

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 148/Д(У)-001-0404

от 08.05.2018 г.

**об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:**

Хабаровский край, Солнечный район,

РП Солнечный, ул. Ленина, д.27

**в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)**

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 №148 от 23 апреля 2018 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, РП 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, РП 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, РП 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, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49
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 и составления отчетности леевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	08.05.2018 г.
Дата составления отчета об оценке	08.05.2018 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 148/Д(У)-001-0404 от 08.05.2018 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 08.05.2018 г.)

Подход	Расчетная величина в рамках подхода (в рублях)
Затратный подход	114 305 972
Сравнительный подход	89 377 722
Доходный подход	93 897 887

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (08.05.2018г.) округленно составляет:

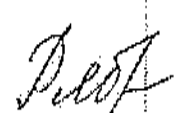
Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки (округленно), руб., без учета НДС
1	Административное здание (комбинатуправление)	91 638 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	83 944 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	7 694 000
Итого		91 638 000

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»


Попков Алексей Владимирович

Оценщик


Рябченко Жанна Николаевна



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	8
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	15
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
3.2. Местоположение объекта оценки	17
3.3. Идентификация объекта	19
3.4. Анализ прав на оцениваемый объект	21
3.5. Фотографии Объекта оценки	22
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	24
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	24
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	35
4.3. Россия: коммерческая недвижимость, итоги 2017 г. и прогнозы на 2018 г.	36
4.4. Цены на недвижимость в Хабаровском крае в марте-апреле 2018г.	40
4.5. Анализ рынка земли в Хабаровском крае	43
4.6. Анализ наиболее эффективного использования	50
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	55
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	55
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	55
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	56
5.3.1. Доходный подход	56
5.3.2. Затратный подход	58
5.3.3. Сравнительный подход	59
5.3.4. Согласование результатов	60
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	61
6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	61
6.1.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	71
6.1.3. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка	81
6.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	91
6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	120
6.3.1. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	121
6.4. Согласование результатов	133
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	136
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	137
Приложение 1	141
Приложение 2	149

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 №148 от 23 апреля 2018 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 №148 от 23 апреля 2018 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, РПСолнечный, 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, РПСолнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49 	
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РПСолнечный, 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, РПСолнечный, 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	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 и составления отчетности паевого инвестиционного фонда	

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 (Дополнительное соглашение №1 от 24.06.2016г. к договору нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г., сроком до 04.03.2021 года), 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	08.05.2018 г.
Срок проведения оценки	08.05.2018 г.
Дата осмотра	08.05.2018 г.
Дата составления Отчета	08.05.2018 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 соответствием 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 согласению 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;
- Стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

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 №148 от 23.04.2018 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):

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

²IVS (MCO) – International Valuation Standards (Международные стандарты оценки) (2011)

1 уровень: используются котируемые цены (quoted prices) (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 (quoted prices) 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.

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 неосязаема. 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 №99/2018/90786087	Копия документа	от 30.03.2018г.
7	Договор аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516	Копия документа	от 31.05.2016г.
8	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 24.06.2016г.
9	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 15.09.2016г.
10	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды нежилого здания №Д(А)-005-310516 от 31.05.2016г.	Копия документа	от 01.11.2016г.

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

Рекомендатель	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

Реquisite	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:	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000230 от 22.11.2017г., страховщик ООО СК «ВТБ Страхование», срок действия с 01.01.2018г. по 31.12.2018г., 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 №40702810601990000336 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва; Корреспондентский счет 3010181020000000593 БИК № 044525593
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Регистр	Значение
ФИО оценщика	Рябенюк Жанна Николаевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 438623 выдан 25 апреля 2002 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации: выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова, рег. № 650-8Д от 30 июля 2008 г.; Свидетельство о повышении квалификации: выдано НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы, рег. № 775 от 19 октября 2012 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Эксперт-оценщик, и место нахождения этой организации: Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0007 от 27.12.2007 г., 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, дом 6А (регистрационный номер в реестре членов НП «ОПЭО» № 1064.77 от 10.02.2011 г.).
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 000114-1 от 18.09.2017 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 18.09.2017 г. № 8, срок действия до 18.09.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-001672/18 от 12.03.2018 г., срок действия с 19.04.2018 г. по 18.04.2019 г. страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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 по конструктивным элементам (экспертно согласно таблицам ВСН 53-86 (Р)) (п.6.1.3), %	47,39%
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 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 больницы, две амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.³

Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Ленина, д.27
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
Рабочий посёлок	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.

³<http://xn--80aseicff.xn--p1ai/city/index.php>

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Адрес	Хабаровский край, Солнечный район, РП 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, РП Солнечный, ул.Ленина д.27
Первичный объект недвижимости	5-ти этажное нежилое здание
Объект оценки	Административное нежилое здание (комбинатоправление)
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)

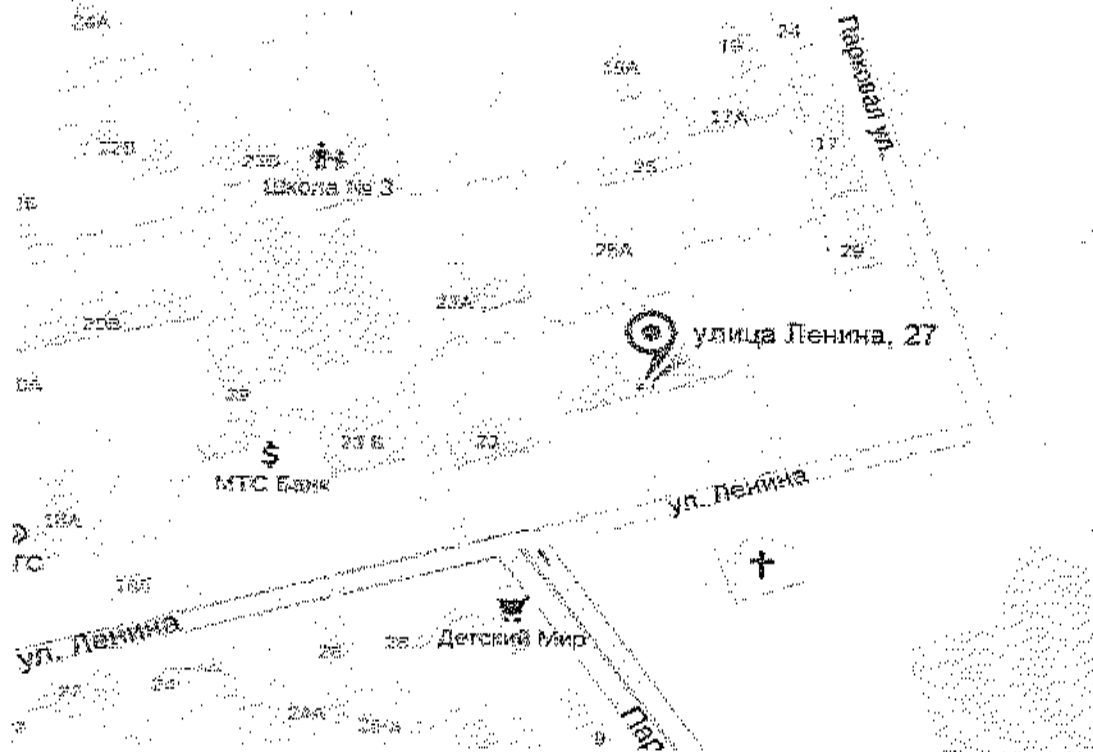
Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/бетонные панели
Перегородки	Ж/бетонные панели, деревянные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Ж/бетонные блоки
Окна	Пластиковые, 2 створные деревянные
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное от ТЭЦ
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских 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)⁴

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



⁴Таблица 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 (комбинатуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РПСолнечный, 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, РПСолнечный, 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 (комбинатуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РПСолнечный, 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, РПСолнечный, 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

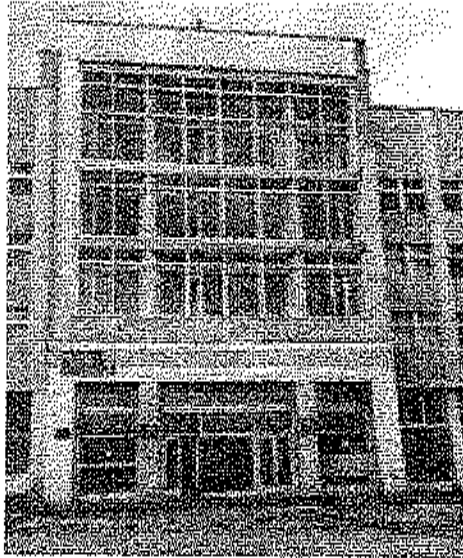


Фото 2. Вид здания с обратной стороны

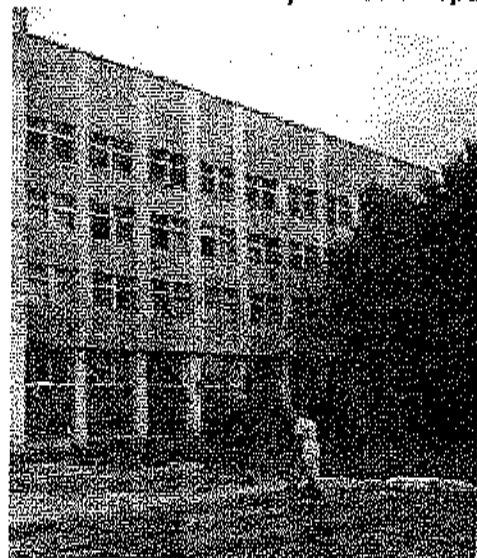


Фото 3. Центральный вход



Фото 4. Адрес здания



Фото 5. Лестничный марш



Фото 6. Коридор

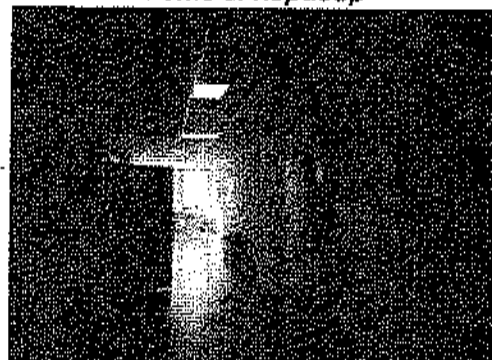


Фото 7. Фойе

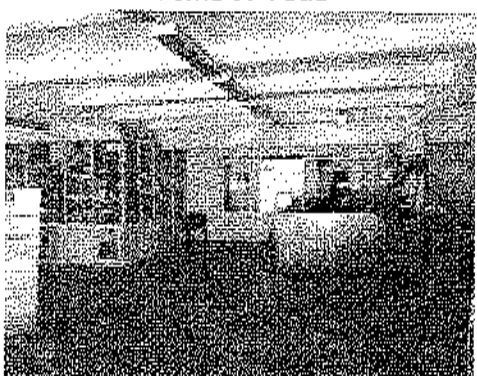


Фото 8. Приемная



Фото 9. Кабинет



Фото 10. Кабинет



Фото 11. Кабинет



Фото 12. Кабинет



Фото 13. Туалетная комната

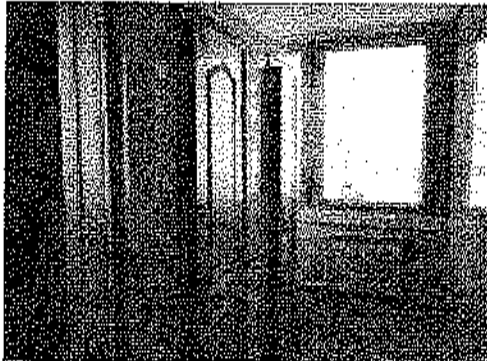


Фото 14. Туалетная комната



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Таблица 17. Основные макроэкономические показатели

Показатель	2017	Январь-март 2017	Январь-март 2018	Март 2017	Март 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	1,0	0,8	0,1	0,3
Рост цен производителей, %	8,4	4,1 ¹	1,1 ¹	0,8 ¹	1,0 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,6	-4,2	-3,2	-0,2	1,2
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	6,9	2,1	0,5	-0,6
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,9	5,6	-1,0	0,2	-0,3

Показатель	2017	Январь-март 2017	Январь-март 2018	Март 2017	Март 2018
ВВП, млрд. руб.	92 082	20 091 ³	22 351 ³	7533 ³	8515 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	53,0	52,0	65,2	49,8	63,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	58,3	58,8	56,9	58,1	57,0

Показатель	Янв.-фев. 2018 в % к янв.-фев. 2017	Фев. 2018 в % к фев. 2017	Фев. 2018 в % к янв. 2018
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,8	101,5	99,0
Индекс промышленного производства	102,2	101,5	98,0

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2017	Закон о бюджете 2018	Янв.-март 2018 ¹	Фев. 2018	Март 2018
Доходы	Млрд. руб.	15089	15258	4075	1230	1540
	% ВВП	16,4	15,7	18,2	17,5	18,1
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	5972	5480	1860	628	570
	% ВВП	6,5	5,6	8,3	9,0	6,7
Расходы	Млрд. руб.	16420	16529	3731	1173	1497
	% ВВП	17,8	17,0	16,7	16,7	17,6
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	709	824	205	69	72
	% ВВП	0,8	0,8	0,9	1,0	0,8
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-1331	-1271	344	57	43
	% ВВП	-1,4	-1,3	1,5	0,8	0,5
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-622	-447	550	127	115
	% ВВП	-0,7	-0,5	2,5	1,8	1,3
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-7303	-6751	-1515	-571	-527
	% ВВП	-7,9	-6,9	-6,8	-8,1	-6,2

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за январь-февраль и февраль соответствующего года.

² В узком определении

³ Оценка

⁴ Предварительные данные

Денежно-кредитная политика

23 марта. Банк России снизил ключевую ставку на 25 б.п. до уровня 7,25% с 26 марта. Данная мера продолжила серию поэтапных снижений ставки, и была обусловлена устойчиво низкой инфляцией (2,2% в годовом выражении по итогам февраля) и невысокими инфляционными ожиданиями. Банк России сообщил о прогнозе инфляции на уровне 3-4% к концу 2018 г., предполагая завершение к этому времени переход к нейтральной денежно-кредитной политики. Однако в середине апреля, после новых санкций США и обострения политической напряженности вокруг Сирии (что привело к ослаблению рубля и росту риск-премий по России), регулятор заявил об уменьшении вероятности дальнейших шагов по снижению ставки в ближайшие месяцы.

Внеэкономическая деятельность

6 апреля. Федеральное казначейство США ввело санкции против 17 представителей российских властей, семи бизнесменов и принадлежащих им 12 компаний (включая Русал и ГАЗ), а также Рособоронэкспорта и банка «Российская финансовая корпорация». В отличие от действующих с июля 2014 г. секторальных санкций (Sectoral sanctions identifications list, SSI), вновь вводимые санкции являются более жесткими и подразумевают включение фигурантов в т.н. лист «специально определенных лиц» (Special designated nationals, SDN). В отличие от SSI, попадание в список SDN приводит не только к запрету на инвестирование в долговые бумаги с определенным сроком к погашению, но и к заморозке всех активов под юрисдикцией США и запрету на какие-либо операции с ними. Как резидентам, так и нерезидентам США запрещены какие-либо транзакции с фигурантами списка SDN под угрозой вторичных санкций (заморозки активов и проведения операций через финансовую систему США). Все компании под юрисдикцией США, в которых фигурантам списка принадлежит более 50% акций, прекращают работу. Компании под юрисдикцией США, в которых фигурантам списка принадлежит менее 50% акций, обязаны направлять все платежи в пользу этих фигурантов на заблокированные банковские счета под юрисдикцией США. В течение переходного периода до 5 июня 2018 г. разрешается продолжение импорта от попавших в список SDN компаний, но соответствующие платежи также должны направляться на заблокированные банковские счета. Кроме того, до 7 мая 2018 г. резиденты и нерезиденты США могут продать или передать в пользование принадлежащие им акции и долговые бумаги трех попавших в список SDN компаний нерезидентам США. Введение санкций привело, в частности, к резкому снижению котировок акций Русала и запрету компании поставлять алюминий на Лондонскую биржу металлов; на макроэкономическом уровне – к резкому ослаблению рубля.

15 марта. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 апреля 2018 года увеличится на 7,1 доллара и составит 118,5 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 19,2 долл./т.

Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения в связи с новой формулой расчета, принятой в рамках налогового маневра в нефтяной отрасли, сохранится на нулевом уровне.

Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 35,5 долл./т., на темные – 118,5 долл./т. Пошлина на экспорт товарного бензина увеличится до 35,5 долл./т., прямогонного (нафта) – до 65,1 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Общие вопросы

23 марта. Москва поднялась на 6 позиций в очередном рейтинге Мировых финансовых центров, заняв 83-е место из 96 городов. Санкт-Петербург занял 91 место, опустившись на 4 пункта с 87 места в сентябре 2017 года. Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Yen и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Москва и Санкт-Петербург по-прежнему входят в десятку мировых финансовых центров с самыми большими репутационными барьерами, наряду с Гамбургом и Тель-Авивом – показатели опросов хуже, чем оценки на основе количественных показателей. Напомним, что согласно дорожной карте,

рассчитанной на 2013-2018 гг. Москва должна была достигнуть 15-ой позиции в 2018 году. Статус крупнейшего финансового центра получил Лондон, как и в прошлом рейтинге.

Международные новости

21 марта. Федеральный комитет по открытым рынкам ФРС США, на первом заседании под председательством нового главы ФРС Дж. Пауэлла, объявил о повышении базовой ставки (ставки по федеральным фондам) на 25 б.п. до уровня 1,5–1,75%. Данное повышение ставки было ожидаемо, и соответствует намеченной ФРС траектории повышения ставки по мере улучшения макропоказателей. В своем заявлении ФРС отметила что безработица остается низкой, а прогнозы роста экономики положительны, тогда как инфляция в США в ближайшие месяцы должна вырасти и стабилизироваться около целевого значения в 2%.

Прогнозы

17 апреля. Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). По сравнению с предыдущими, январскими, оценками рост мировой экономики в 2017 г. были пересмотрен на 0,1 п.п. в сторону повышения, до 3,8%, что стало максимальным показателем с 2011 г. Кроме того, по итогам 2017 г. для 2/3 стран мира наблюдалось ускорение роста выпуска по сравнению с предыдущим годом – эта доля оказалась максимальной с 2010 г.

Прогнозы роста мирового ВВП как на 2018 г., так и на 2019 г. не изменились по сравнению с январскими. Для развитых стран, основные факторы ускорения по сравнению с 2017 г. включают налоговую реформу в США (приводящую в краткосрочной перспективе к значительному расширению дефицита федерального бюджета) и, соответственно, увеличение внешнего спроса для Еврозоны и Японии. Для стран с формирующимися рынками, наиболее заметное улучшение динамики ВВП прогнозируется в Индии благодаря снятию барьеров для внутренней торговли после введения единого национального режима НДС, а также в Бразилии на фоне продолжения фазы восстановительного роста.

Согласно оценкам экспертов МВФ, основные риски для мировой экономики включают:

- рост числа протекционистских ограничений: согласно проведенному анализу, в гипотетическом сценарии увеличения импортных цен на 10% во всех странах потери мирового выпуска на двухлетнем горизонте превышают 1,5%;
- резкое ухудшение условий рыночного финансирования: стимулирующий эффект налоговой реформы в США может обусловить перегрев экономики с всплеском инфляции и ускорением повышения базовых ставок ФРС; соответствующий сценарий МВФ предполагает дополнительное расширение дифференциала долго- и краткосрочных рыночных процентных ставок на 50 б.п. ежегодно в 2018-2019 гг., а также рост ставок по государственным и корпоративным облигациям в странах с формирующимися рынками, что приводит к торможению роста в развитых странах на 0,4 п.п. ежегодно, а в странах с формирующимися рынками – на 0,2 п.п. ежегодно;
- нарастание геополитических рисков в странах Восточной Азии и Ближнего Востока.

В отношении России, МВФ отмечает положительное влияние роста нефтегазовых доходов на внутренний спрос; тем не менее, с учетом недостаточных темпов структурных реформ и негативного влияния новых санкций США на инвестиции, темпы роста ВВП в краткосрочной перспективе останутся ниже 2%.

Таблица 18. Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза МВФ 2017 г.

Рост ВВП, %	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Весь мир	3,8	3,9	3,9
Развитые страны	2,3	2,5	2,2
Еврозона	2,3	2,4	2,0
США	2,3	2,9	2,7
Япония	1,7	1,2	0,9
Формирующиеся рынки	4,8	4,9	5,1
Бразилия	1,0	2,3	2,5
Индия	6,7	7,4	7,8

Рост ВВП, %	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Китай	6,9	6,6	6,4
Россия	1,5	1,7	1,5
Рост объемов мировой торговли, %	4,9	5,1	4,7
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	54,4	64,7	60,7

Источник: Citibank

18 апреля. Citibank представил обновленный прогноз развития экономики России на 2018-2019 гг., приведенный в таблице ниже.

