		37,7	37,7					
				30	помещение		17,5	17,5					
				31	помещение		36,8	36,8					
				32	помещение		9,5	9,5					
				32а	коридор		6,2		6,2				
				33	помещение		18,7	18,7					
				33а	помещение		18,6	18,6					
				34	помещение		17,8	17,8					
				35	помещение		36,7	36,7					
				36	помещение		71,9	71,9					
				37	тамбур		1,8		1,8				
				38	тамбур		0,9		0,9				
				39	л/клетка		16,7		16,7				
				40	помещение		17,0	17,0					
				41	помещение		14,5	14,5					
				42	помещение		30,8	30,8					
				43	помещение		6,5		6,5				
				44	помещение		30,2	30,2					
				45	помещение		14,8	14,8					
				46	коридор		5,7		5,7				
				47	помещение		8,6	8,6					
				48	помещение		14,7	14,7					
				48а	помещение		14,3	14,3					
				48б	помещение		15,7	15,7					
				49	помещение		14,2	14,2					
				50	помещение		14,2	14,2					
				51	помещение		15,3	15,3					
				51а	помещение		14,9	14,9					
				52	помещение		15,0	15,0					
				52а	помещение		14,9	14,9					
				53	помещение		15,1	15,1					
				54	помещение		30,2	30,2					

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения	
							общая площадь	учрежденч		вспомогател					
								основная	подсобная	основная	вспомогател ьная	основная	вспомогател ьная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
01.10.05г.	А	1		55	помещение		14,1	14,1							3,05.
				55а	помещение		16,2	16,2							
				56	помещение		19,8	19,8							
				57	коридор		163,8		163,8						
				58	коридор		65,7		65,7						
				59	тамбур		21,4		21,4						
				60	помещение		59,7	59,7							
				итого по 1-ому этажу:				1656,4	967,3	689,1					

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица		Девиза				№27									
Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения	
							общая площадь	учреждённ		основная	вспомогател	б/ия	основная		вспомогател
9	10	11	12	13	14	15									
01.10.05г.	A	2		56	помещение		19,6	19,6							2,96
				57	коридор		86,1	86,1							
итого по 2-ому этажу:							2118,0	1397,5	720,5						

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.						Внутренняя высота помещения				
							общая площадь	учреждёнч		вспомогател		вспомогател					
1	2	3	4	5	6	7		8	9	10	11		12	13	14	15	
10.05г.	А	5		1	л/клетка			104,9		104,9					2,91		
				2	помещение			15,9	15,9								
				3	помещение			35,1	35,1								
				4	помещение			35,1	35,1								
				5	помещение			16,1	16,1								
				итого по 5-ому этажу:							207,1	102,2	104,9				
СВОДНАЯ ПО ЗДАНИЮ																	
Итого по цокольному этажу:							1362,5	803,6	558,9								
Итого по 1-ому этажу:							1656,4	967,3	689,1								
Итого по 2-ому этажу:							2118,0	1397,5	720,5								
Итого по 3-ему этажу:							1728,4	1193,9	534,5								
Итого по 4-ому этажу:							1777,0	1215,5	561,5								
Итого по 5-ому этажу:							207,1	102,2	104,9								
Итого по зданию:							8849,4	5680,0	3169,4								

**VI Описание конструктивных элементов здания
и определение износа**

Литера	A	Год постройки	1985	Число этажей	5					
Группа капитальности	I			Вид внутренней отделки	простая					
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Процент к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Гресс в %	% износа в строении гр. 7 к гр. 8/100	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные блоки	трещины в цоколе	3	1	3	20	0,6		
2	а) Стены и их наружная отделка	железобетонные панели	выветривание швов	27	1	27	20	5,4		
	б) Перегородки	железобетонные панели, деревянные	глубокие трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями							
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	11	1	11	20	2,2		
		междустяжечные	ж/б плиты							
		надподвальное	ж/б плиты							
	Крыша	рулонная кровля	повреждения и пробояны в кровле	5	1	5	50	2,5		
	Полы	бетонные, плитка, линолеум	выбоины в холодных местах, стертость линолеума	8	1	8	30	2,4		
Проемы	оконные	2 створные	щели в местах сопряжения коробок со стенами	6	1	6	30	1,8		
	дверные	филенчатые								
	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска, облицовка плиткой	окрасочный слой местами поврежден, отставание штукатурного слоя, потеки латиа	5	1	5	40	2		
Сан. и электротехн. устройства	отопление	от ТЭЦ		20	1	20	30	6		
	водопровод	централизован								
	канализация	централизована								
	гор. водоснабж.	централизовано								
	ванны	душ	капельные течи в местах резьбовых соединений, врезки запорной арматуры, повреждение							
	электроосвещ.	скрытая	эмалированного покрытия моек, раковин							
	радио телефон	телефон								
вентиляция	естественная									
лифты										
кабельные										
	Прочие работы	лестницы	сколы в ступенях	15	1	15	30	4,5		
Итого				100	x	100	x	27	x	