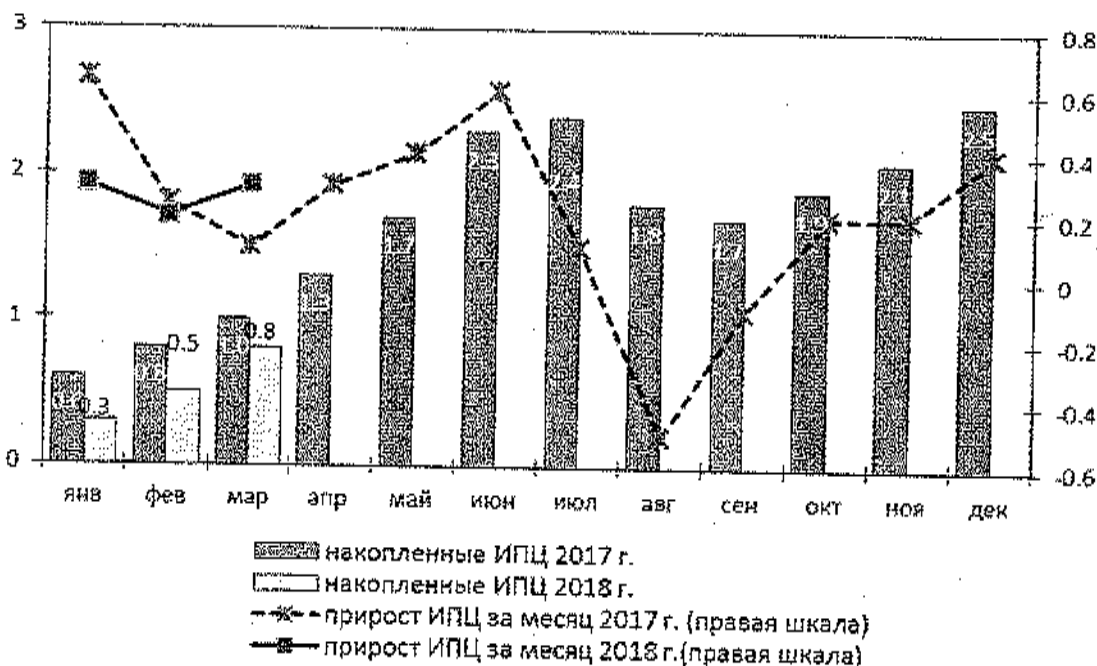
Таблица 19. Прогноз показателей экономики России на 2018-2019 гг. от Citibank

Показатель	2017	2018	2019
Темп прироста ВВП, % к пред. г.	1,5	2,3	2,5
Внутренний спрос, % к пред. г.	2,2	3,1	2,7
Баловое накопление основного капитала, % к пред. г.	4,5	6,5	5,0
Потребление домохозяйств, % к пред. г.	2,2	2,8	2,7
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.	2,5	2,0	3,0
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.	13,1	7,0	4,5
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	3,7	2,7	3,7
Уровень безработицы, % ЭАН	5,5	5,6	5,5
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	9,04	7,08	6,63
Курс доллара США, руб. в среднем за год	58,34	60,58	61,49
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.	40,1	50,4	48,2
% ВВП	2,6	3,2	2,9
Международные резервы ЦБ, млрд. долл. на конец года	337,2	371,9	404,2
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-1,5	-1,2	-0,8
Государственный долг, % ВВП на конец года	16,6	17,2	17,8

Источник: Citibank

Инфляция

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)



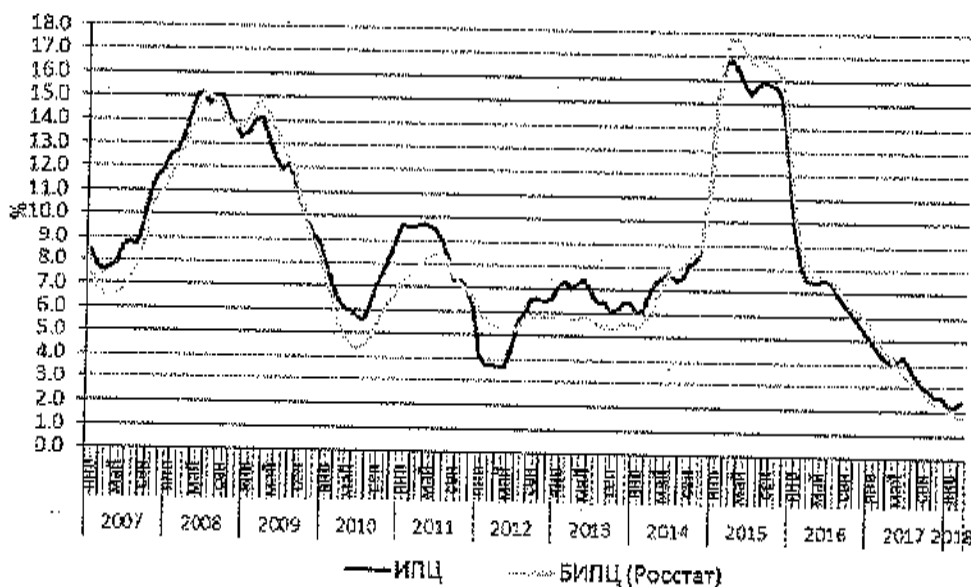
Ускорение инфляции в годовом выражении вызвано заметным ростом цен на плодоовощную продукцию, где второй месяц подряд наблюдается увеличение показателей прироста цен. Так, в марте фрукты и овощи подорожали в среднем на 4,2% (м./м.) против 3,1% месяцем ранее. Всего за 12 месяцев прирост цен составил 6,4% против 2,4% в феврале текущего года. Минимальный прирост цен (в годовом выражении) был зафиксирован в группе «Продовольственные товары без плодоовощной продукции» (0,6%). В сегменте «Платные услуги» рост цен в годовом выражении был равен 3,9%, а в сегменте «Непродовольственные товары» - 2,4%.

Базовый индекс потребительских цен в марте равнялся 1,8% (г./г.) против 2,1% по итогам 2017 года. Базовая инфляция, рассчитанная ЭЭГ (без учета динамики цен на продукты питания) составила 2,6% против 2,7% на конец 2017 года.

Агрегированные показатели инфляции, очищенные от влияния сезонных факторов, демонстрировали снижение в последние месяцы. Так, сезонно скорректированный базовый индекс потребительских цен с сентября 2017 года устойчиво держится в районе нуля. Столь значимое и устойчивое снижение базовой инфляции явилось следствием нескольких факторов, среди которых отметим сохраняющийся слабый благоприятную ситуацию на потребительском рынке. Многие из этих факторов будут определять поведение потребительских цен в первой половине 2018 года.

Особое беспокойство в последнее время вызывает значимое ослабление рубля, вызванное принятием новых санкций, а также ростом геополитической напряженности. Пока сложно предсказать дальнейшее движение курса рубля, однако последние события уже послужили причиной пересмотра прогнозов инфляции на текущий год. Мы скорректировали наш прогноз на 2018 год с 3,4% до 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%).

Рисунок 3. Динамика индекса потребительских цен (%)



Валовой внутренний продукт

В феврале текущего года, по оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 1,4% в декабре и 1,7% в январе. Замедление роста ВВП связано с сокращением темпа роста промышленного производства: он снизился с 2,9% в январе до 1,5% в феврале. В добыче полезных ископаемых прирост выпуска в феврале замедлился до 0,3% после 1,1% в январе. Динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающей промышленности также замедлился: с 4,7% в январе до 1,9% в феврале.

Рисунок 4. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД

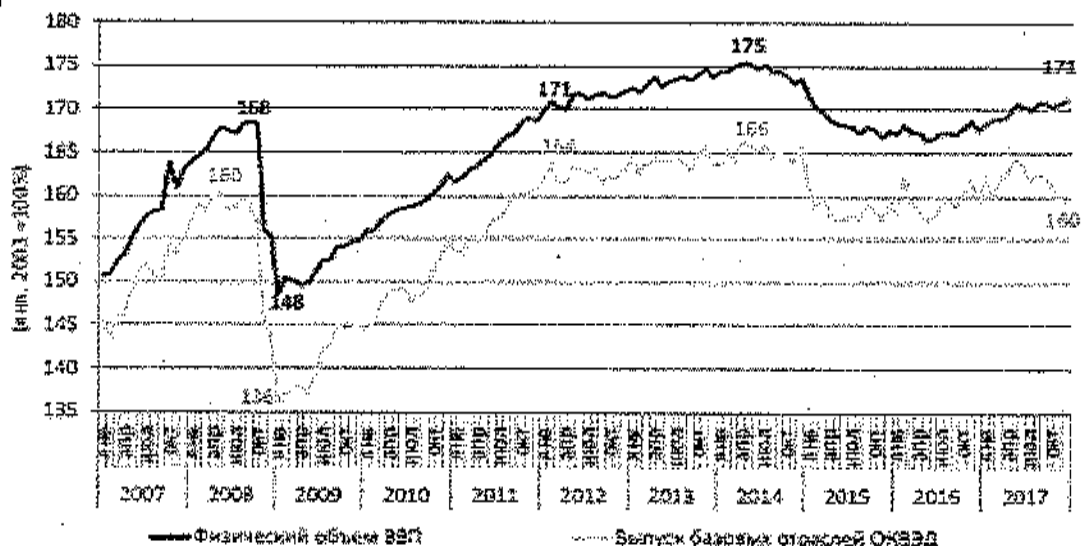
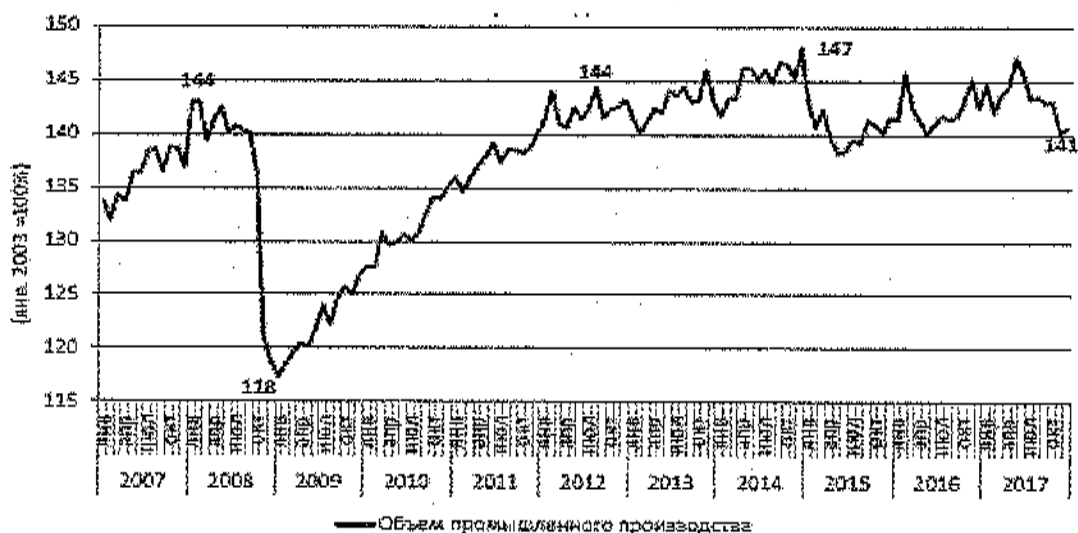


Рисунок 5. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в феврале сократился до 1,8% после 3,1% в декабре и 2,8% в январе. Прирост объема платных услуг населению в феврале составил 2,0% после 0,9% в декабре и 2,9% в январе. Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%). В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. По данным министерства, в январе-феврале текущего года оперативные индикаторы инвестиционной активности также показали улучшение.

Таблица 20. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

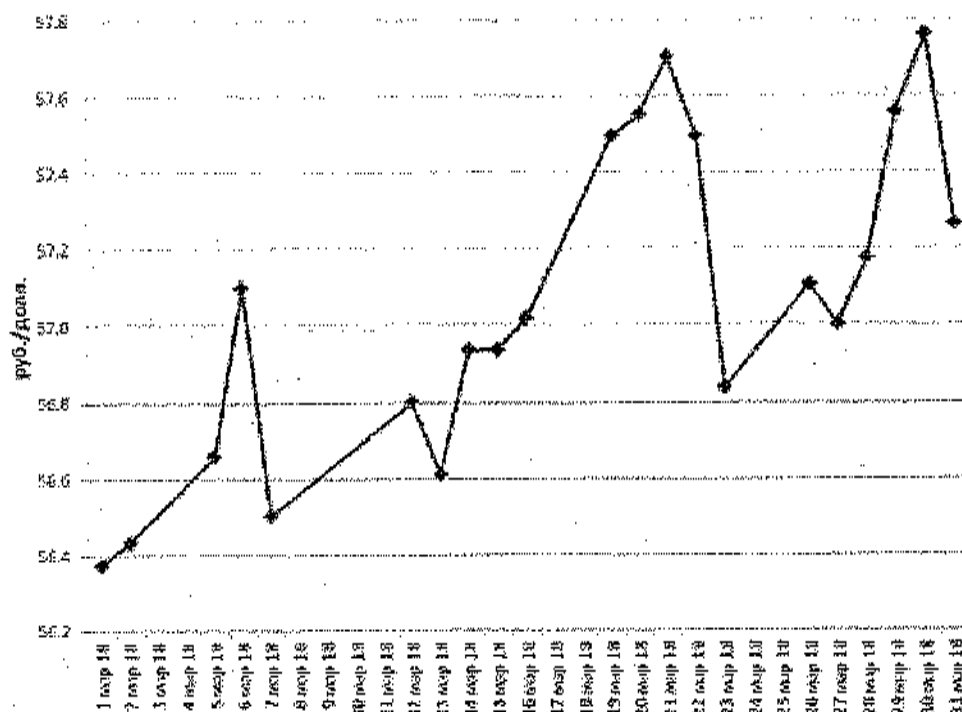
	Январь- февраль 2018	2017	2016
ВВП	1,4	1,5	-0,2
Базовые отрасли ОКВЭД	1,8	1,4	0,4
Сельское хозяйство	2,6	2,4	4,5
Промышленность, всего	2,2	1,0	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	2,0	2,7
Обрабатывающие производства	3,3	0,2	0,5
Пищевая промышленность	1,3	3,6	5,1
Текстильное производство	9,7	7,1	4,6
Швейное производство	20,5	2,8	7,1
Производство кожи и изделий из кожи	0,7	4,3	4,4
Обработка древесины и производство изделий из дерева	0,4	1,2	2,6
Целлюлозно-бумажное производство	11,7	4,7	5,1
Производство кокса, нефтепродуктов	1,4	0,6	-1,7
Химическое производство	4,3	4,3	6,3
Производство резиновых и пластмассовых изделий	5,2	3,9	6,3
Производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,3	2,5	-6,0
Металлургическое производство	1,2	-3,6	-1,0
Производство машин и оборудования	4,3	2,5	-0,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	21,9	13,9	0,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования	3,9	0,6	4,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-0,3	0,1	1,7
Строительство	0,0	-1,4	-4,7
Товарооборот транспорта	1,6	2,4	3,1
Розничная торговля	2,3	1,2	-2,2
Платные услуги населению	2,4	0,2	-0,3
Инвестиции в основной капитал	-	4,4	-0,9

Источники: Росстат, Минэкономразвития

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 57,03 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 0,4%. В условиях стабильных среднемесячных цен на нефть, понижающее давление на курс российской валюты оказывало «расхождение» денежно-кредитной политики ФРС и Банка России (базовые процентные ставки в США были повышены 21 марта, в России – понижены 26 марта); в то же время, поддержку рублю оказало сжатие объема нетто-покупок иностранной валюты в ходе интервенций Банка России (см. ниже). Факторы внутримесячной волатильности курса, помимо динамики цен на нефть, включали наложение санкций США на ряд резидентов РФ – фигурантов расследования о предвыборной кампании в США в 2016 г. (15 марта) и рост напряженности в отношениях РФ и Великобритании. По состоянию на конец марта курс доллара составил 57,26 руб. против 55,67 руб. на конец февраля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 0,6%; по сравнению с декабрем, имело место укрепление на 2,1%.

Рисунок 6. Динамика курса доллара в марте 2018г.

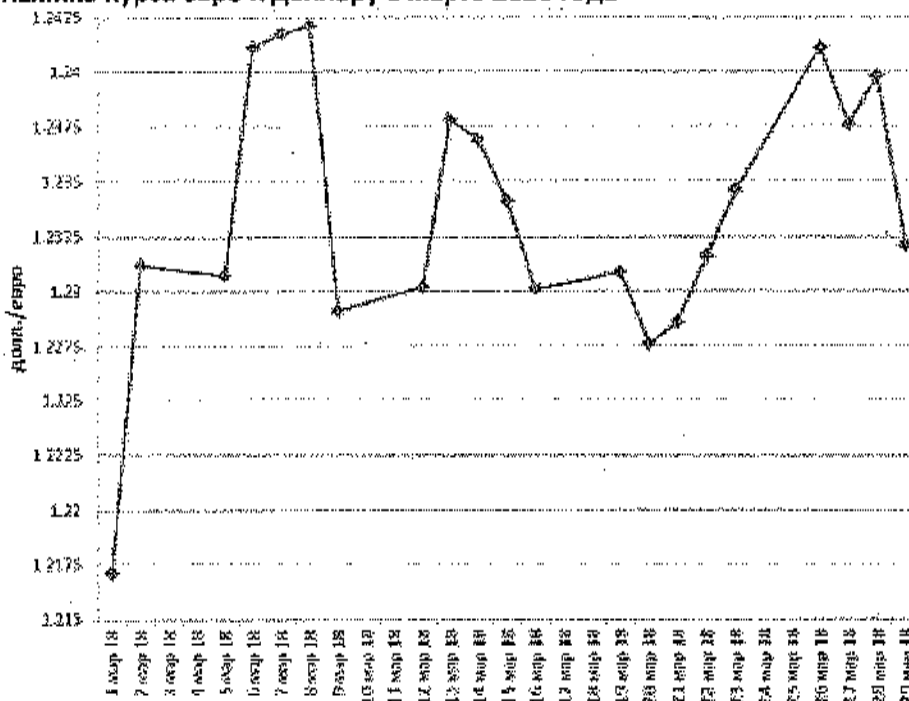


Средний курс рубля к евро в марте сложился на уровне 70,35 руб./евро (ослабление на 0,1% по отношению к февральскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 70,56 руб. против 68,66 руб. на конец февраля. Реальный курс рубля к евро в марте не изменился по сравнению с февралем; по сравнению декабрем, имело место ослабление на 1,0%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля составило 0,3% по сравнению с февралем и 1,0% - по сравнению с декабрем.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в марте составил 1,233 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с февральским значением составило 0,2%. Внутримесячная динамика курса отличалась высокой волатильностью, связанной с намерениями Д. Трампа по введению импортных пошлин на сталь и алюминий: их первоначальное анонсирование 1 марта, а также заявление от 8 марта, что исключения затронут только Канаду и Мексику, приводили к снижению курса евро; итоговое же решение от 22 марта, что продукция производителей ЕС также не подпадет под новые пошлины – к его укреплению. По состоянию на конец марта курс евро составил 1,232 долл. против 1,221 долл. на конец февраля.

Рисунок 7. Динамика курса евро к доллару в марте 2018 года



В кратко- и среднесрочной перспективе, можно ожидать понижительного давления на курс евро. Основным его фактором может стать ускорение «расхождения» денежно-кредитной политики ФРС и ЕЦБ: на фоне повышения темпов инфляции и роста зарплат в США, а также падения безработицы до минимального за последние 17 лет уровня по итогам марта 2018 г., котировки фьючерсов на базовую ставку ФРС США по федеральным фондам указывают на возможность ее увеличения на 50-75 б.п. до конца 2018 г.; в то же время, инфляция в Еврозоне остается существенно ниже целевого ориентира ЕЦБ, что может обусловить продление сроков действия программы «количественного смягчения» с сентября 2018 г., как минимум, до конца года.

Внутренний валютный рынок

На фоне номинального ослабления рубля к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в марте несколько повысилась; ее среднее значение сложилось в размере 63,05 руб., что на 26 коп. больше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 63,25 руб.

Рисунок 8. Динамика стоимости бивалютной корзины



В марте Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 6 марта 2018 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 15,7 млрд. руб. за рабочий день, а для периода с 7 марта по 5 апреля 2018 г. – 9,6 млрд. руб. за рабочий день; соответственно, в пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за март составили 3,80 млрд. долл. против 5,21 млрд. долл. в феврале. Плановый объем интервенций на период с 6 апреля по 8 мая 2018 г. составляет 240,7 млрд. руб. Отметим, что с 10 апреля 2018 г., на фоне резкого ослабления рубля ввиду введения новых санкций США 6 апреля и усиления геополитической напряженности вокруг Сирии, Банк России приостановил данные интервенции; впрочем, согласно заявлениям пресс-службы регулятора, это будет компенсировано увеличением покупок в будущем. Добавим, что первый заместитель председателя Банка России С. Швецов допустил возможность проведения продаж валюты регулятором в случае, если дальнейшее резкое ослабление рубля приведет к рискам для финансовой стабильности. Волатильность в паре рубль-доллар в марте несколько снизилась по сравнению с февралем (на 20,9%), в паре рубль-евро – напротив, повысилась (на 19,1%); волатильность стоимости бивалютной корзины уменьшилась на 5,6%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в марте на 10,0% по сравнению с февралем, до 4,54 млрд. долл.; торгов евро - на 2,6%, до 0,59 млрд. евро.⁵

Выводы:

- В марте 2018 года в России потребительские цены в среднем выросли на 0,3% против 0,2% в феврале текущего года. Базовая инфляция, рассчитанная ЭЭГ (без учета динамики цен на продукты питания) составила 2,6% против 2,7% на конец 2017 года.
- В феврале текущего года, по оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в годовом

⁵ Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_04.pdf

сопоставлении составил 1,3% после 1,4% в декабре и 1,7% в январе.

- Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%).
- В марте 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,15%.
- Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 57,03 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 0,4%.

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 объектами 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 2017Г. И ПРОГНОЗЫ НА 2018 Г.

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн. кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе.

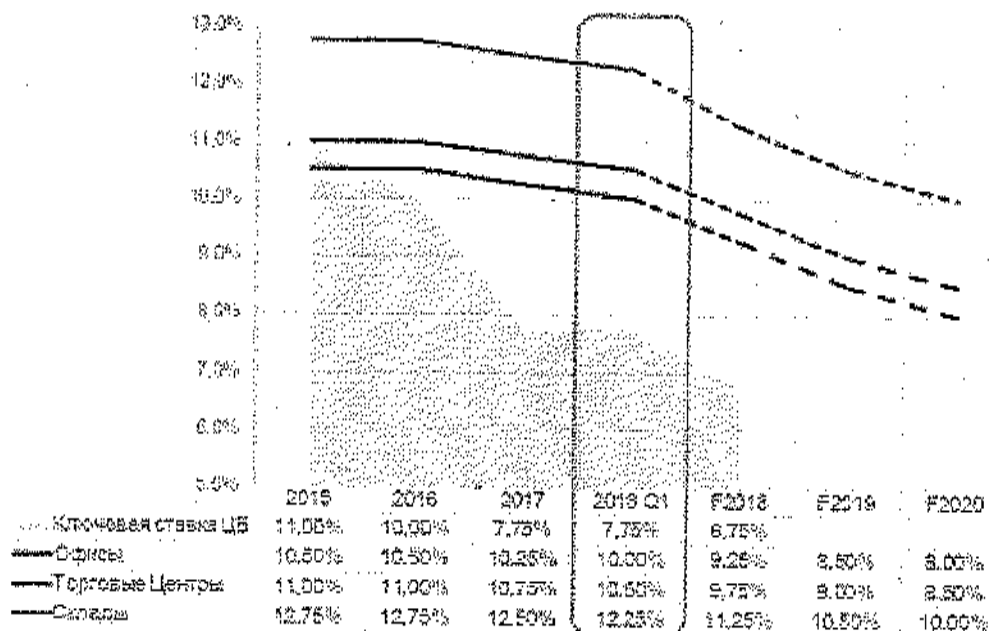
Это означает, что ценовые спрэды продолжат расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжают доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд. евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Рисунок 9. Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Источник: Cushman&Wakefield

Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

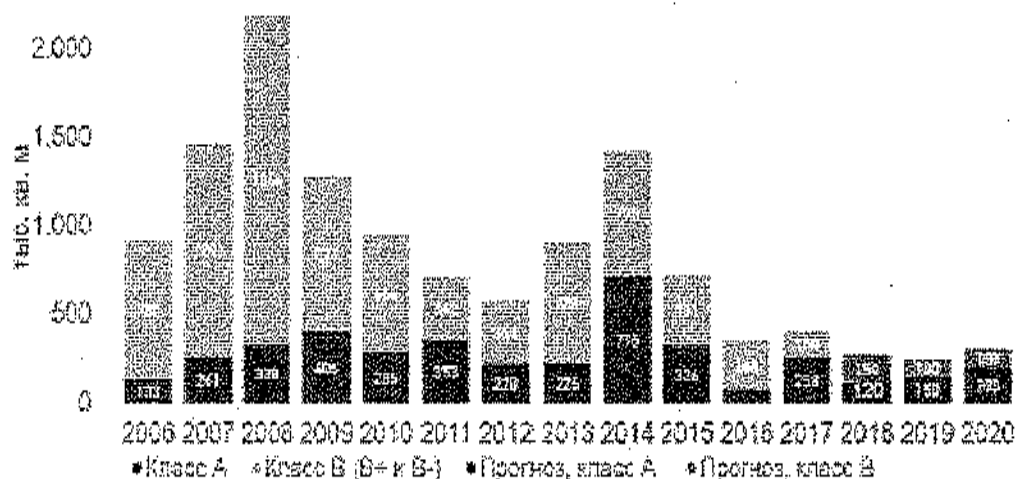
Офисная недвижимость

Несмотря на то, что многие показатели первых трех кварталов 2017 года отставали от показателей 2016, под конец 2017 года ситуация выправилась. Рынок офисов в Москве находится сейчас в нижней точке. В 2018 году ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений. Недвижимость –

основной ресурс сокращения издержек для компаний, сталкивающихся с одной стороны с ростом себестоимости продукции, а с другой со сжатием платежеспособного спроса.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Спад нового строительства прогнозируется и в 2018-2020 годах. В 2018 темпы нового строительства останутся на том же уровне. 2019 год принесет незначительный рост нового строительства. Таким образом, в 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв.м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии. Как и ожидалось, по итогам 2017 года общий объем нового строительства составил 408 000 кв.м, 240 000 кв.м из них – это площадь двух башен в «Москва Сити». Было введено 4 офисных здания, одно из которых, не успев выйти на рынок, было востребовано.

Рисунок 10. Новое строительство по классам офисов



Источник: Cushman&Wakefield

Вакансия в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») стабильна. В 2018-2020 годах аналитики компании Cushman & Wakefield ожидают снижения вакансии в классе «А». Ввиду стабильно низкого нового офисного строительства и рекордно высокого за последние 5 лет объема сделок, вакансия начала снижаться к концу года и будет оставаться на уровне 12,5% в 2018 году. По итогам 2017 года на фоне отрицательного годового поглощения и высокой доли нового строительства в классе «А», количество свободных офисных площадей превысило показатель 2016 года. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем меньше уровень вакансии.

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок аренды по сделкам, заключенным в 2017 году составил 17 848 рублей за кв.м в год. Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды – \$307 за кв.м в год. Это исторический минимум арендной ставки на офисы в Москве. В 2018-2020 годах эксперты Cushman & Wakefield ожидают увеличение арендных ставок на уровне инфляции ввиду стабильного курса рубля и отсутствия экономических предпосылок для активизации рынка.

Доля долларовых договоров аренды в целом на офисном рынке обновила исторический минимум (показатель постепенно снижается с 98% в 2014 году, 18% по итогам 2015 года и до 7% – в 2017 году). Доля долларовых договоров в 2017 в классе «В» составила лишь 1,2%. Доля долларовых договоров аренды в классе «А» – 23% (показатель вырос относительно прошлого года, когда договора в валюте составили 18%).

Торговая недвижимость

Темпы нового строительства на рынке торговой недвижимости замедлились. В 2018 году ввод новых площадей будет оставаться низким, а фокус девелопмента смещается в сторону небольших торговых центров – объектов районного масштаба. Стали заметны первые положительные изменения на фоне оздоровления рынка – постепенное снижение уровня вакансии, начало роста индикатора «прайм»

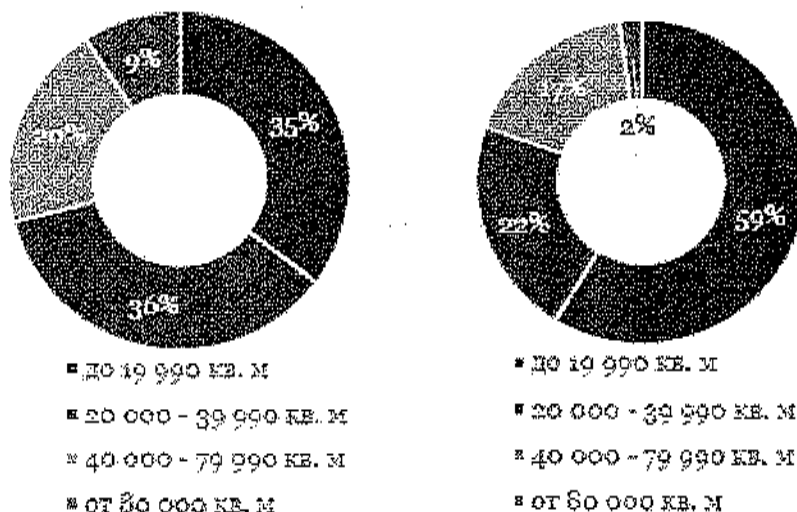
арендной ставки.

Спад строительной активности наблюдается как в Москве, так и в России в целом. За 2017 год было введено в два раза меньше торговых площадей, чем в 2016 году – 16 торговых объектов общей арендуемой площадью 616 000 кв.м – что является рекордно низким значением за 10 лет. Внимание девелоперов обращено скорее к существующим объектам, чем строительству новых – идет реконцепция и расширение уже существующих торговых центров. Так, в регионах России основная доля нового строительства (почти 60%) пришлось на новые фазы уже существующих проектов.

Эпоха суперрегиональных и региональных моллов прошла. Рост в этом формате будет теперь скорее органическим (за счет расширения существующих средних и крупных объектов). Строительство районных и локальных торговых объектов представляется наиболее оптимальной стратегией в существующих условиях рынка – небольшие площади быстро заполняются арендаторами, ежедневные покупки устойчивы в кризисный период и не подвержены конкуренции со стороны растущих онлайн продаж. Подобный подход также доказывает свою успешность на западных рынках. Например, в США малые форматы торговых объектов – наиболее активно растущий сегмент в последние годы.

На конец 2017 года средний размер существующего торгового центра составляет 36 800 кв.м, тогда как средний размер торгового объекта, планируемого к открытию в 2018 году, составляет всего 28 500 кв.м.

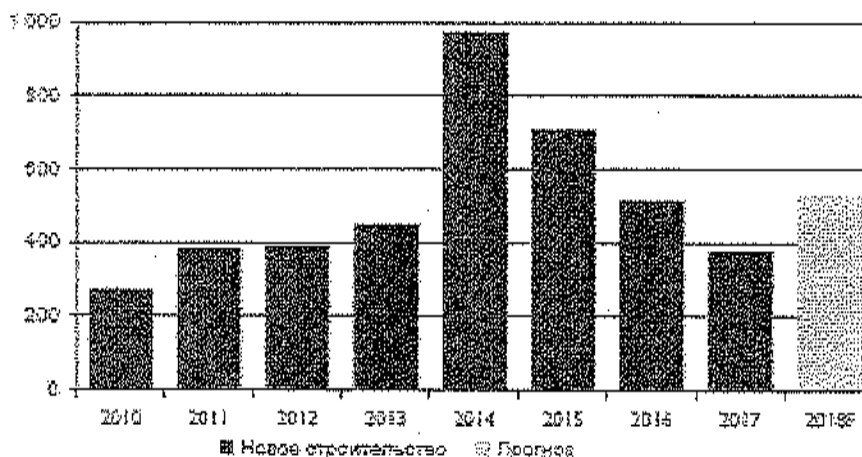
Рисунок 11. Структура рынка по размеру торговых объектов (все регионы РФ, включая Москву)



Источник: Cushman&Wakefield

Складская недвижимость

В регионах России спрос на склады остается высоким. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2017 году в регионах РФ было построено 377 000 кв. м качественных складских площадей, что на 195 000 кв. м ниже показателей 2016 года. 48% новых складов в регионах России было построено в Новосибирской, Самарской областях и Приморском крае. По темпам строительства эти регионы опередили в 2017 году Санкт-Петербург, который традиционно является вторым, после Москвы по темпам нового строительства. Рост предложения в Санкт-Петербурге оказался самым низким за последние 6 лет. Это привело к дефициту складских площадей и росту запрашиваемых ставок аренды в этом регионе. По предварительным прогнозам, в 2018 году темпы нового складского строительства в регионах будут выше на 30% – будет построено около 525 000 кв.м новых складских площадей. На 57% из них уже заключены предварительные договоры аренды и продажи.

Рисунок 12. Ежегодный ввод в регионах РФ новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)

Источник: Cushman&Wakefield

По объему арендованных и купленных площадей, результат 2017 года в регионах России оказался лучше 2016 года по всем показателям. Объем заключенных сделок увеличился на 72% и составил 626 000 кв.м. На 60% увеличилось количество сделок. Средний размер сделки в 2017 году составил 9 000 кв.м, что выше аналогичного показателя 2016 года на 14%. Таким образом, двухлетний тренд сокращения объема заключенных сделок прекратился. Традиционно, из всех регионов большинство сделок со складами совершается в Санкт-Петербурге. В 2017 году в данном регионе было заключено 30% сделок. Второй регион по объему сделок – Екатеринбург, на этот регион пришлось 24% региональных сделок 2017 года. Аналитики Cushman & Wakefield прогнозируют, что спрос на складские площади в регионах в следующем году сохраниться. Объем заключенных сделок со складской недвижимостью будет на уровне 2017 года и составит около 600 000 кв.м.⁶

Выводы:

- На рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу.
- Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

4.4. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ В МАРТЕ-АПРЕЛЕ 2018Г.⁷

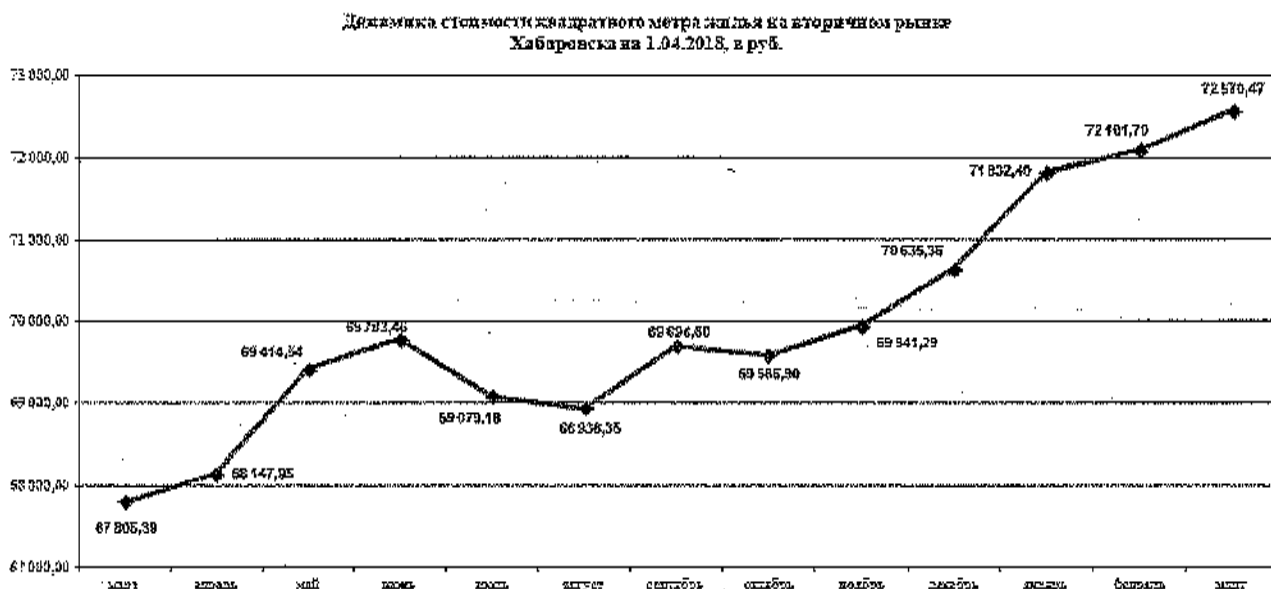
Цены на жилую недвижимость в Хабаровске

Стоимость квадратного метра продолжает расти. К концу марта этот показатель достиг в Хабаровске 72570,47 рубля. Прирост за месяц составил 0,65%, или 468,8 рубля в абсолютных цифрах. В Хабаровске продолжительный и устойчивый рост наблюдается с осени 2016 года. Исключением стали только два месяца на рубеже 2016–2017 года и летние месяцы минувшего года. Такая стабильность на рынке жилья города стала следствием сокращения процентных ставок по ипотеке на фоне уменьшения объемов строительства. В Хабаровске в 2016 году сдано лишь 249 тысяч квадратных метров жилья — это примерно 80% к уровню предыдущего года, и в 2017 году ситуация не улучшилась. Вместо плановых 298 тысячи квадратных метров было сдано лишь 174 тысячи квадратных метров.

⁶<https://zдание.info/2393/2467/news/11763>

⁷ Источник: <http://www.dvnovosti.ru/khab/2017/10/04/72637/>

Рисунок 13. Динамика стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска на 01.04.2018г., в руб.



Основные процентные ставки по жилищным кредитам в большинстве банков стали ниже 10%, а по отдельным видам жилищного кредитования 6% и даже 5%, что вызвало бурный рост ипотеки за год на 22%.

В совокупности это и влечет рост цен на жилье. За март существенно подорожал квадратный метр на окраинах города, в среднем на 3,4%. Это и понятно, так как здесь самые доступные цены. При этом у квартир новой планировки квадратный метр на окраинах стал дороже за месяц на 2,7%, у «хрущевок» — на 4,6%, а у квартир улучшенной планировки — на 2,2%.

Состоятельные покупатели, а также те, кто имеет стабильный доход и может рассчитывать на ипотеку, присматривают жилье в центре города. Соответственно и здесь в марте был отмечен рост средних цен на квадратный метр, как основной и наиболее объективный показатель рынка недвижимости (свыше 2%).

У квартир новой планировки средний рост стоимости квадратного метра в центре города составил 1,8%, у «хрущевок» — 1,4%, а у квартир улучшенной планировки — 1,3%. Подорожал здесь квадратный метр и у «сталинок» на 4,7%. В центре такие квартиры привлекают покупателей большими площадями, высокими потолками и удобной планировкой.

В районе престижности ближе к центру города у квартир новой планировки рост средней стоимости квадратного метра за месяц составил лишь 0,3%, а у «хрущевок» — 1,3%. У малосемеек квадратный метр в этом районе престижности подорожал за месяц на 3,7%, но из-за их малочисленности не оказал заметного влияния на средние показатели.

В средней отдаленности от центра стоимость квадратного метра у квартир новой планировки за месяц снизилась в среднем на 3,5%. Поскольку они составляют здесь более 64% от всех предложений, это и сыграло на понижение средних показателей по району престижности. Хотя у квартир всех остальных планировок здесь показатели стоимости квадратного метра выросли: у «хрущевок» — на 2,2%, у квартир улучшенной планировки — на 0,2%, у «сталинок» — на 9%, а у малосемеек — на 3,2%.

Наибольшие показатели роста средней стоимости квадратного метра в марте были отмечены у однокомнатных «хрущевок» в средней отдаленности от центра города и на окраинах (8,1% и 9,4% соответственно), а также у трехкомнатных на окраинах (8%). Это вполне объяснимо, так как такие квартиры наиболее доступны по ценам и на них всегда есть спрос.

А самые высокие показатели стоимости квадратного метра в городе сохранились в марте в сегменте двухкомнатных квартир новой планировки в центре со средним показателем 101 928,5 рубля. Средние показатели цен на квартиры не столь объективны по сравнению с показателем стоимости квадратного метра, но тоже дают представление о состоянии рынка жилья.

В марте средняя цена на квартиры в Хабаровске выросла на 35 тысяч рублей (0,9%). При этом наибольшие показатели роста были отмечены у трехкомнатных квартир на окраинах города (6,5%). В частности трехкомнатные квартиры новой планировки здесь подорожали более чем на 7%, а трехкомнатные «хрущевки» — более чем на 5%.⁸

Коммерческая недвижимость Хабаровска

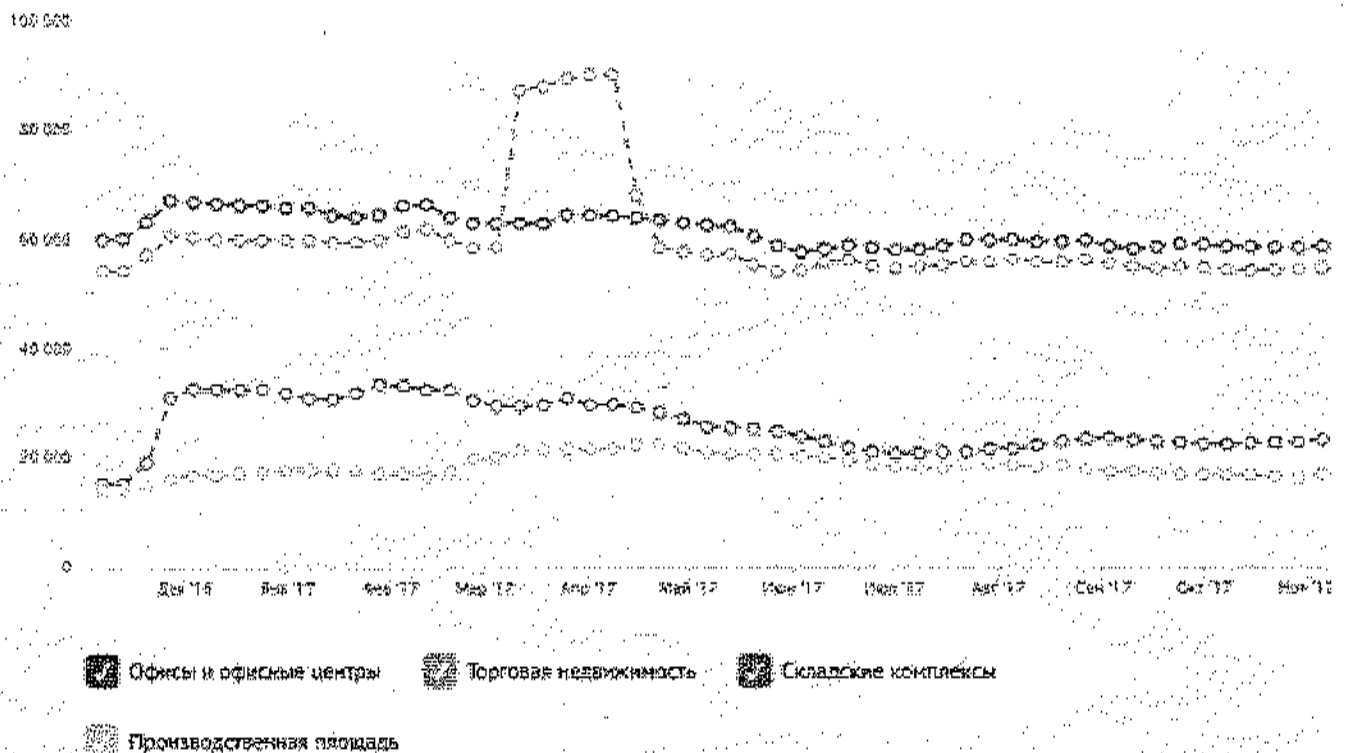
Дальневосточный рынок недвижимости сегодня находится в стадии активной динамики, особенно интенсивное движение по росту цен отметили Хабаровск агентства недвижимости и риэлтерские компании. Несмотря на устойчивую тенденцию ежегодного увеличения площадей планового строительства жилья, некоторые трудности в этой сфере деятельности все же есть. И хотя необоснованные траты на прокладку новых коммуникаций к большинству объектов все еще удерживают позиции основной статьи расходов застройщиков, скорость и масштабы строительства в Хабаровске остаются практически без изменений.