носа приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\% \text{ износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}} = 27 \%$$

Вх УПРФИС-0429/1
от 01.06.2016

Договор аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516

рп. Солнечный, Хабаровский край

31 мая 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает Арендатору во владение и пользование за плату административное комбинатууправление – нежилое здание, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 2016 г. сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2, кадастровый (условный) номер 27:14:0010104:2457, бланк 103837 (далее «Здание»).

1.2. Здание передается в пользование с возможностью субаренды. Ответственность перед Арендодателем за действия субарендаторов несет Арендатор.

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанное Здание никому не продано, не подарено, не заложено, в споре или под арестом не состоит.

2. Порядок передачи Здания

2.1. Поскольку на момент подписания настоящего Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее принадлежавшим ему Зданием, Здание передается без подписания Акта приема-передачи. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи.

3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Зданием в размере 1 062 000 (Один миллион шестьдесят две тысячи) рублей, в т.ч. НДС.

3.2. Арендная плата взимается с даты подписания настоящего Договора.

3.3. В связи с тем, что Арендатор фактически пользовался арендованным имуществом с 12.05.2016 года по дату подписания настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю плату за фактическое пользование объектом аренды в размере 190 000 (Сто девяносто тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.4. Оплата осуществляется ежеквартально путем перечисления денежных средств Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п. 7 Договора.

3.5. Плата, указанная в п. 3.1, не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых ему обслуживающими организациями.

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание. Срок аренды составляет 11 месяцев.

Арендодатель

Арендатор

В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении Договора за месяц до истечения срока аренды, Договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок.

4.2. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

4.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. вносить плату за пользование Зданием в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;

5.1.2. использовать переданное в аренду Здание в строгом соответствии с его назначением;

5.1.3. соблюдать правила пользования нежилым помещением, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности Здания, установленного в нем оборудования;

5.1.4. содержать Здание в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования имуществом;

5.1.5. в течение 14 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора заключить договоры с организациями, обслуживающими Здание;

5.1.6. осуществлять за свой счет ремонт Здания, в том числе капитальный, и замену изношенного оборудования;

5.1.7. информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению настоящего договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. вернуть Здание Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за 30 дней;

5.2.2. передавать Здание в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан не чинить препятствий Арендатору в правомочном пользовании Зданием, указанным в п. 1.1 настоящего договора

6. Дополнительные условия.

6.1. Во всем, что предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

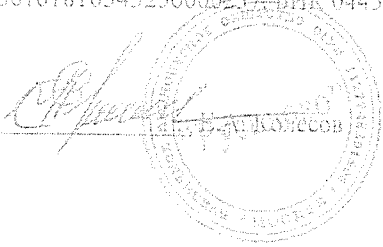
6.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края с соблюдением предварительного претензионного порядка

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – Арендатору.

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ЦАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, корп.7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915, КПП 770601001
ОГРН 1127746391596 ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г.
Р/с 40702810300202548504
В ЦАО -Межтопэнергобанке
К/с 30101810345250000237 БИК 044525237



Арендодатель:

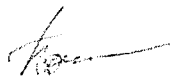
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЭПИФ неживучности «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завягина, д. 9,
ИНН7444036805,
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ» (АО),
к/с 30101810700000000949, БИК 047516949.



В.А. Малков

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 145 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



1775-2918
info@doipd.com
www.doipd.com