Сегодня жилье здесь востребовано как никогда, при этом основной спрос наблюдается именно на «хрущевки», жилье улучшенной планировки и на окраинные объекты, правда, несмотря на столь явные предпочтения потребителей, активность в сегменте нового жилья почти не падает.

Поступательное движение и повышение активности всех участников рынка происходит и в сегменте нежилой недвижимости региона. Основной спрос здесь наблюдается на офисы в Хабаровске и торговые площади, т.к. экономика края уверенно стабилизируется, несмотря на ожидаемую всеми инфляцию и повторную кризисную волну. Как показывает анализ тенденций этого сегмента рынка за прошлый год, арендная стоимость на эту категорию объектов колеблется, то в сторону роста, то в сторону снижения. Но даже, несмотря на кажущуюся нестабильность аренды нежилой недвижимости, спрос на нее довольно устойчив, т.к. покупка подобных объектов в современной экономической ситуации страны может оказаться губительной для многих начинающих дельцов.

⁸<https://www.dvnovosti.ru/khab/2018/04/03/81081/>

Рисунок 14. Аналитика цен на коммерческую недвижимость в Хабаровске



Источник: сайт www.beboss.ru

В целом состояние местного рынка позволяет делать довольно позитивные прогнозы на год текущий. Но специалисты в сфере риэлтерской деятельности все же рекомендуют отказаться от самостоятельного поиска недвижимости и любые манипуляции с объектами всех категорий доверять только посредникам или юристам, потому что они наиболее точно способны оценить ситуацию рынка и сделать правильный ход, чтобы ваши средства были вложены максимально ликвидно. Стоит понимать, что коммерческая недвижимость в Хабаровске не потеряет свою актуальность в любой экономической ситуации, а вот уровень цен на нее, из-за высокой востребованности, может довольно резко возрасти, что негативно скажется на прибыльности некоторых сфер бизнеса.⁹

4.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ

На город приходится 46% всех предложений на рынке земли хабаровской агломерации. Здесь сегодня предлагаются на продажу в основном участки под строительство жилья, а также предприятий сферы обслуживания (общепит, автосервис), склады и прочее. При этом минимальные площади таких участков за год выросли с 3 соток до 5,4 сотки. А вот максимальные площади сократились с 50 до 16,5 сотки. Это связано с тем, что крупные застройщики, которые занимаются возведением больших многоквартирных домов, уже все участки в городе разобрали, оформили или оформляют. Остались небольшие участки, пригодные только для индивидуального строительства жилья или строительства небольших коммерческих объектов.

Предложений на продажу участков под сады и огороды, а также под занятие сельским хозяйством в черте города в апреле в прайс-листах риэлторских компаний не замечено.

⁹ https://www.megapol.ru/infopage/Rynok_nedvizhimosti_Habrovska

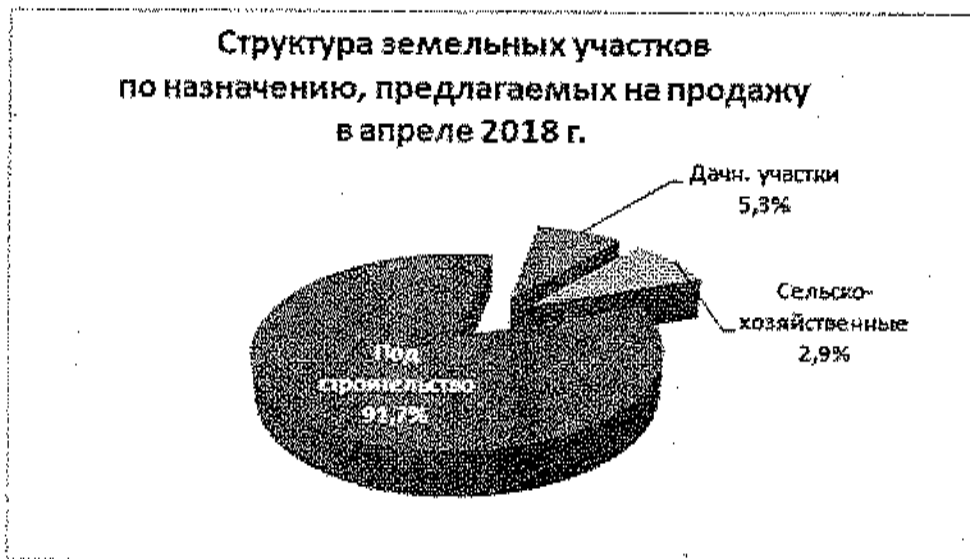
Рисунок 15. Стоимость земельных участков в Хабаровске



С ростом минимальных площадей, предлагаемых в городе под строительство, выросли в этом сегменте и минимальные цены за сотку земли с 19 тысяч рублей до 48,5 тысячи рублей. А сокращение площадей самых больших участков и изменение их предназначения привело к снижению цен на них с 5,8 миллиона рублей до 1 миллиона рублей за сотку. В среднем же снижение цен на землю в городе за год составило 55,5 процента.

В ближних и дальних пригородах Хабаровска предлагается 53 процента всех земельных участков, и предложение это более разнообразное. Здесь половина участков под строительство — в основном индивидуальное жилищное. Цены здесь зависят и от удаленности от города, и от направления, и от готовности участка (документы, свет, вода и прочее) или дома (только спланированная площадка, или готов фундамент, а может быть, предлагается готовый дом с отделкой или без нее). При этом минимальные размеры участков выросли с 3 до 7,2 сотки, а максимальные уменьшились в два раза (с 80 до 40 соток). Если с минимальными площадями все понятно (раньше предлагались пятачки земли для установки торговой палатки или шиномонтажки, сегодня их уже в продаже нет). Большие площади еще год назад предлагались, как правило, для коллективной коттеджной застройки, сегодня таких площадок в ближайших пригородах становится все меньше и, соответственно, сокращаются и их площади.

Рисунок 16. Структура земельных участков в Хабаровске в апреле 2018



Цены в этом сегменте рынка за год стали более адекватными, особенно это относится к большим участкам. Раньше стоимость на них доходила до 1,5 миллиона рублей за сотку земли, сегодня максимальные цены на такие участки не превышают 150 тысяч рублей за сотку не обустроенной

земли. А в среднем снижение цен за год составило 80 процентов на участки под строительство в ближайших пригородах.

Дачные и садово-огородные участки в ближайших пригородах составили в апреле 28 процентов всех предложений. Средние площади таких участков за год выросли с 7,1 до 11,2 сотки, а средние цены упали со 120 тысяч рублей до 40 тысяч рублей за сотку. При этом максимальное снижение цен было отмечено у самых дорогих участков. Год назад можно было встретить предложение, где за сотку запрашивали более 260 тысяч рублей. При площади участка около девяти соток сумма получалась свыше 2 миллиона 300 тысяч рублей. Сегодня максимальные цены приблизились к 70 тысячам рублей за сотку при максимальных площадях в 16 соток (видимо, объединены два садово-огородных участка), сумма получается в два раза меньшей.

Земли сельскохозяйственного назначения в ближайших пригородах Хабаровска составили 22 процента всех предложений. Площади таких участков увеличились незначительно, при этом цены на такую землю снизились на 38 процентов. Снижение было отмечено как у больших, так и малых участков такого предназначения.

Рисунок 17. Площади земельных участков, выставленных на продажу в Хабаровске в апреле 2018



На дальние пригороды Хабаровска (более десяти километров от города) в апреле приходилось 44 процента всех предложений вне города. Садово-огородные и дачные участки так далеко от города мало кому интересны, поэтому их нет в прайс-листах риелторов. А основная доля предложений (93 процента) приходится на участки под строительство или участки с готовым домом. При этом большие участки ушли из прайс-листов, и средняя их площадь в апреле составила 14,8 сотки, а средняя цена составила 129 тысяч рублей. Это даже больше, чем за аналогичные участки в ближайших пригородах. Анализ показал, что такая цена сформировалась в основном из-за высокой стоимости на самые большие участки в дальних пригородах. Хотя она за год и упала на 40 процентов, тем не менее за сотку такой земли запрашивают в среднем 330 тысяч рублей. Но это скорее не цена земли, а цена строения на этом участке (встречаются дома по 300 м² с отделкой).

Земли сельскохозяйственного назначения составили в дальних пригородах около семи процентов всех предложений, а средние площади участков остались на уровне прошлого года. Цены на такую землю за год стали ниже на 6,5 процента, что не оказывает существенного влияния на общую картину.

Все пригороды Хабаровска условно можно разбить по сторонам света. При этом самые популярные направления — южное (23 процента всех предложений в пригородах) и восточное (18 процентов). В южном направлении это участки от Краснореченского совхоза и села Рожино до Бычихи и Казакевичево. Восточное направление самое большое и включает земли вдоль Чернореченского и Матвеевского шоссе, а также в направлении Ракитного, Некрасовки и Дружбы.

На северное направление, а это только зона ближайших пригородов в районах Нагорного, Мичуринского, Виноградовки и Федоровки, приходится 6,6 процента предложений. Западное направление (пять процентов всех пригородных предложений) — это в основном территория ЕАО от Тельмана и Покровки вдоль железной дороги и земли от железной дороги в сторону Амура.

В целом рынок земли за год в Хабаровске и его пригородах ушел в красную зону. Цены повсеместно и существенно снизились. Наибольшие потери были отмечены в сегменте участков для строительства, где падение цен составило от 30 процентов в южной зоне до 88 процентов за участки в восточном направлении. Меньше стали запрашивать за дачные участки, в среднем от 50 процентов (в восточной зоне) до 90 процентов (на левобережье).

Причиной падения рынка земли в хабаровской агломерации стали макроэкономические проблемы в стране и регионе, а также снижение реальных доходов населения. Речь уже не идет о строительстве загородного дома или фермы, вопрос стоит о выживании при снижении реальных доходов семей. А если уж кому очень хочется пожить и поработать на земле, то для этого можно взять целый гектар — и бесплатно. Этот дармовой гектар, кстати, тоже существенно повлиял на цены земельных участков в нашем регионе.

В перспективе такая ситуация с ценами на землю сохранится в ближайшие несколько лет. Они продолжат снижение, но темп будет уменьшаться по мере улучшения общего экономического положения в стране.¹⁰

Цены на недвижимость в Хабаровске и Комсомольске-на-Амуре в марте 2018г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Произведен расчет средней стоимости аренды офисов.¹¹

Таблица 21. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в марте 2018г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	74 491 руб. за кв.м	-4,09%	-2,95%	+5,84%	78
Вторичный рынок	68 782 руб. за кв.м	-3,35%	-4,4%	-1,36%	69
Дома	12 894 917 руб.	+26,38%	-25,13%	+81,64%	12
АРЕНДА					
Офисы	11 400 руб. за кв.м. в год	0%	+2,7%	+12,43%	6

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Таблица 22. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в марте 2018 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	36 747 руб. за кв.м.	-0,05%	+0,27%	-8,41%	21
Вторичка	37 366 руб. за кв.м.	+0,72%	+0,92%	-11,46%	18

Источник информации: Росриэлт

¹⁰<https://www.dvnovosti.ru/khab/2018/04/23/81918/>

¹¹<https://rosrealt.ru/Habarovsk/cena>

Анализ цен предложений на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в апреле-мае 2018 года

Оценщиком были исследованы объекты сопоставимые Объекту оценки по продаже, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель-май 2018 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 23. Анализ цены предложений по продаже

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения с учетом НДС, руб.	
			Общая	за 1 кв.м
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лазо 112/2	http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html	900	15 000 000	16 667
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.46	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-211899897	1 205,70	23 940 000	19 856
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская д.2	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-185152227	1 700	35 000 000	20 588
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д.6/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/shihanova-6-2-58719060.html	2 132	36 000 000	16 886
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Мылки	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/pomeshenie-dlja-svoego-biznesa-59887560.html	400	7 500 000	18 750
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул.Павловского, д.8	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-194531380	284	5 290 000	18 627
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д. 17	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/funkcionalnoe-pomeshenie-700-m-60816032.html	700	14 000 000	20 000
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-158555237	1 633,3	29 925 000	18 322
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Калинина, д. 15	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-184492401	706,2	10 500 000	14 868
Нижняя граница				14 868
Верхняя граница				20 588
Среднее значение				18 285
Медиана				18 627

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению объекту оценки нежилые здания находится в диапазоне от 14 868 руб./кв.м до 20 588руб./кв.м.

Анализ арендных ставок на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в апреле-мае 2018 года

Оценщиком были исследованы объекты сопоставимые Объекту оценки по аренде, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель-май 2018 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 24. Анализ арендных ставок

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена с учетом НДС, руб. / кв.м в месяц
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Васянина д.10	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomesheniya200-850m-kv-v-centre-goroda-59481715.html	от 200 до 850	400
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, шоссе Северное 44 кор. 2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/organizacija-sdaet-ofisnye-pomesheniya-ot-188-do-381-kv-m-60269150.html	от 100 до 381	350
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Дворцовый д.6	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/sdam-v-arendu-nezhilij-pomeshenie-47681281.html	от 100 до 147	350
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская д. 20	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-860m2-52418526.html	от 100 до 860	320
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д.2/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomesheniya-57303607.html	70	300
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Труда 58/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/biznes-centr-na-allee-truda-58-2-278-kv-m-53318788.html	278	500
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, аллея Труда 86	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-39965240.html	238	500
Нижняя граница			300
Верхняя граница			500
Среднее значение			389
Медиана			350

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые офисные помещения сопоставимые с объектом оценки по местоположению и назначению находится в диапазоне от 300 руб./кв. м до 500 руб./кв.м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 25. Основные характеристики рынка административной недвижимости (офисы) в Хабаровском крае Солнечный район РП Солнечный (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателей
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 и средней цены предложения в г. Комсомольске-на-Амуре в апреле-мае 2018 г., руб./кв.м	По расчетам Оценщика средняя цена аренды офисов, сопоставимых объекту оценки в апреле-мае 2018 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 389 руб. за кв.м в месяц. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже офисов, сопоставимых объекту оценки в апреле-мае 2018 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 18 285 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:

- (а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- (б) 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).
- (в) 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;
- 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 населенных 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 26. 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	+	-	+	+

Факторы, критерии	Складские помещения	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
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:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) 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:

- (a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (c) 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).
- (d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (e) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (f) 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 собирает 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым 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 подробными 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.

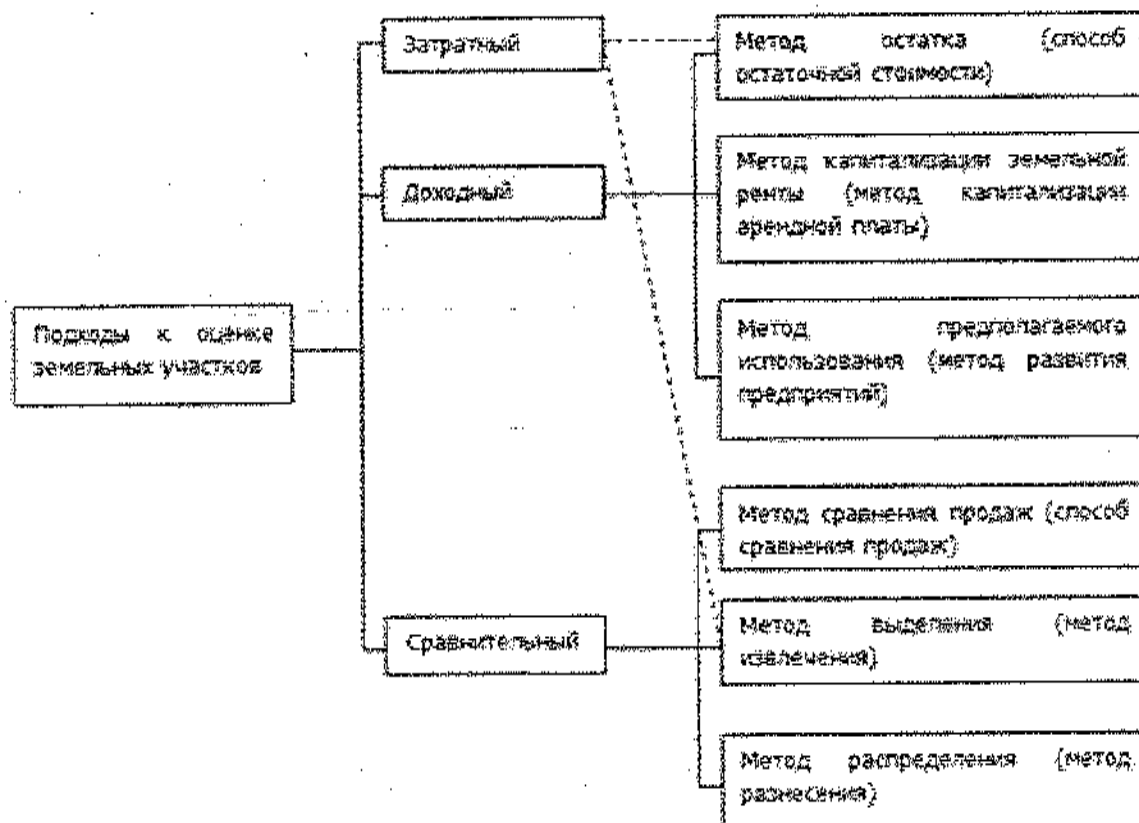
6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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 их адекватной оценки.

Рисунок 18. 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 едиными 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 неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. 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 единичными 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 простаивающих 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, 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 27. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому.</p>	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.
	Метод выделения	<p>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</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод распределения	<p>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.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	<p>Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.</p>
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>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.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.</p>	<p>Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.</p>
	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных.</p> <p>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>	<p>Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.</p>

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
	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 28. Скидка на торг неактивный рынок

	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под промышленную застройку	15%	6%	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 вид разрешенного использования. В связи с отсутствием аналогов земельных участков по назначению объекта оценки применяется корректировка на вид разрешенного использования. Для определения скидки на вид разрешенного использования было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №20, 2017» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2017 (таблица 1.5.1, стр. 19). На основании данного исследования, соотношение между стоимостью прав собственности на земельные участки офисно-административного назначения к торгово-сервисному назначению составляет 0,843, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,642. Таким образом, назначение земельного участка объекта оценки для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, а назначение объектов-аналогов земельных участков под ИЖС, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составит $(0,843/0,642 - 1 = 0,31 (31\%))$.

Таблица 29. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офортам

Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админист.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреация)	Охранные зоны
Среднее по 2017 г.	Собственность	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078

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 для расчета аналоги №№ 1, 2, 3, 4 оформлены права собственности. Размер корректировки был рассчитан на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014 г. Том 3, 2014 (стр. 124).

Таблица 30. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую 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

Так как оцениваемый земельный участок оценивается на правах краткосрочной аренды, на земельные участки, выбранные для расчета аналоги №№ 1, 2, 3, 4 оформлены права собственности, поправка составит $0,79-1=0,21$ (-21%).

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 Справочник Лейфера Л.А., Том 3, 2014 (стр. 133).

Таблица 31. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торгово-офисную застройку

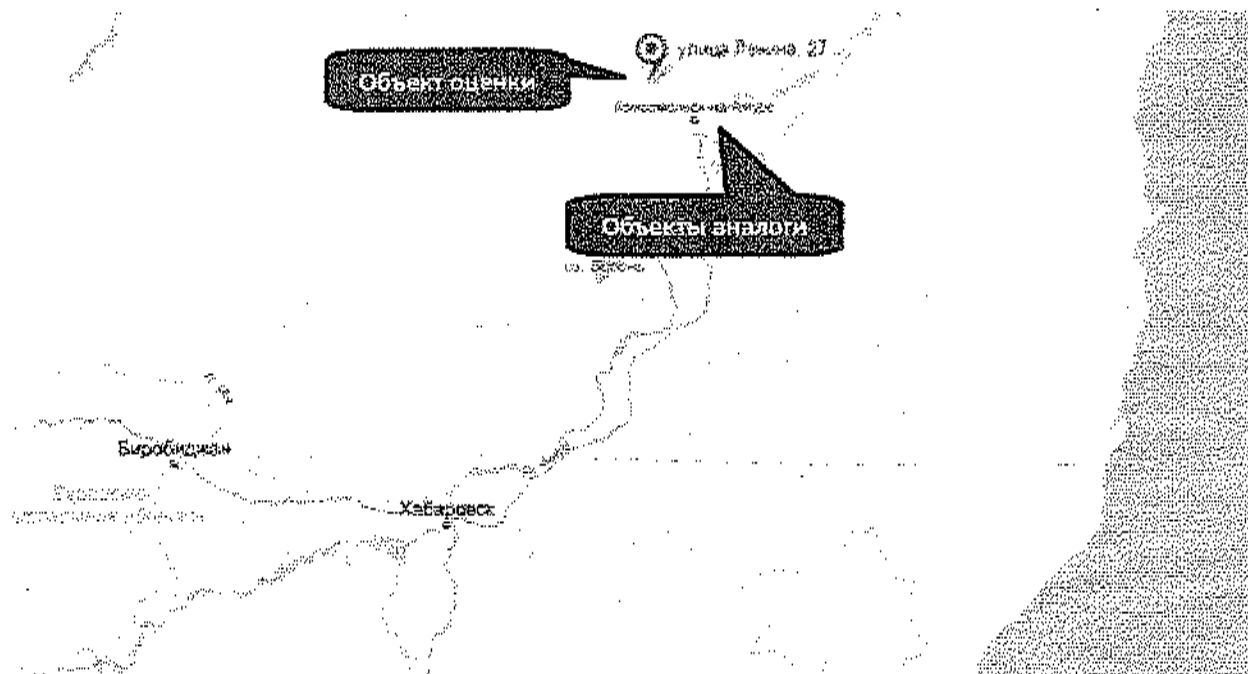
Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

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 аналогии №№ 1, 2, 3 имеют площадь, которая попадает в диапазон 0,1 – 0,5 га, следовательно, вводится понижающая корректировка (-8%).

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, РП Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже:

Рисунок 19. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте



Объекты аналогии 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 аналогии. Размер корректировки рассчитывался из соотношения удельной средней стоимости земельных участков района расположения объекта оценки к удельной средней стоимости объектов аналогов.

Таблица 32. 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 аналогии расположены 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, РП 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 на рельеф. 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 позицию¹²».

На основе данных, сайтов <http://habarovsk.cian.ru>, и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 на участке есть подъездные пути, центральные коммуникации рядом, у сопоставимого объекта-аналога №2 подведены центральные коммуникации. Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 определена на уровне 25%.

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.

¹²<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка кадастровый (условный) номер: 27:14:001010104:49

Показатель	Объект оценки	Адрес 1	Адрес 2	Адрес 3	Адрес 4
Источник информации		https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/161450348/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/179252699/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/166676418/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/181489974/
Контактный телефон		тел.+7 924 229-11-20	тел.+7 963 827-74-82	тел. +7 909 848-07-77	тел. +7 962 297-11-89
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПП Солнечный, ул.Ленина Д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Милицейская	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, микрорайон Парус
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	1 000	1 000	1 000	1 000
Права на земельный участок	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000	0
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб.	1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	1 250	1 050	940	1 100
Источник	https://habarovsk.sian.ru	https://habarovsk.sian.ru	https://habarovsk.sian.ru	https://habarovsk.sian.ru
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %	-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 075	903	808	946
Первая группа корректировок				
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории				
Корректировка на разрешенное использование, %	31%	31%	31%	31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 412	1 186	1 061	1 242
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права, %	-21%	-21%	-21%	-21%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 115	937	839	981
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 115	937	839	981
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 115	937	839	981
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь	-8%	-8%	-8%	-8%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 026	862	771	903
Корректировка на территориальное местоположение		-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		928	780	698	817
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		928	780	698	817
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		928	780	698	817
Корректировка на наличие коммуникаций		25%	25%	25%	25%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		1 161	975	873	1 021
Количество корректировок		5	5	5	5
Удельный вес объекта		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		290	244	218	255
Коэффициент вариации	10,27%				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	1 007,38				
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	9 079 494				
Справедливая стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб.	7 694 000				

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 10,27%. 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 № 102, январь 2018 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

где:

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

$П_{КОНСТР}$ – коэффициент, учитывающий корректировки 1-ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

$K_{ОБЪЕМ}$ – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

$K_{РЕГ-КЛИМ}$ – регионально-климатический коэффициент;

$K_{СЕЙСМ}$ – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановке в месте оценки;

$K_{РЕГ-ЭК}$ – регионально-экономический коэффициент;

$И$ – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 08.05.2018 г.;

$K_{ПП}$ – 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 34. 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 строительно-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 превышают 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 № 102, январь 2018 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы в среднем по России за 2018-2020 гг., стр.96.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 35. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 08.05.2018 г.

Дата	Индекс
декабрь 2015 г.	106,207
март (ближайшая дата к дате оценки) 2018 г.	117,274
И	1,104

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 102, январь 2018 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 Промстройпроектком.

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 Промстройпроектком. Данные таблицы представлены ниже:

Таблица 36. 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 ru03.03.000.0082, 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 37. 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, РП Солнечный составляет 7, таким образом, коэффициент сейсмичности составляет 1,04.

Расчет регионально-климатического коэффициента

Регионально-климатический коэффициент для Хабаровского края южнее 55 параллели РП 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 РП 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 38. Расчет затрат на замещение

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, РП Солнечный, ул. Ленина д.27	
	Объект оценки	Аналог (Офисы от 5 до 11 этажей)
Местонахождение объекта	Хабаровский край, Солнечный район, РП 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 (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП 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		1,104
- регионально-климатический коэффициент		1,09
регионально-экономический коэффициент	Хабаровский край южнее 55 параллели для КС-4	1,085
-коэффициент на НДС		1,18
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		1,603
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м		15 815
Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается		541 982 707
Коэффициент прибыли предпринимателя		1

Назначение и общая характеристика здания	Административное здание (комбинатоправление) – нежилов, 5 этажей, общей площадью 8 349,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Денина д.27	
Полные затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.		541 982 707

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:

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

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 39. 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	45%	1,55%
Каркас	4,73%	1	4,73	45%	2,13%
Стены наружные, возможна отделка	8,38%	1	8,38	45%	3,77%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	3,92%	1	3,92	45%	1,76%
Перекрытия и покрытие	18,82%	1	18,82	45%	8,47%
Кровли	0,69%	1	0,69	60%	0,41%
Лестницы, балконы, лоджии	0%	0	-		0,00%
Проёмы	3,70%	1	3,70	50%	1,85%
Полы	7,32%	1	7,32	50%	3,66%
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	50%	0,33%
Прочие системы и спец. оборудование	0,22%	1	0,22	50%	0,11%
Итого:	100%		89,02		42,19%
Физический износ	47,39%				

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 офисной 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 офисной недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки, было определено среднее значение удельной стоимости объектов офисного назначения, которое согласно таблице № 25, составило 18 399 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 40. Расчет стоимости улучшений с учетом физического износа

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.	Износ физический итоговый	Стоимость улучшений с учетом физического износа, руб.
Административное здание (комбинатоправление)	1985	541 982,707	47,39%	285 110 179

Стоимость улучшений с учетом физического износа с НДС составила 285 110 179 руб., стоимость права аренды земельного участка включая НДС составила 9 079 434 руб. Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила:

$285\ 110\ 179 + 9\ 079\ 434 = 294\ 189\ 613$ руб. с учетом НДС.

Общая площадь улучшений объекта оценки составляет 8 849,40 кв.м, таким образом удельная стоимость квадратного метра улучшений (С зам.) составит: $(294\ 189\ 613 / 8\ 849,40) = 33\ 244$ руб./кв.м с учетом НДС. 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 (таблица №43) + скидка на торг (-13%), рассчитанная в сравнительном подходе + скидка на местоположение (-7,79%), рассчитанная в сравнительном подходе:

$$18\ 285 \times (1 - 13\%) \times (1 - 7,79\%) = 14\ 669 \text{ руб./кв.м с учетом НДС};$$

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

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 14\ 669 / 33\ 244) \times 100\% = 55,88\%$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

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

$$ЗЗ_{сов} = ЗЗ_{без} \times (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{функ}) \times (1 - У_{внеш}), \text{ где:}$$

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

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

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функ}$ – функциональное устаревание;

$У_{внеш}$ – внешнее устаревание.

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

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному подходу

Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Затраты на замещение НДС, руб.	Износ физический (готовый)	Износ функциональный (%)	Износ рыночный (%)	Износ совокупный %	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу с НДС, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по затратному подходу без учета НДС, руб.	
Административное здание (комбинату «Леван»)	1985	541 982 707	47,39%	0%	55,88%	76,79%	125 801 613	9 079 434	134 881 047	114 305 972

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.domofond.ru, www.farpost.ru).

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 4 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 42. Информация об объектах-аналогах

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	Заказчик	http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell-business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na-amure-211899897	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na-amure-185152227	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell-business_realty/shihanova-6-2-58719060.html
Телефоны		+7 909 889-20-70 +7 (4217) 30-64-64	8-913-915-80-21	+7 914-546-91-19	+7 (924) 408-56-55
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лаза 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.46	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д.6/2
Общая площадь, кв.м	8 849,40	900	1 205,70	1700	2 132
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	600	3000	1035	9082
Права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Административные	Офисные	Административные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1,2	1,2,3	01.мар
Отделка помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Требуется косметический ремонт
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты, кирпич	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Наличие дополнительных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	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	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость, руб. с НДС		15 000 000	23 940 000	35 000 000	36 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		16 667	19 856	20 588	16 886

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 43. 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 Квартиры	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. Все найденные объекты-аналоги имеют площадь земельного участка отличную от площади земельного участка объекта оценки. Для учёта данного отличия объектов-аналогов, корректировались объекты - аналоги на стоимость земельного участка под зданиями. Расчет стоимости земельных участков для корректировки объектов аналогов приведен ниже.

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 44. 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 сельско-хозяйственного 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 вид разрешенного использования. В связи с отсутствием аналогов земельных участков по назначению объекта оценки применяется корректировка на вид разрешенного использования. Для определения скидки на вид разрешенного использования было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №20, 2017» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2017 (таблица 1.5.1, стр. 19). На основании данного исследования, соотношение между стоимостью прав собственности на земельные участки офисно-административного назначения к торгово-сервисному назначению составляет 0,843, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,642. Таким образом, назначение земельных участков объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4 для сравнительного подхода для эксплуатации административных и офисных зданий, а назначение объектов-аналогов земельных участков под ИЖС, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составит $(0,843/0,642 - 1 = 0,31$ (31%).

Таблица 45. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офортам

Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админист.	Жилые дома	Произв.-складск	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны
Среднее по 2017 г.	Собственность	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078

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.

Так как земельные участки объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4 для сравнительного подхода оформлены в собственность, объекты аналоги земельных участков для расчета так же оформлены в собственность, корректировка на передаваемые имущественные права не требуется.

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 Л.А. (стр. 133).

Таблица 46. 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

Корректировка на площадь для объекта аналога №1 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).

Так как земельный участок площадью 600 кв.м под объектом аналогом № 1 находится в диапазоне < 0,1 га, объекты аналогии №№ 1, 2, 3, 4 имеют площадь, которая попадает в диапазон 0,1 – 0,5 га, следовательно вводится повышающая корректировка (4%).

Корректировка на площадь для объекта аналога №2 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).

Так как земельный участок площадью 3 000 кв.м под объектом аналогом №2 находится в диапазоне 0,1 – 0,5 га, также как и объекты аналогии, корректировка на площадь не требуется.

Корректировка на площадь для объекта аналога №3 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).

Так как земельный участок площадью 1 035 кв.м под объектом аналогом №3 находится в диапазоне 0,1 – 0,5 га, также как и объекты аналогии, корректировка на площадь не требуется.

Корректировка на площадь для объекта аналога №4 (для расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом).

Так как земельный участок площадью 9 082 кв.м под объектом аналогом № 4 находится в 0,5 – 1,0 га, необходимо введение корректировки на площадь, объекты аналогии №№ 1, 2, 3 имеют площадь, которая попадает в диапазон 0,1 – 0,5 га, следовательно, вводится понижающая корректировка (-8%).

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.

Так как, объекты аналогии недвижимости (сравнительный подход) находятся в г. Комсомольск-на-Амуре, объекты-аналоги земельных участков также расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на рельеф. 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, сайта <https://habarovsk.cian.ru/>, и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 на участках есть подъездные пути, центральные коммуникации рядом, у объектов аналогов (сравнительный подход) подведены центральные коммуникации. Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 определена на уровне 25%.

Итоговая 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.

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

Ниже приведен расчет стоимости земельных участков под объектами аналогами для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе.

Таблица 47. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №1 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/161450348	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/179252699	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/166676418	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/181489974
Контактный телефон		тел.+7 924 229-11-20	тел.+7 963 827-74-82	тел.+7 909 848-07-77	тел.+7 962 297-11-89
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лазо 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Миллицейская	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, микрорайон Парус
Площадь земельного участка, кв.м	600	1 000	1 000	1 000	1 000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного, офисного здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
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)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилые, административного назначения)
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов-аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	1250000	1050000	940000	1100000	

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	1 250	1 050	940	1 100
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %	-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 075	903	808	946
Первая группа корректировок				
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %	31%	31%	31%	31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 412	1 186	1 061	1 242
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 412	1 186	1 061	1 242
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 412	1 186	1 061	1 242
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Предмет	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Вторая группа поправок					
Корректировка на площадь		4%	4%	4%	4%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 468	1 233	1 104	1 292
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 468	1 233	1 104	1 292
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 468	1 233	1 104	1 292
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 468	1 233	1 104	1 292
Корректировка на наличие коммуникаций		25%	25%	25%	25%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 835	1 541	1 380	1 615
Количество корректировок		4	4	4	4
Удельный вес объекта		0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		459	385	345	404
Коэффициент вариации		10,27%			

Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	1 593 955 686				

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 48. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №2 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/161450348/ тел. +7 924 229-11-20	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/179252699/ тел. +7 963 827-74-82	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/166676418/ тел. +7 909 848-07-77	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/181489974/ тел. +7 962 297-11-89
Контактный телефон					
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, Д-46	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Миллиейстая	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул. Советской и пр. Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, микрорайон Парус
Площадь земельного участка, кв.м	3 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного, офисного здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов аналогов		Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000	1 100 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб.		1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 250	1 050	940	1 100
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Первая группа корректировок					
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного, офисного здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		31%	31%	31%	31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых прав, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
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%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Вторая группа поправок					
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Корректировка на наличие коммуникаций		25%	25%	25%	25%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 764	1 482	1 327	1 553
Количество корректировок		3	3	3	3
Удельный вес объекта		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		441	371	332	388
Коэффициент вариации	10,27%				
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 532				
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	4 594 645				

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 49. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №3 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/161450348	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/179252699	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/166676418	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/181489974
Контактный телефон	тел.+7 924 229-11-20	тел.+7 963 827-74-82	тел.+7 909 848-07-77	тел.+7 962 297-11-89
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Моск.	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, микрорайон Парус
Общая площадь, кв.м	1 035	1000	1000	1000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного, офисного здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб.		1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 250	1 050	940	1 100
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Первая группа корректировок					
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного, офисного здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		31%	31%	31%	31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Вторая группа поправок					
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%

Признатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075	903	808	946
Корректировка на наличие коммуникаций		25%	25%	25%	25%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 344	1 129	1 011	1 183
Количество корректировок		3	3	3	3
Удельный вес объекта		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		336	282	253	296
Коэффициент вариации	10,27%				
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 166				
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	1 207 198				

Таблица 50. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №4 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/161450348	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/179252699	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/166676418	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/181489974
Контактный телефон		тел.+7 924 229-11-20	тел.+7 963 827-74-82	тел.+7 909 848-07-77	тел.+7 962 297-11-89
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д.6/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Миллицейская	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул. Советской и пр. Московский	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, микрорайон Парус
Площадь земельного участка, кв.м	9 082,0	1000	1000	1000	1000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения)
Коммуникации	Центральные коммуникации подведены	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Подъездные пути, центральные коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов аналогов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 250 000	1 050 000	940 000	1 100 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м.		1 250	1 050	940	1 100
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 075,00	903,00	808,40	945,00
Первая группа корректировок					
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		31%	31%	31%	31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 411,57	1 185,71	1 061,50	1 242,18
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 411,57	1 185,71	1 061,50	1 242,18
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 412	1 186	1 061	1 242

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 299	1 091	977	1 143
Корректировка на территориальное местоположение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 299	1 091	977	1 143
Корректировка на локальное местоположение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 299	1 091	977	1 143
Корректировка на рельеф	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 299	1 091	977	1 143
Корректировка на наличие коммуникаций	25%	25%	25%	25%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 623	1 364	1 221	1 429
Количество корректировок	3	3	3	3
Удельный вес объекта	0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	406	341	305	357
Коэффициент вариации	10,27%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 409			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	12 796 761			

Источники информации: Расчеты Оценщика



Корректировка на передаваемые права. У объекта оценки также как и у объектов– аналогов №№ 1, 2, 3, 4 имущественным правом на здание является право собственности, поэтому не требуется введение корректировки на передаваемые имущественные права. Земельный участок подобъектом оценки находится в краткосрочной аренде, а у объектов– аналогов №№ 1, 2, 3, 4 земельные участки под объектами аналогами находятся в собственности. Корректировка на различие передаваемых прав на земельный участок, учтена при расчете поправки на земельный участок для каждого объекта аналога (расчет выше).

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), 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 Л.А. (стр. 133).

Таблица 51. Корректировка на площадь низкоклассных торгово-офисных помещений

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<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 №№ 2, 3, 4 находятся в диапазоне >1000 кв.м корректировка на площадь не требуется. Однако площадь объекта-аналога №1 находится в диапазоне от 300 - 1 000 кв.м, поэтому для объекта-аналога № 1, вводится понижающая корректировка (1/1,06-1=-5,7%).

Корректировка на этаж. Объект оценки расположен на 1, 2, 3, 4, 5 этажах, и в цоколе, объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4 расположены на 1 этаже и выше, необходимо введение корректировки на цоколь.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Том 1. Нижний Новгород, 2014 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 111), табл. 8.1.2.

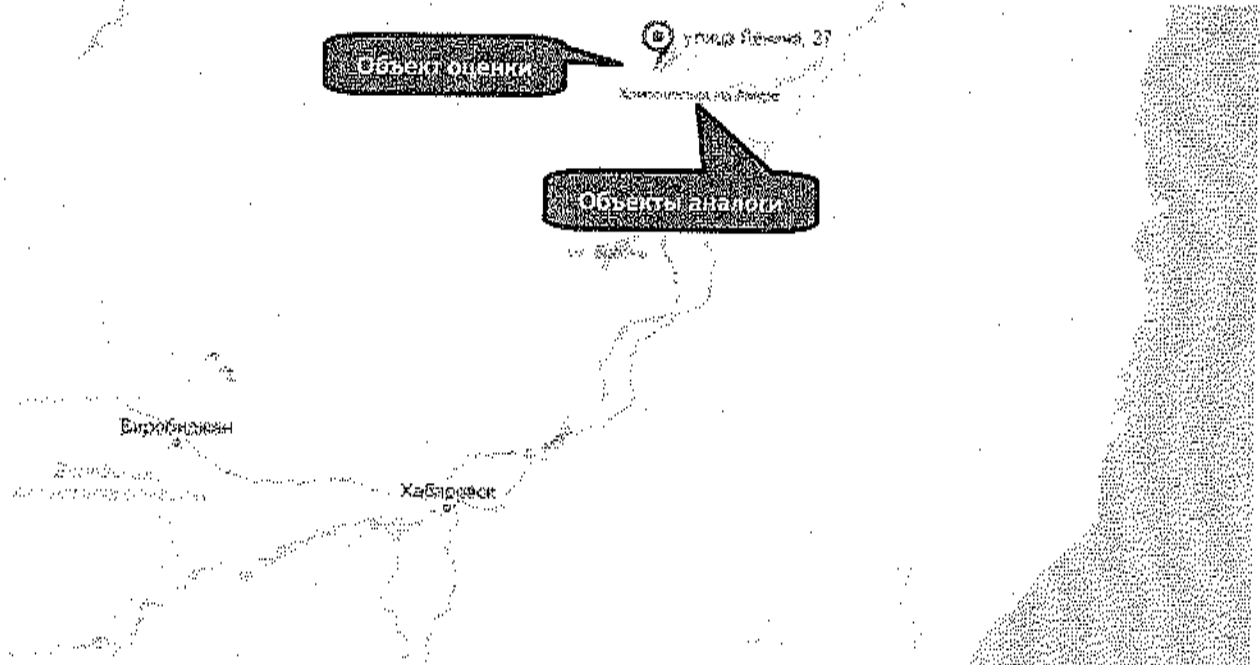
Таблица 52. Средние значения масштабного фактора для низкоклассных торгово-офисных объектов

Наименование коэффициента	Среднее		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,85	0,86

Так как объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая цоколь ($0,83-1=-0,17$, далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1362,5 / 8849,4 = 0,15$, $-0,17 * 0,15 = -0,026$ или $-2,6\%$).

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, РП Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже.

Рисунок 20. 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 53. Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Сред- нее	Расши- ренный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,46	0,88
Прочие населенные пункты	0,40	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 низкокласных 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 низкокласных 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 низкокласных 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, РП 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.

По данным вышеперечисленных организаций стоимость ремонта на доведение помещения с состояния требуется косметический ремонт) до рабочего состояния (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад) с учетом отделочных материалов составит около 2 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС.

По данным вышеперечисленных организаций стоимость ремонта на доведение помещения с рабочего состояния (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад) до уровня стандартный ремонт

(отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов) с учетом отделочных материалов составит около 3 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки для объектов-аналогов №2 и №3 составила (-3 500) руб. /кв.м.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки для объекта-аналога №4 составила (2 500) 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 54. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Агент 1	Агент 2	Агент 3	Агент 4
Источник информации		http://www.farpost.ru/kom-somolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-offisnoe-zdanie-s-arendatorami-4122275.html	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-211899897	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-185152227	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure-realty/shihanova-6-2-58719060.html
Контактный телефон		+7 909 889-20-70 +7 (4217) 30-64-64	8-913-915-80-21	+7 914-546-91-19	+7 (924) 408-56-55
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лазо 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д.46	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д.6/2
Общая площадь, кв.м	8 849,4	900	1 205,7	1 700	2 132
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	600	3 000	1 035	9 082
Права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Административные	Офисные	Административные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1, 2	1, 2, 3	1, 2
Отделка помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Требуется косметический ремонт
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты, кирпич	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Наличие дополнительных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	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	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Показатель	Аналит 1	Аналит 2	Аналит 3	Аналит 4
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.	15 000 000	23 940 000	35 000 000	36 000 000
Стоимость земельного участка в собственности под объектом недвижимости, руб.	955 686	4 594 645	1 207 198	12 796 761
Стоимость объекта без земельного участка, руб.	14 044 314	19 345 355	33 792 802	23 203 239
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС	15 605	16 045	19 878	10 883
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.	13 576	13 959	17 294	9 468
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемых прав, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб. с учетом НДС	13 576	13 959	17 294	9 468
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.	13 576	13 959	17 294	9 468
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		13 576	13 959	17 294	9 468
Вторая группа допработ					
Тип здания	Административные	Офисные	Административное	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		13 576	13 959	17 294	9 468
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		13 576	13 959	17 294	9 468
Площадь кв.м.	8 849	900	1 206	1 700	2 132
Корректировка на площадь		-5,7%	0%	0,0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		12 807,71	13 959,08	17 293,96	9 468,49
Этаж/Этажность	подвал, 1-2	1,2	1,2	1,2, 3	1, 2
Корректировка на этаж		-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		12 472	13 594	16 841	9 221
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ППТ Солнечный, ул. Ленина Д.27	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, Д.46	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская Д.2	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, Д.6/2	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, Д.6/2
Корректировка на территориальное местоположение, %		-7,79%	-7,79%	-7,79%	-7,79%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв. м руб.	Основная транспортная магистраль	11 501	12 535	15 529	8 502
Локальное местоположение	Основная транспортная магистраль	0%	0%	0%	Основная транспортная магистраль
Корректировка на локальное местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м руб.		11 501	12 535	15 529	8 502
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м руб.		11 501	12 535	15 529	8 502
Отделка помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка на отделку помещений, руб.		0	-3500	-3500	2500
Скорректированная цена, за 1 кв. м руб.		11 501	9 035	12 029	11 002
Количество корректировок		4	4	4	4
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		2 875	2 259	3 007	2 751
Коэффициент Вариации	10,39%				
Скорректированная цена, за 1 кв. м руб.	10 892				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость здания по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	96 386 278				
Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	9 079 434				
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	105 465 712				
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	89 377 722				

Источник: Расчеты Специалиста

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 близко 10% (10,39%) 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 55. Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки с учетом земельного участка по сравнительному подходу без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатоправление)	8 849,40	89 377 722

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:

$$Y = \frac{NOI}{\text{Ставка капитализации}}$$

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 100 кв.м до 300 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 оцениваемым объектом. Информация по публичным офертам приведена в таблицах ниже:

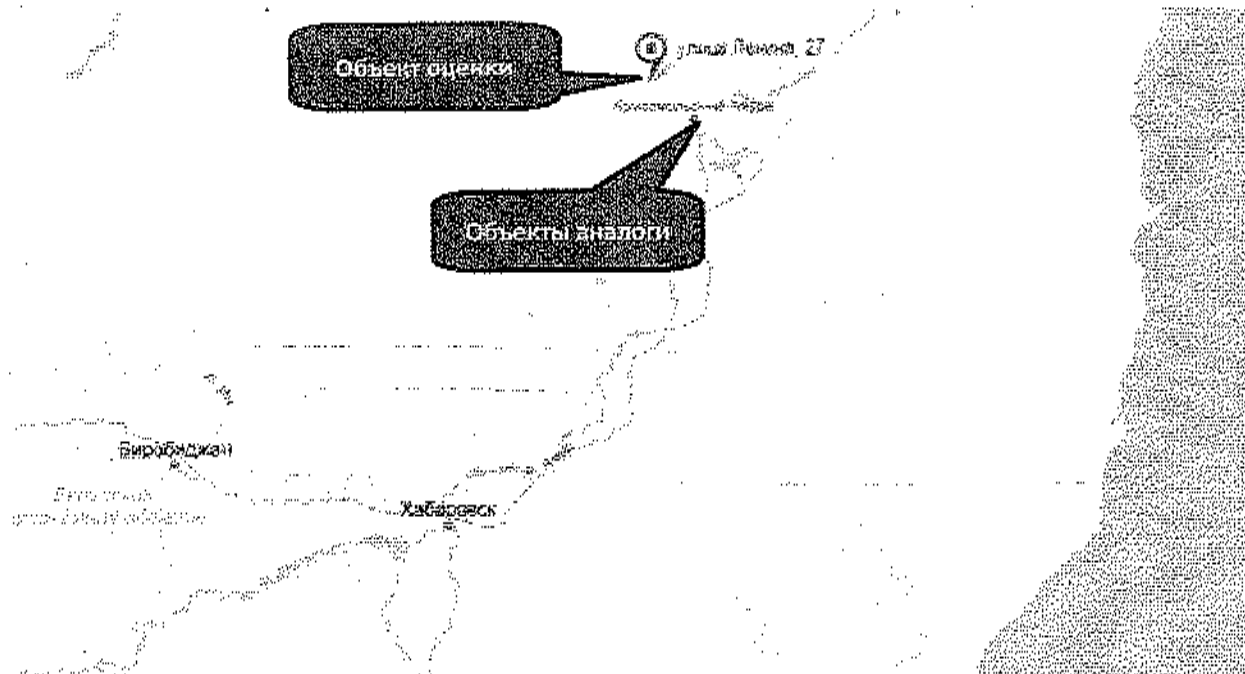
Таблица 56. Объекты аналоги офис, расчет арендной ставки офисных помещений

№п/п	Местоположение	Улица	Площадь кв.м	Цена с учетом НДС за кв.м/мес.	Цена с учетом НДС за кв.м/год	Источник
1	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	ул. Васянина д.10	от 200 до 850	400	4 800	https://www.farpost.ru/komso-molsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomeshenija200-850m-kv-v-centre-goroda-59481715.html
2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	шоссе Северное 44 кор. 2	от 100 до 381	350	4 200	https://www.farpost.ru/komso-molsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/organizacija-sdaet-ofisnye-pomeshenija-ot-188-do-381-kv-m-60269150.html
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	пер. Дворцовый д.6	от 100 до 147	350	4 200	https://www.farpost.ru/komso-molsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/sdam-v-arendu-nezhiloy-pomeshenie-47681281.html
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре	ул. Уральская д. 20	от 100 до 860	320	3 840	https://www.farpost.ru/komso-molsk-na-amure/realty/rent_business_realty/market/pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-860m2-52418526.html
Среднее значение				355		
Скидка на торг				-12%		
Корректировка на местоположение				-7,79%		
Корректировка на состояние отделки				-15%		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже с учетом НДС, руб./кв.м/мес.				245		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже с учетом НДС, руб./кв.м/год				2 938		
Скидка на расположение помещений в цоколе				0,83		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных в цоколе с учетом НДС, руб./кв.м/год				2 439		
Скидка на расположение помещений на 2-ом этаже и выше				0,88		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 2-ом этаже выше с учетом НДС, руб./кв.м/год				2 586		

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, РП Солнечный. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов приведено на рисунке ниже:

Рисунок 21. Местоположение объекта оценки и объектов аналогов на карте



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

Таблица 57. Отношение арендных ставок объектов недвижимости в пределах области по отношению к областному центру

Отношение ставок 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	0,66	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 низкоклассных 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 низкоклассных 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 низкоклассных 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, РП 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 58. 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	0,8%
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 59. Отношение арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов в зависимости от расположения этажа в здании

Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 126-127

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 - 0,86.

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 60. 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 Квартыры	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 61. 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	2 439	15%	376
Первый этаж	1 656,4	2 938	19%	550
Со 2 по 5 этажи	5 827,8	2 586	66%	1 703
Итого	8 849,4			2 629

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 недриспользования 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 Э.А., Яковлева Д.А., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. В расчетах принималось среднее значение указанных диапазонов. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 62. Коэффициент недриспользования

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высокотклассные производственно-складские объекты	19%	18%	20%
1.2 Низкотклассные 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 низкотклассные 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 — Collection Loss (L) — за оцениваемые помещения приняты на уровне 17%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход — Net Operation Income (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 (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на ремонт, замещение (Allowance for Replacements).

Операционные расходы

Операционные расходы (Operation Expense — 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 63. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные 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 низкокласные 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 64. Расчет ПВД

Показатель	Сумма
Общая площадь, кв.м	8 849,40
Расчетная ставка аренды руб./кв.м в год	2 629
ПВД, руб.	23 265 030

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 65. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	23 265 030
2	Потери от неиспользования площадей, %	17%
3	Потери от неиспользования площадей, руб.	3 955 055
4	Действительный валовой доход, руб.	19 309 975
5	Операционные расходы, % от ПВД	21%
6	Операционные расходы, руб.	4 885 656
7	Чистый операционный доход, руб. в год	14 424 319

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:

$$R_m = \frac{ДО}{К}$$

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:

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

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:

$$R = R_{от} + R_{от} \cdot f$$

Где $R_{от}$ – ставка дисконтирования

$R_{от}$ – 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 ОФЗ - АД №46020 (дата погашения 06.02.2036), 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 7,536% на дату определения стоимости 08.05.2018 г. (источник информации- www.rusbonds.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 сооружение 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 66. Факторы риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	30
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1	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		0	7	1	2	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	14	3	8	5	0	0	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		3									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		3,00%									

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:

$$r_l = 7,536\% \times 8 / 12 = 5,02\%.$$

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 67. Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении объектов недвижимости офисного назначения

Вид и наименование риска	Категория риска	Систематический риск													
		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		1	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	16	3	0	0	0	0	0	0	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

Таким образом, размер ставки дисконтирования для объектов оценки составит:

$$7,536\% + 3,00\% + 5,02\% + 2,00\% = 17,56\%;$$

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:

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

Rвозвр – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве безрисковой ставки принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ГКО-ОФЗ. Безрисковая ставка на дату оценки составляет 7,536% (по данным www.cbr.ru).

Типичный экономический срок жизни оцениваемого объекта составляет 100 лет. (ЕНАО). Эффективный возраст составляет 33 года по данным технической документации.

Норма возврата составила:

$$7,536\% / ((1 + 7,536\%)^{(100-33)} - 1) = 0,058\%$$

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 68. 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	3,8	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 Квартиры	5,9	5,3	6,5
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 69. Расчет ставки капитализации

Наименование	Ставка дисконтирования (RoD)	Норма возврата (RoF)	Средний ежегодный темп роста (f)	Ставка капитализации (округлено)
Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	17,56%	0,058%	4,6%	13,02%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 70. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Объект оценки	Общая площадь Объекта оценки, кв.м	Чистый операционный доход, руб./кв.м	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ЗУ с учетом НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта с учетом ЗУ оценки без НДС, руб.
Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	8 849,40	14 424 319	13,02%	110 799 507	93 897 887

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.

Затратный подход

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости.

Наличие внешнего износа у объекта оценки, что обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объекту недвижимости. Прежде всего, это снижение экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, малочисленность рабочего поселка, в котором расположен объект оценки, и как следствие ограниченный спрос на аналогичные объекты недвижимости большой площади, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. Все вышеперечисленное не позволяет применить затратный подход в полной мере.

Учитывая так же, что затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, затратный подход применяется справочно, в том числе для расчета стоимости земельного участка. Вес - 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной

стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости с учетом необходимости проведения ремонта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Доходному подходу присвоен вес – 0,5.

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,5.

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

Таблица 71. 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	50	50	4	0,4	40	0	20	20
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50	3	0,3	30	0	15	15
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50	2	0,2	20	0	10	10
Допущения, принятые в расчетах	0	50	50	1	0,1	10	0	5	5
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				10	1	100	0	50	50

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 72. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости

Подходы оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	114 305 972	0	0
Сравнительный подход	89 377 722	0,5	44 688 861
Доходный подход	93 897 887	0,5	46 948 944
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС, руб.			91 637 805
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС (округленно), руб.			91 638 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 73. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатоуправление)	91 638 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	83 944 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	7 694 000

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 Мособлупрполиграфиздата, 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 №20. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2017.
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.

Неустранимый 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 неиспользования 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 $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{34}$$

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

³⁴ «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 обязательства (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

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3393

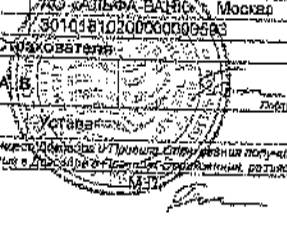
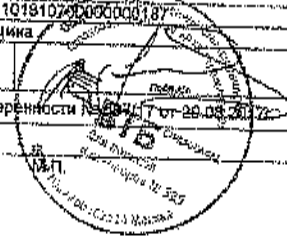


ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000230

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «22» ноября 2017г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3393
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3393 Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Успешно признания факта наступления страхового случая в соответствии с п. 4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.-4.9. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В чести расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.).
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.).
ФРАНШИЗА	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	110 000,00 (Сто десять тысяч руб. 00 коп.). Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «28» ноября 2017г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «01» января 2018г. по «31» декабря 2018г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «22» ноября 2017г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«22» ноября 2017г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
ИНН	7702263726	ИНН	7710277867
БИК	044525187	БИК	044525593
Расчетный счет	4070181040006000009	Расчетный счет	40702810501990000336
Банк	ПАО Банк ВТБ - Москва	Банк	АО «АЛЬФА-БАНК» - Москва
Кор. счет	3010181070000000187	Кор. счет	3010181020000000693
Представитель Страховщика	Морелов А. А.	Представитель Страхователя	Полков А. В.
На основании	Доверенности № 004/17 от 20.08.2017г.	На основании	Устава



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года № 0057

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01064

Выдано 14.09.2012 г.

РЯБЧЕНЮК
Жанна Николаевна

Паспорт 45 11 582599, выдан 05.05.2012 г.
Отделом УФМС России по г.р. Москве по району Басманный

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 10.02.2011
за регистрационным № 1064.77



Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подтверждает включение в реестр оценщиков членства в МСНО-НП «ОПЭО»



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 967-19-36
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

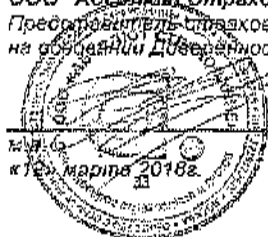
ИНН 7726172835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001672118
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001672118 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рябченко Жанна Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. М. Почтовая, д. 10, кв. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 200 (Четыре тысячи двести) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «19» апреля 2018 г. по «18» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потылова Е.Ю.)

«12» марта 2018г.

Страхователь:
Рябченко Жанна Николаевна

(Рябченко Ж.Н.)

«12» марта 2018г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ

ИПТ № 438624

Высший диплом выдан **Рябенюк**

Иванне Николаевне

и тем, кто с ней с 12 ноября 2017 г. по 15 апреля 2018 г. принимала участие в профессиональном обучении в **Международном институте повышения квалификации и переподготовки руководителей кадровых специалистов Российской Федерации** по специальности **«Менеджмент в сфере кадровых ресурсов»** в рамках реализации программы **«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (Бизнес)»**

Государственной аттестации качества подготовки за 25 апреля 2018

Удостоверяет Ирада (Секретарь квалификационного) **Рябенюк**

Иванне Николаевны

или в течение профессионального обучения в сфере **Профессиональная**

оценка и экспертиза объектов и прав собственности

Специализация «Оценка стоимости предприятий (Бизнес)»



г. Москва

Регистрационный номер 1024 18

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОПЕЧОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1 от 18 сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области опечочной деятельности по специальности «Опечочная деятельность

«Опечочная деятельность»

выдан Рябовой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки кадров»

от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор А.С. Булкин

Квалификационный аттестат действует на три года и действует до 18 сентября 2020 г.

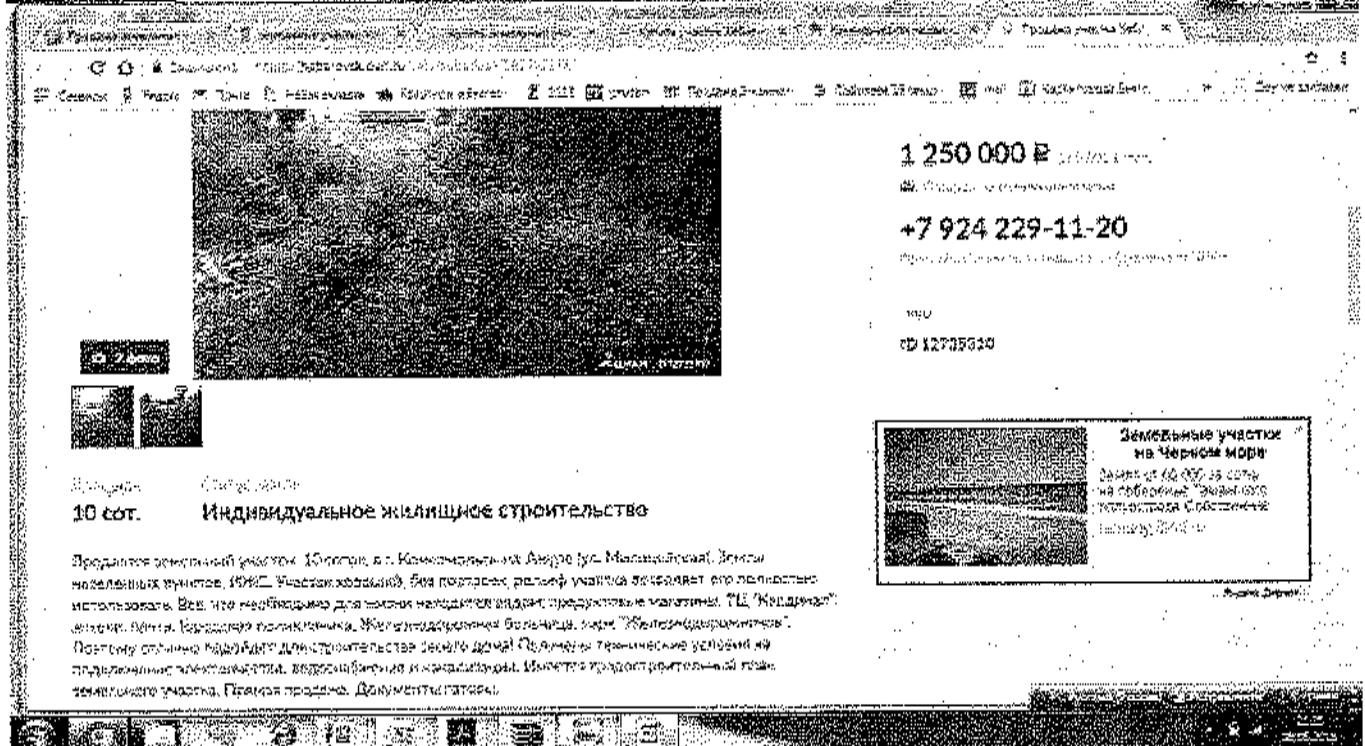
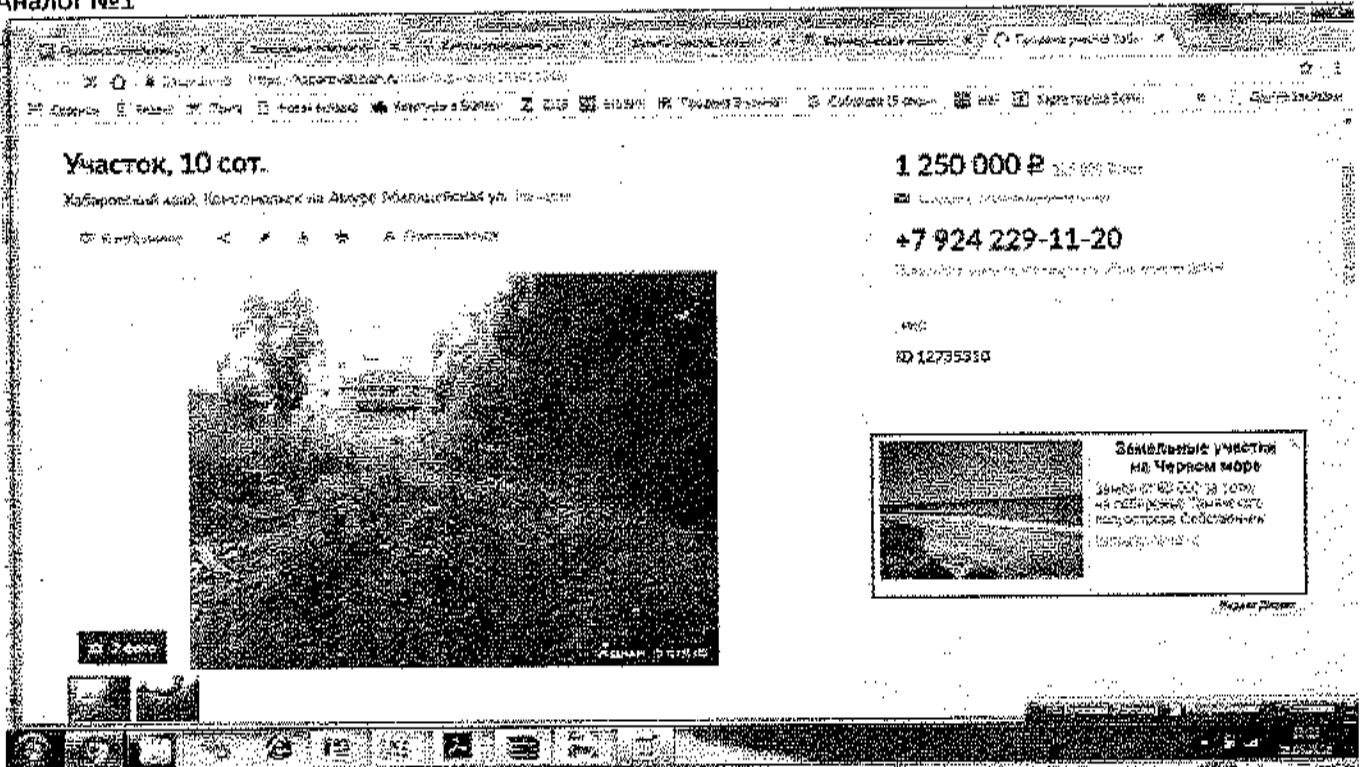
001081 - КА1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов для расчета стоимости земельного участка

Аналог №1



<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/161450348/>

Аналог №2

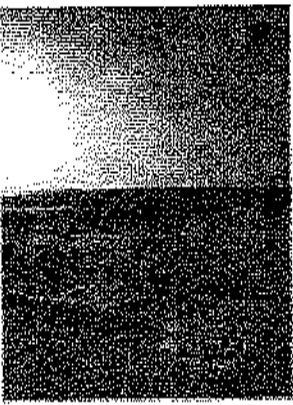
Участок, 10 сот.

Хабаровский край Комсомольск-на-Амуре

1 050 000 Р

Свободная продажа

+7 963 827-74-82



Земельные участки на Черном море

Ищите землю на побережье Черного моря? Приобретите участок от собственника.

10 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Предлагается к продаже отличный земельный участок под строительство индивидуального жилого дома в Ленинском округе города (ориентировочно в 300 м. от пр. Победы за ул. "Майский"); Находящийся на широкой просторной возвышенности, на земельной площадке. Планируется использование участка именно именно на другой площадке по /в соответствии с зонированием территории для индивидуального жилищного строительства. Регулярно ходит городская транспортная маршрутная 21. 30. 3. там же 4. 5. Вы легко сможете добраться и увидеть участок. Жилой район в хорошем районе. Хотите, чтобы я показывал. Номер в базе: 179252699.

Узнайте больше


Закажите профессиональную оценку земельного участка по телефону.

+7 963 827-74-82

1 050 000 Р

Свободная продажа

+7 963 827-74-82



Земельные участки на Черном море

Ищите землю на побережье Черного моря? Приобретите участок от собственника.

<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/179252699/>

Аналог №3

Участок, 1 000 сот.
 Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре ул. Кутадэчав, 2 на плане

940 000 Р + еще 2 фото

+7 909 848-07-77

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь: 1000.0

Статус: Индивидуальное жилищное строительство

Продается земельный участок с разрешением на индивидуальную застройку. Площадь участка 10 соток расположена на юго-западной и северо-западной границах ул. Советской и пр. Мухоморова. Индивидуальный номер (И.Н.) с единичностью расположения на кадастровом плане территории. Предусмотрено строительство индивидуальной застройки. Рядом школа №4, детский сад №1, торговые предприятия и другие развитая инфраструктура. Заинтересованы тем не менее звоните.

Узнайте больше
 Задайте вопросы по телефону или посетите офис.

+7 909 848-07-77

Земельный участок на Черном море
 Участок от 40 000 кв. м. на побережье. Земельный участок с объектами недвижимости.

940 000 Р + еще 2 фото

+7 909 848-07-77

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь: 1000.0

Статус: Индивидуальное жилищное строительство

Продается земельный участок с разрешением на индивидуальную застройку. Площадь участка 10 соток расположена на юго-западной и северо-западной границах ул. Советской и пр. Мухоморова. Индивидуальный номер (И.Н.) с единичностью расположения на кадастровом плане территории. Предусмотрено строительство индивидуальной застройки. Рядом школа №4, детский сад №1, торговые предприятия и другие развитая инфраструктура. Заинтересованы тем не менее звоните.

Узнайте больше
 Задайте вопросы по телефону или посетите офис.

+7 909 848-07-77

Земельный участок на Черном море
 Участок от 40 000 кв. м. на побережье. Земельный участок с объектами недвижимости.

<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/166676418/>

Аналог №4

Участок, 10 сот.
Хабаровский край, Комсомольский-на-Амуре, Парус-микрорайон, 10 сот.

1 100 000 ₽

+7 962 297-11-89

ID 15734924

Земельные участки на Нарном море
Идеальное место на побережье Нарского пролива, участок с развитой инфраструктурой.

10 сот.

1 100 000 ₽

+7 962 297-11-89

ID 15734924

Земельные участки на Нарном море
Идеальное место на побережье Нарского пролива, участок с развитой инфраструктурой.

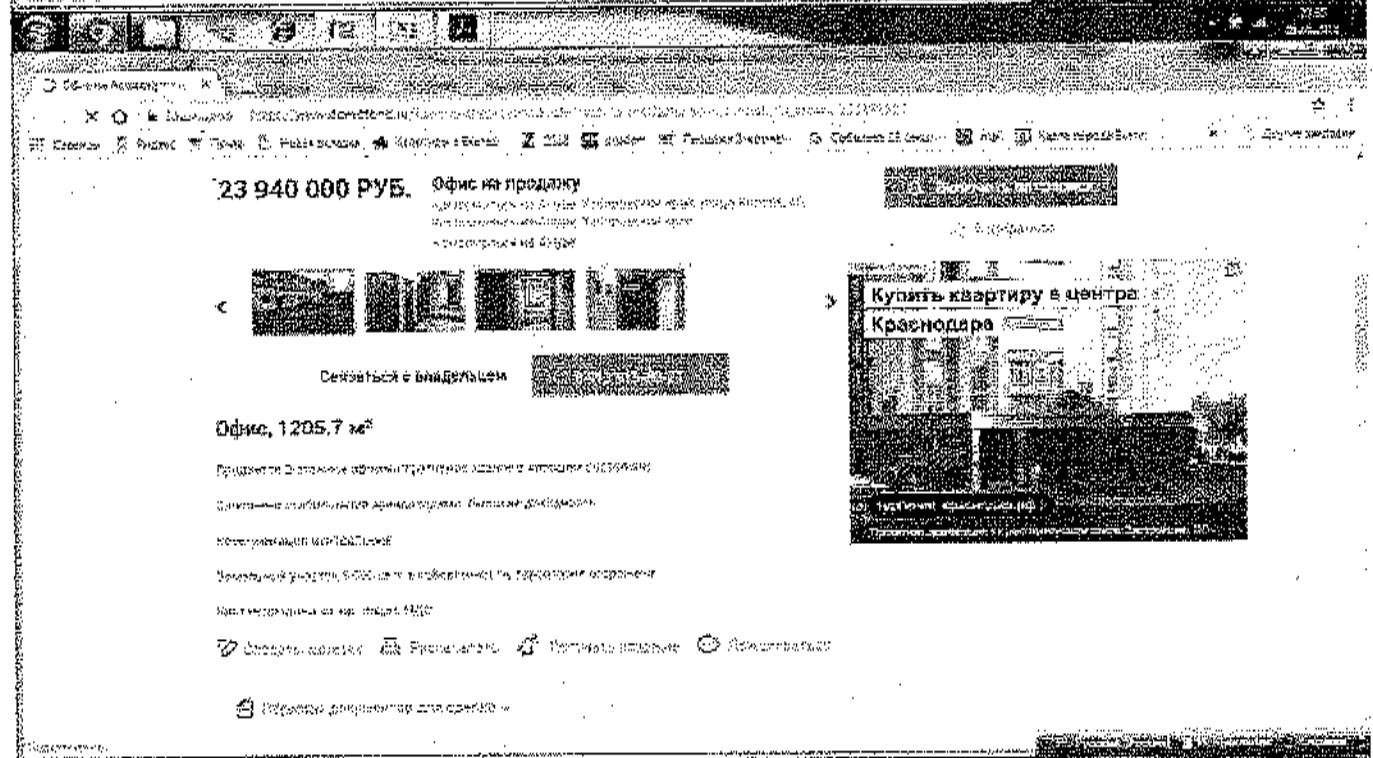
Уважите объявление
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 962 297-11-89

Продан земельный участок под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) площадью 1 000 кв.м. расположенный в микрорайоне Парус (Территория опережающего экономического развития). Район активно развивается. Вокруг все необходимое для жизни: просторный новый дворик, рядом автобусная остановка, газопровод, теплотрасса, электричество. Недалеко Амур, Зелено в собственности, документы уже готовы. Звоните, покажу в удобное для Вас время.

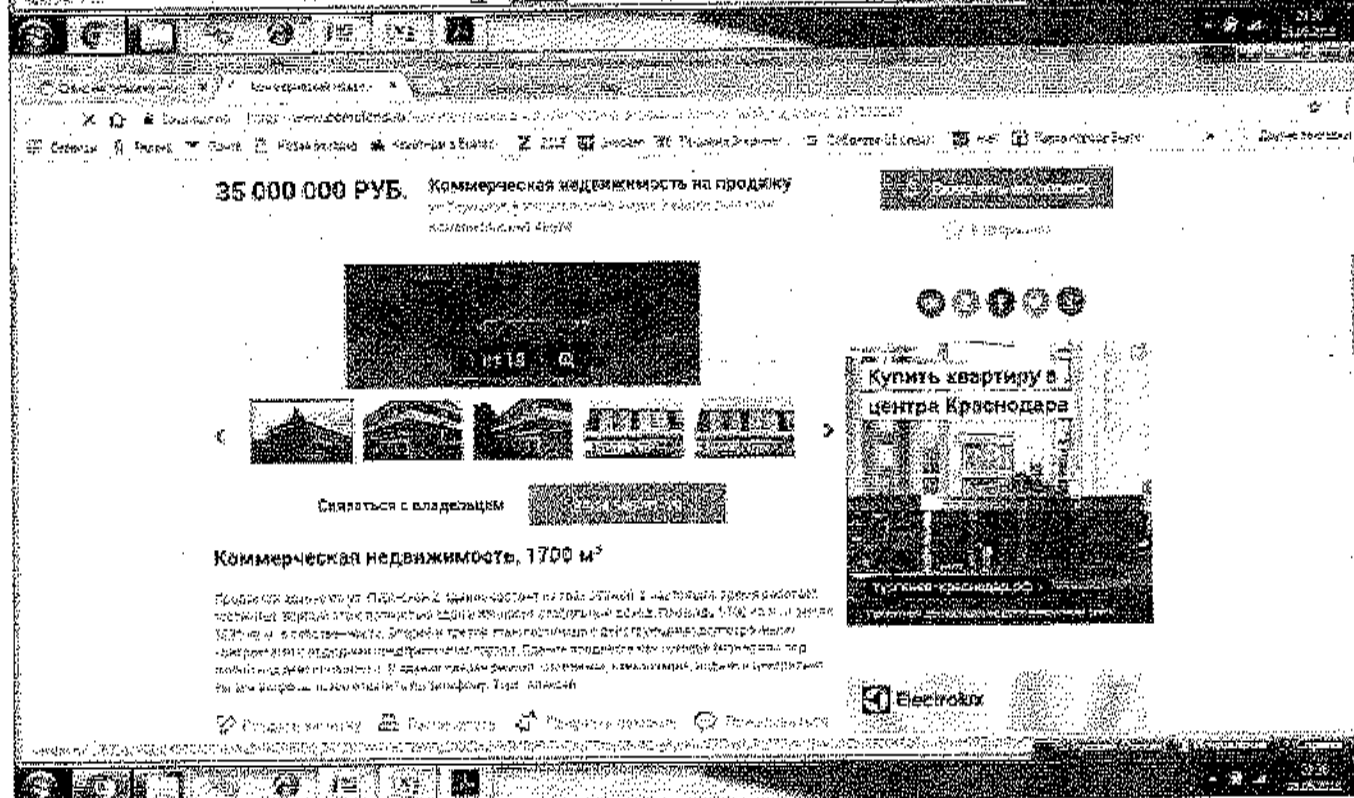
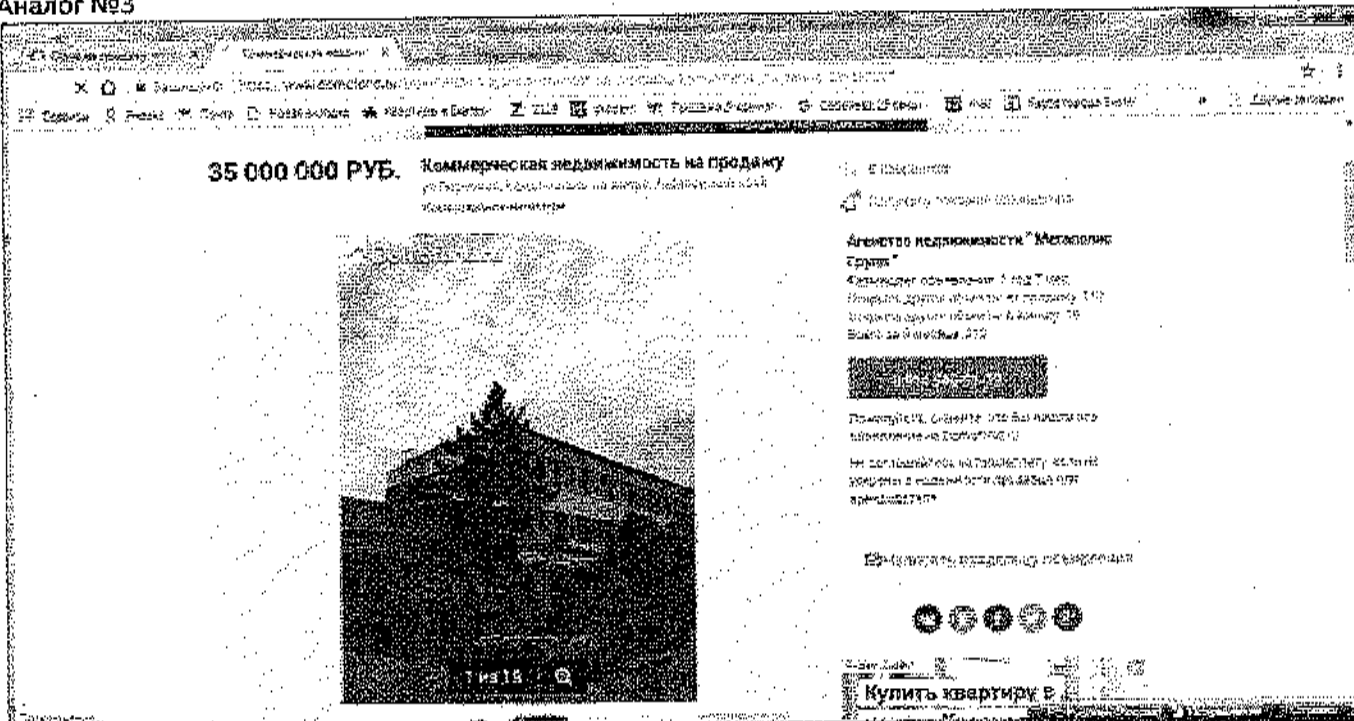
<https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/181489974/>

Аналог №2



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-211899897

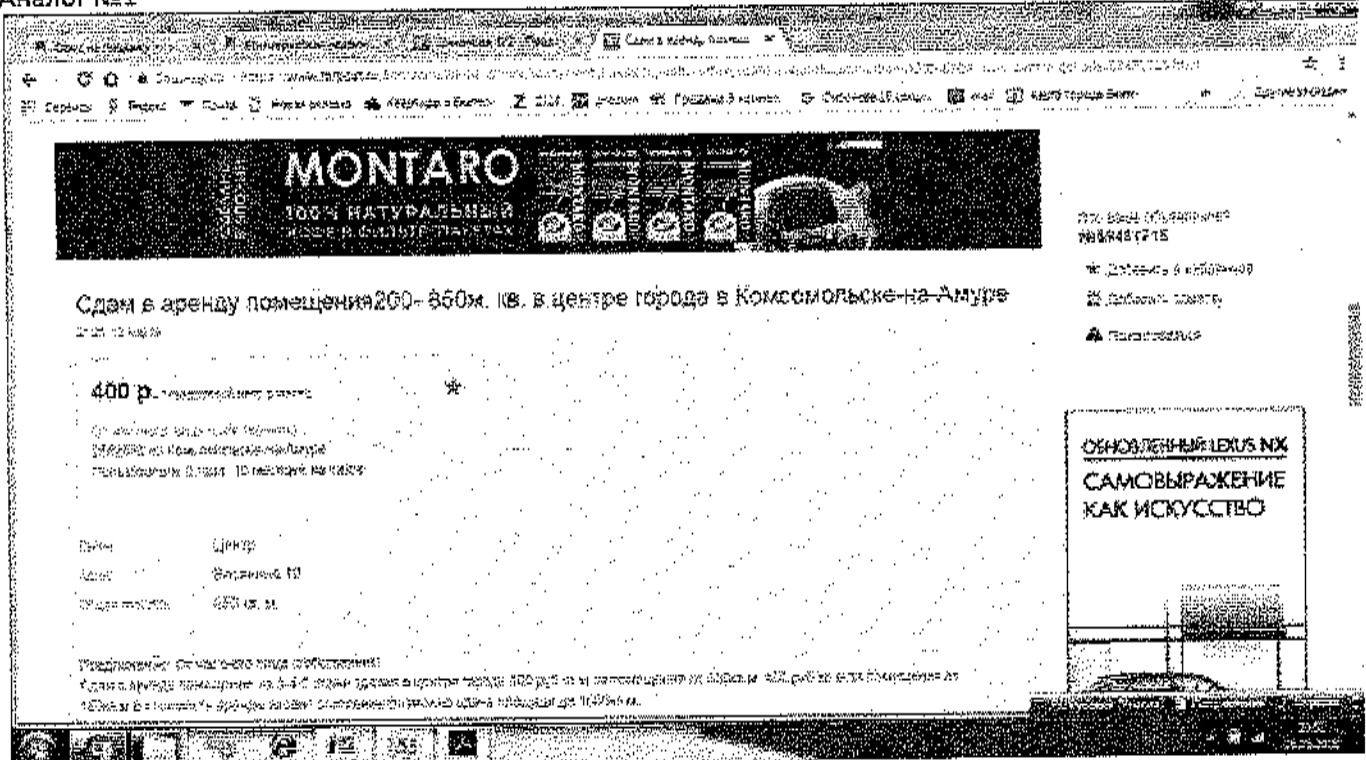
Аналог №3



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-185152227

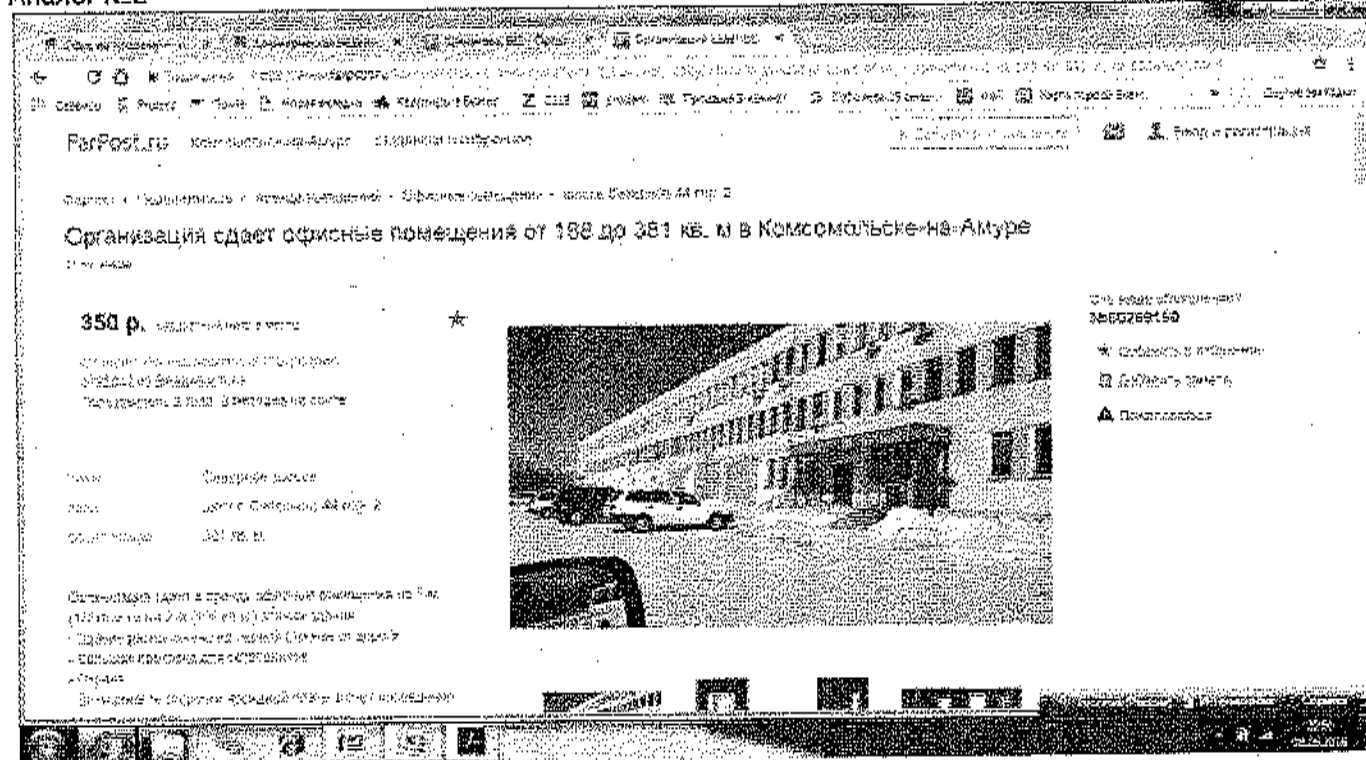
Скриншоты объектов аналогов для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

Аналог №1



https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-pomesheniya200-850m-kv-v-centre-goroda-59481715.html

Аналог №2



Аналог №4

The screenshot shows a real estate listing on the website FarPost.ru. The main heading is "Помещение свободного назначения 860м2 в Комсомольске-на-Амуре". The price is listed as "320 р. за квадратный метр". The listing includes a table with the following details:

Сейчас	Ранее
320 р. за кв. м	320 р. за кв. м

Below the table, there is a small text block: "Свободное назначение, площадь 860 кв. м, высота потолков 3 м, в собственности, в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры". At the bottom of the listing, there is a phone number "+7 962 297-38-41" and a profile name "igomka1973".

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/rent_business_realty/market/pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-860m2-52418526.html



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 13.05.2016

Документы-основания: Договор купли-продажи от 11.04.2016 №ДК(КП)-014-110416

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ФЦИ-ПУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:14:0010104:2457

Объект права: Административное (комбинатное) здание, назначение: нежилое здание, площадь 8 849,4 кв.м., количество этажей: 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/002-27/041/2016-1051/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)
27-27/002-27/041/2016-1051/2

Бакремеева В. А.

ФГИС ЕФРН

Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Лист 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

По информации запроса от 30.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.05.2018 г., сообщаем, что запрашиваемый объект недвижимости расположен по адресу:

Наименование			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Листов	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
30.05.2018 № 99/2018/00786087	1	1	1
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457	
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 27:14:00/888.192.А. Инвентарный номер: 192		
Адрес:	Хабаровский край, Савинский р-н, рп Савинский, ул. Ленина, д.27		
Площадь, м²:	88,49,4		
Изначально:	Нижнее здание		
Назначение:	Административное (автобл/офис/управление)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	158000000,4		
Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН	
полное наименование организации:	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2018 г. поступившего на сайте с датой 30.03.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Этапы				
инд.объект недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего записей на листе №
30.03.2018	№ 99/2018/00786087			
Кадатровый номер:			27:14:0010104:2457	
Кадатровые номера инд.объектов недвижимости, и адреса, по которым расположен объект недвижимости:		27:14:0010104:9		
Кадатровые номера помещений, машинно-мех. радиолюбительских и антенн или сооружений:		27:14:0010104:1304		
Кадатровые номера объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадатровые номера обремененных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав земельного участка:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Кадатровый номер земельного участка, если выделен в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на этом земельном участке:		данные отсутствуют		
Виды разрешений о планировке:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения о количестве этажей, в том числе надземных/подземной имеют статус "Актуальные недвижимостно-кадастровые". Право (в том числе право обременения объекту недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе надземных/подземной отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Подписание выписки:		ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИТФОРМ СЕВЕР-ЗАПАД" ИНН 2809028918		
Государственный реестр:		ФИНСИГР		
полное наименование организации:		подпись:		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Этап		Вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов
30.03.2018	№ 99/2018/90786087		
Кадстровый номер:		27:14:0010104:2457	
1.	Права собственности (правообладатели):	1.1. Владелец недвижимости: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ФОНД ШУВА-КОСКИЕ ВЫСОТЫ", созданный и управляемый в соответствии с основным законом паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации и учредительными документами фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации и учредительными документами фонда.	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Прямая собственность, № 27-27/002-27/041/2016-1051/3 от 12.05.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо:	Департамент управления, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27, квл.№ 27:14:0010104:2457, Администрация (комбинату прилагается), назначенная: нежилая здание, площадь 5889, 4 кв.м., количество этажей: 5	
	дата государственной регистрации:	12.05.2016	
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/2016-1051/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.05.2006 по 04.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ФОНД-КАПИТАЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ФОНД ШУВА-КОСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН 7444036805	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.04.2016 №ДКП7-014-110416	
3.1.2.	лицо:	Аренд, Помещение общей площадью 609, 5 кв.м. для использования под офис, расположенное в административном здании по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пп. Солнечный, улица Ленина, д.27, квл.№ 27:14:0010104:2457, Администрация (комбинату прилагается), назначенная: нежилая здание, общая площадь 5889, 4 кв.м., лпн. № 192, лпн. А	
	дата государственной регистрации:	15.06.2015	
	номер государственной регистрации:	27-27-03/002-2006-320	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2005 по 31.01.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Управление Пенсионного фонда Российской Федерации (государственное учреждение) в Солнечном районе Хабаровского края (без выполнения функций по выплатам пенсий), ИНН 2717010912	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ КАБИНЕТОВ №4А-03-В от 01.04.2005. №4А-03-В. Дополнительное соглашение от 24.12.2014 №10; Дополнительное соглашение о внесении изменений и дополнений в договор аренды № 4А-03-В от 01.04.2005 от 01.06.2013 №8, дата регистрации 28.03.2014, №27-27-04/2014-827; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕШНИИ ИЗМЕНЕНИИ И ДОПОЛНЕНИИ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ №4А-03-В №2 от 27.06.2006. №2	
Государственный регистратор		ФГУП ЦГРН	
подпись		подпись	
подпись инициальной организации		инициаль, фамилия	

МП

Эксперт		реквизиты недвижимости	
Лист №	Район №	Всего листов района №	Всего районов
30.03.2018	№ 99/1818/90786087		
Квартальный номер:		27:14:0810104:2457	
3.1.3.	вид:	Арест, часть здания, нежилая недвижимость общей площадью – 8239,9 кв. м по адресу: Хабаровский край, Суйсский район, пп. Суйсский, ул. Ленина, д.27, кв. № 27:14:0810104:2457. Административное наименование: нежилая здание, площадь 8 849,4 кв.м., количество этажей: 5	
	дата государственной регистрации:	19.10.2016	
	номер государственной регистрации:	27:17:002-27:019/200/2016-9065/0	
	арест, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.05.2016 по 04.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН 7309774915	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 31.05.2016 №Д (А)-005-310516; Дополнительное соглашение к договору аренды здания № Д (А)-005-310516 от 31.05.2016 от 24.06.2016 №1; Дополнительное соглашение к договору аренды здания № Д (А)-005-310516 от 31.05.2016 от 15.09.2016 №2	
5.	Зачастые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о выданных решениях об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приобретения и введения в обременение государственных, не расквитанных земельных и прочих объектов государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объектов недвижимости, сделок и отчуждения объектов недвижимости:	Принято заявление: Регистрации договора аренды (субаренды) 26.07.2016 19:23, запись №27:041/200/2016-1838. Принято заявление: Регистрации договора аренды (субаренды) 26.07.2016 19:23, запись №27:041/200/2016-1838.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГУП ЕФРН
полное наименование должности		Иванов	инженер, бухгалтер

МП

рекреационной, приусадебной, производственной, специализированной, производственных и иных функций, нормативов

4.3.4. Проводить в соответствии с разрешенным видом использования ограниченного, культивируемого и другие сельскохозяйственные работы, в соответствии с установленными законодательством требованиями, 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 заключенной сделке 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 благоустройству земельного участка

4.4.3. Сохранять земельные, лесоземельные и другие специальные режимы, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством

4.4.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности

4.4.5. Своевременно предоставлять и использовать земельный участок в случаях, если сроки освоения земельного участка предусмотрены договором

4.4.6. Своевременно производить платежи за землю в размере и на условиях, установленных Договором. Простоявший Арендодателю вопиющий платежный поручений с отметкой банка, подтверждающий перечисление арендной платы за земельный участок, в десятидневный срок после оплаты.

4.4.7. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, санитарных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов

4.4.8. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представляемым органам 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 на расчет (2% от размера неисплатенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня определяется в порядке, предусмотренном в п. 3.1. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями 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 взаимному согласию 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. Разрешение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникшие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации

8. Особые условия договора

8.1. Договор составлен в 3-х экземплярах.

9. Реквизиты сторон

Арендователь: Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Челябинского края, ИНН/КПП) 7717013247/271701001, БИК 040813001

Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Кантис», ИНН/КПП) 7444036883-744501001 ОГРН 1027402022347, ул. 4670181006000100068 в ОАО «Кредит Урал Банк», г. Челябинск, БИК-647516948

10. Адреса Сторон

Арендователь: 622711, Челябинский край, Солнечный район, рп Солнечный, ул. Ленина, 37, тел. 2-53-90.

Арендатор: 455049, г. Челябинск, ул. Завенягина, 9, тел. (3517) 256-020

11. Подписи Сторон

Арендователь

Н.В. Шоловаев

Арендатор

В.А. Малков

Идентичность Договора, расчет арендной платы, все прочие условия земельного участка (Безопасность)

Приложение 1 к договору аренды
земельного участка от № 08/2018/34/187

**Акт
приема-передачи земельного участка**

Мы, нижеподписавшиеся,

АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»
в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цюбиладзе Наталья
Викторовна

АРЕНДАТОР – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ –
ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной
ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора
Малкова Владимира Александровича

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Категория земель/земли населенных пунктов
Площадь участка: 9012,90 кв.м.

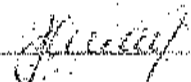
2. УСЛОВИЯ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

"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 отдан:

Земельный участок принят:

 Н.В. Цюбиладзе

 В.А. Малков



Расчет арендной платы на 2016 год за неиспользуемый земельный участок

Расчет размера арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 02.07.2014г № 203-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 неиспользуемые земельные участки государственной собственности на которых не разграничена, на территории городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края»

Кадастровый номер участка 37:14:0010104:49

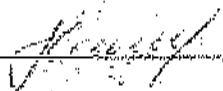
Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории

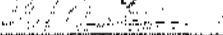
	Площадь, кв.м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Коэффициент от удельного показателя	Кол-во месяцев для начисления	Текущее начисление аренды, руб.
Административное здание	2000,6	1242,55	0,1000	17 дней 7 месяцев	172366,55
Прилегающая территория	7012,9	1242,55	0,0200	17 дней 7 месяцев	114834,99
Итого	9013,5				287201,54

Расчет текущего начисления аренды:

Площадь участка * Удельный показатель * Коэффициент от удельного показателя: 12⁰⁰ кол-во месяцев = Текущее начисление аренды руб.

Арендная плата вносится Арендатором путём перечисления подлежащей суммы на расчётный счёт **УФК по Хабаровскому краю (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края) № 04223171020, Расч.сч. 40101810300000010001, Отделение по Хабаровскому краю Дальневосточного государственного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Хабаровск, г.Хабаровск), ИНН 2717004443, КПП 271701001, БИК 040813001, ОГТМО 08644151051, код платёжца 63611105013130000120, (арендная плата за земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»).**

Арендодатель:  **Н.В. Цубаладзе**

Арендатор:  **В.А. Мазков**



Расчет подготовила: Акимина Василия Владимировна
8 (42)461 236 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» Цюбиладзе 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», 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» Цюбиладзе 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 27.14.027685:192: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>... 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 Банка», г. Магнитогорск, БИК 047516949</p>	<p>9. Реквизиты сторон.</p> <p>... Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», ИНН/КПП 7444036805/744501001, ОГРН 1027402052347, р/с 40701810900000100568 в Банк «КУБ» (АО), и/с 30101810700000000949 БИК 047516949</p>

Считая договор заключенным в редакции Арендатора.

Арендодатель:

 Н.В. Цюбиладзе

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	А	Б	В	Г	Е
Реестр кадастрового номера					

Паспорт составлен по состоянию на

"31" августа 2005г

IV. Общие сведения

Назначение	административный корпус
Использование	административный корпус
Количество мест (мощности)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Этаж 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
A	цокольный этаж	$16,1 \times 117,2 - (2,50 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15)$	1886,9	2,80	522
	1-ый этаж	$16,10 \times 117,2 - (2,50 \times 0,6) \times 34 + (2,36 \times 13,15) - (2,32 \times 0,73) - (1,30 \times 0,73) - (2,30 \times 0,70) + (7,81 \times 15)$	1980,7	3,35	663
	со 2-ого по 4-ый этаж	$(117,2 \times 16,10) + (2,36 \times 13,15)$	1917,9	9,90	189
	5-ый этаж	$8,3 \times 14,78 - (1,80 \times 0,82) + (9,92 \times 1,1)$	258,0	3,21	82
	пристройка	$16,20 \times 15,80 - (1,50 \times 0,90) + 1,48 \times 0,90$	411,6	6,30	259
	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 ОБОБЩСТВЛЕНННОМУ ФОНДУ

Улица

Ленина

№27

Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения			
							общая площадь	Учрежденч					иные				
								основная	подсобная	техническая	вспомогательная	основная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
31.10.05г.	А	цокольный 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 цокольному этажу:							1362,3	803,6	558,9								

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕШТВЛЕННОМУ ФОНДУ

№27

Дата	Интер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.								
							общая площадь	учрежденч							внутренняя высота помещения
								основная	подсобная	основная	расположенная	ытны	основная	расположенная	
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	разделка		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	Интер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты, кухни, коридора	Назначение помещения	Формула подсчета помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.								
							капитальное строение	учреждения							
								основная	помощная	ослепная	помощная	ослепная	помощная		
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 ОБОБЩЕСТВЛЕННУМУ ФОНДУ

Улица		Домовая			№27										
Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.							Внутренняя высота помещения	
							общая площадь	учреждению		основные	используемые	иные	основная		используемая
9	10	11	12	13	14	15									
1.10.05г.	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							
					итогу по 1-ому этажу:		1656,4	967,3	689,1						

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩЕСТВЛЁННОМУ ФОНДУ

Улица

Девина

№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					Внутренняя высота	
								основная	подсобная	осевовая	используемая	основная		
1	2	3	4	5	6	7	8	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

Улицы		Лестница					№27									
Дата	Литер	Этаж	№ квартиры	№ комнаты	Назначение помещения	Формула подсчёта помещения по внутренним размерам	Площадь помещения в кв. м.									
							общая полезная	учреждёнч		основная	вспомогательная	быт	основные	используемые	внутренний метраж помещения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							11
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	А	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 (осадки, трещины, гнили и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка и удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к среднему пр.7 к гр.8/100	Тех. изм. износ в %	
									элемент	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		
		междуэтажные	ж/б плиты							
		надподвальное	ж/б плиты							
	Крыша	рулонная кровля	повреждения и пробиты в кровле	5	1	5	50	2,5		
	Полы	бетонные, плитка, линолеум	выбоины в ходовых местах, стертость линолеума	8	1	8	30	2,4		
Проемы	оконные	2 створные	щели в местах сопряжения коробов со стенами	6	1	6	30	1,8		
	дверные	филенчатые								
	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска, облицовка плиткой	окрасочный слой местами поврежден, отставание штукатурного слоя, потреск. плитки	5	1	5	40	2		
Спл. и электротехн. устройства	отопление	от ТЭЖ		20	1	20	30	6		
	водопровод	централизован								
	канализация	централизован								
	гор. водоснабж.	централизован								
	ванны	душ	капельные течи в местах резьбовых соединений, врезки дилерной арматуры, повреждение							
	электропровод.	скрытая	амальгированного покрытия армат., разболтан							
	радио									
	газифон	телефон								
вентиляция	естественная									
лифты										
	Прочие работы	лестницы	сколы в ступенях	15	1	15	30	4,5		
Итого				100	х	100	х	27	х	

носа, приведенный к 100 по формуле:

$$\% \text{ износа} = \frac{(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 27 \%$$

Вх УПРАВЛ - СЧЕТ/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 Мажкова 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 (уловный) 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 принадлежавшем 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 правомерном 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.

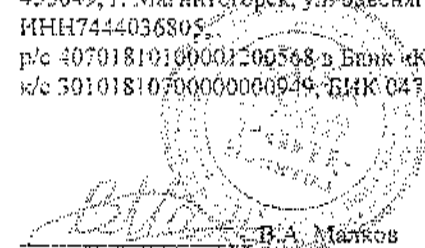
6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – Арендатору.

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:
ПАО «Русэлтон»
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391598 ИФНС № 46 по г. Москва от 22.05.2012г
Р/с 40702810400202348504
В ПАО «Межтопэнергобанк»
К/с 30101810345250000247 БИК 044525237

Арендодатель:
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЭПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9.
ИНН7444036805.
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ» (АО),
к/с 30101810500000000949 БИК 047516949.





Выд. № УММФ-0569
Подпись М.А. Малков
2016 г.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.

г. Солнечный, Хабаровский край

24 июня 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, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №1 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1 Договора аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. в следующей редакции:

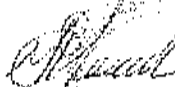
«4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации прав собственности Арендодателя на Здание. Срок аренды – до 04.03.2021 г.»

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г., составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.


Арендатор:

ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 6, корп. 7, помещение III, ком. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г
р/с 40702810400202548504 в ПАО
«Межтопэнергобанк»
К/с 30101810345250000237, БИК 044525237


Е.А. Колесов

Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,
ИНН7444036805,
р/с 40701810100001200568 в Банк «Куб»
(АО),
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949


Малков В.А.

*Вх УПРФУ - 0907
от 27.10.2016*

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.**

рп. Солнечный, Хабаровский край

15 сентября 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, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №2 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить название Договора в следующей редакции:

«Договор аренды нежилых помещений № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.»

2. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, и Арендатор принимает нежилые помещения, расположенные в нежилом пятиэтажном панельном административном здании по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27 (далее – Помещения), общей площадью 7 203,5 кв.м:

- покорный этаж – общей площадью 1 362,5 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 1 (Первом) этаже здания, общей площадью 978,0 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 2 (Втором) этаже здания, общей площадью 1670,8 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 3 (Третьем) этаже здания, общей площадью 1728,4 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 4 (Четвертом) этаже здания, общей площадью 1256,7 кв.м,
- нежилые помещения (кабинеты) №1-5, расположенные на 5 (Пятом) этаже здания, общей площадью 207,1 кв.м.

Помещения принадлежат Арендодателю на основании Свидетельства 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»

3. Заменить по тексту Договора слово «Здание» на слово «Помещения».

4. Изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1 С 01.06.2016 г. по 31.08.2016 г. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 1 062 000 (Один миллион шестьдесят две тысячи) рублей, в т.ч. НДС 162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей.

С 01.09.2016 г. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 2 360 000 (Два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС 360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей.»

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

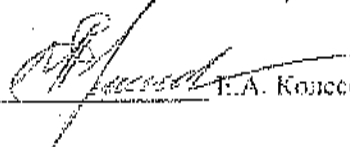
6. Настоящее дополнительное соглашение с Приложением является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

Приложение: поэтажный план здания на 6 листах.

Арендатор:

ПАО «Руссолово»
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 40702810400202548504 в ПАО
«Межгосэнергобанк»
К/с 30101810345250000237, БИК 044525237


Т.А. Колосов

Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗИНО
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,
ИНН7444036805,
р/с 40701810100001200368 в Банк «КУБ»
(АО),
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949



Матков В.А.

УПРАВЛЕНИЕ
24 11 16

Дополнительное соглашение № 3

к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г.

01 ноября 2016 г.

рп. Солнечный, Хабаровский край

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 Майкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №3 к Договору аренды нежилого здания № Д(А)-005-310516 от 31.05.2016 г. (далее -- Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает нежилые помещения, расположенные в нежилом пятиэтажном панельном административном здании, по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27 (далее – Помещения), общей площадью 8239,9 кв.м:

- цокольный этаж – общей площадью 1362,5 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 1 (Первом) этаже здания, общей площадью 1046,9 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 2 (Втором) этаже здания, общей площадью 2118,0 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 3 (Третьем) этаже здания, общей площадью 1728,4 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты), расположенные на 4 (Четвертом) этаже здания, общей площадью 1777,0 кв.м.
- нежилые помещения (кабинеты) №1-5, расположенные на 5 (Пятом) этаже здания, общей площадью 207,1 кв.м.

Помещения принадлежат Арендодателю на основании Свидетельства 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»

2. Изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«С 01.11.2016 г. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Помещениями в размере 2 719 167 (Два миллиона семьсот девяносто тысяч сто шестьдесят семь) рублей, в т.ч. НДС 414 788 (Четыреста сорок тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей 19 копеек».

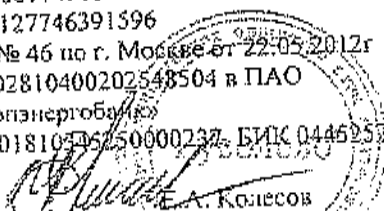
3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

4. Настоящее дополнительное соглашение с Приложением №1 является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

Приложение №1: поэтажный план здания на 6 листах.

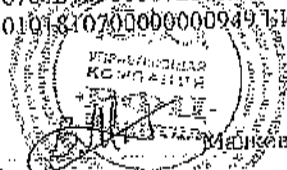
Арендатор:

ПАО «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 40702810400202548504 в ПАО
«Межтопэнергобанк»
К/с 3010181035250000237, БИК 044525337


А. Колесов

Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,
ИНН 7444036805
р/с 4070281010001200568 в Банк «КУБ» (АО),
к/с 3010181070000000949 БИК 047516949


Майков В.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю

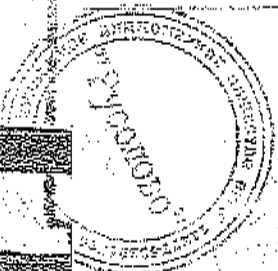
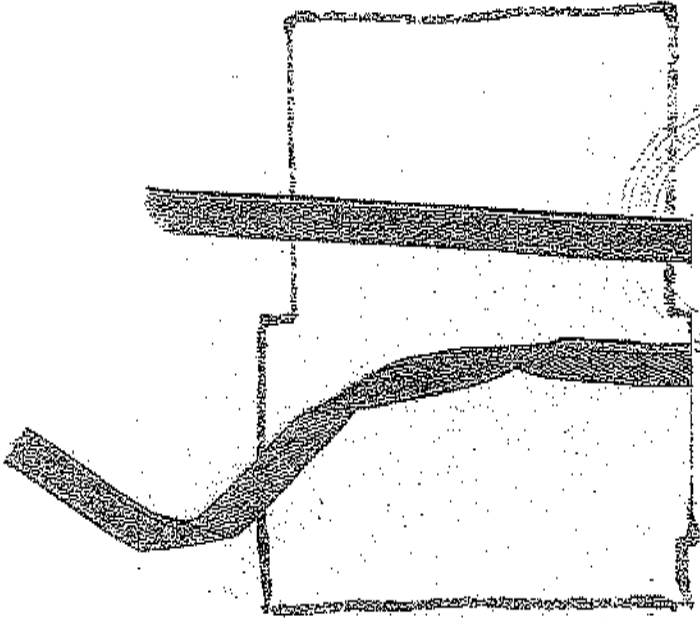
Номер регистрационного округа 27

Произведена государственная регистрация Земельного участка общего пользования

Итого: 17.11 д.к.в.

27-27/002-27/04/2018/016-30441/

И.И. Игумов (подпись) (Ф.И.О.)



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 187 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Полков Алексей Владимирович



8775-2818
info@dpo.ru
www.dpo.ru

