

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 152/Д(У)-001-0404

от 07.11.2018 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 №152 от 12 октября 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	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, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Аренда
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	07.11.2018 г.	
Дата составления отчета об оценке	07.11.2018 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 152/Д(У)-001-0404 от 07.11.2018 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 07.11.2018 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов без учета НДС, руб.
Затратный подход	107 670 870
Сравнительный подход	82 548 635
Доходный подход	91 031 023

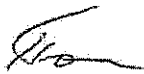
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (07.11.2018г.) округленно составляет:

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

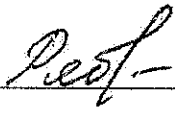
№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки (округленно), руб., без учета НДС
1	Административное здание (комбинатуправление)	88 454 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатуправление) нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	83 006 000
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	5 448 000
Итого		88 454 000

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

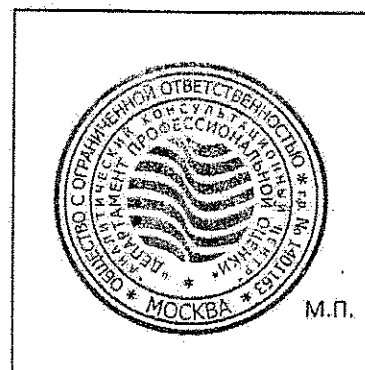


Попков Алексей Владимирович

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	20
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	34
4.3. Россия: коммерческая недвижимость II квартал 2018 г.	35
4.4. Цены на коммерческую недвижимость в Хабаровском крае в октябре-ноябре 2018г.	40
4.5. Анализ рынка земли в Хабаровском крае в 2018 г.	41
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	47
4.7. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	57
4.8. Анализ наиболее эффективного использования	59
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	63
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	63
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	63
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	64
5.3.1. Доходный подход	64
5.3.2. Затратный подход	66
5.3.3. Сравнительный подход	67
5.3.4. Согласование результатов	68
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	69
6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	69
6.1.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	78
6.1.3. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка	90
6.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	100
6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	129
6.3.1. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	130
6.4. Согласование результатов	143
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	146
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	147
Приложение 1	151
Приложение 2	159

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 №152 от 12 октября 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 №152 от 12 октября 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 (комбинатууправление) – 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)	<table border="1"> <tr> <td>Административное здание (комбинатууправление) нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РПСолнечный, ул.Ленина д.27</td> <td>Общая долевая собственность (право собственности)</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>Аренда</td> </tr> </table>	Административное здание (комбинатууправление) 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
Административное здание (комбинатууправление) 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 имеющемся 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	07.11.2018 г.
Срок проведения оценки	07.11.2018 г.
Дата осмотра	07.11.2018 г.
Дата составления Отчета	07.11.2018 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 соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- 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 №152 от 12.10.2018 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):

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

2 уровень: используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

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

Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котированные цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котированные 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) (ред. от 27.06.2016).

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

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

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

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

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

соглашений.

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

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

Текущие активы – это активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – например, запасы, счета дебиторов, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и в кассе предприятия. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как фиксированные активы (определение которых дается ниже), также можно отнести к текущим активам. Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.

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

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

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

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

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

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

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Копия документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права № 103837	Копия документа	от 13.05.2016г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-014-110416	Копия документа	от 11.04.2016г.
3	Акт приема-передачи недвижимого имущества к Договору №Д(КП)-014-110416 купли-продажи недвижимого имущества	Копия документа	
4	Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер 192	Копия документа	от 31.08.2005г.
5	Договор аренды земельного участка №107	Копия документа	от 08.08.2016г.
6	Выписка из ЕГРП №99/2018/214460246	Копия документа	от 29.10.2018г.
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

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

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
Почтовый адрес:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
КПП	770701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	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 30101810200000000593 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

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Рябченко Жанна Николаевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знания 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 (комбинатуправление)
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)) (пп.6.1.3), %	48,25%
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 больница, 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--80aseiclf.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
Электроснабжение	От городских сетей 220V

Наименование	Характеристика
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



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

⁴Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 192 от 31.08.2005г.

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2 от 12.05.2016г.	Выписка из ЕГРП №99/2018/214460246 от 29.10.2018г.
	Земельный участок, 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	Аренда	Договор аренды земельного участка №107 от 08.08.2016 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	Доверительное управление, аренда	
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012.90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27 Кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49	Доверительное управление	

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 16. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Вид здания с обратной стороны

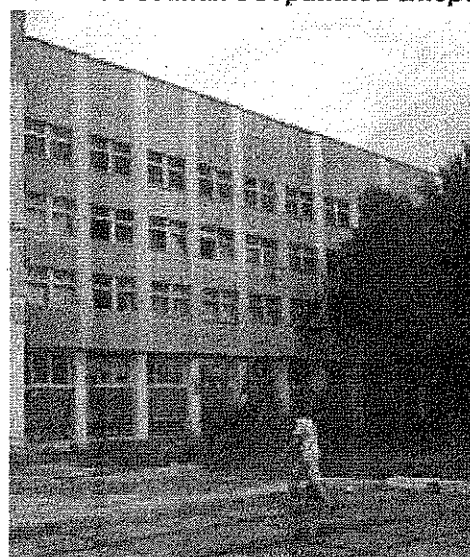


Фото 3. Центральный вход



Фото 4. Адрес здания

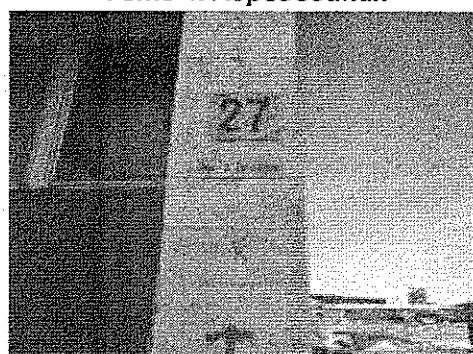


Фото 5. Лестничный марш



Фото 6. Коридор

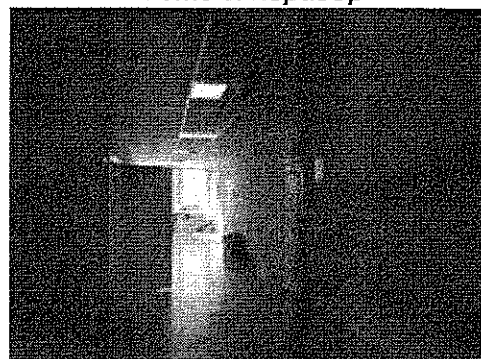


Фото 7. Фойе

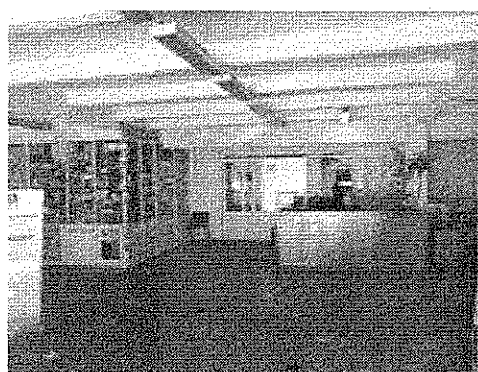


Фото 8. Приемная

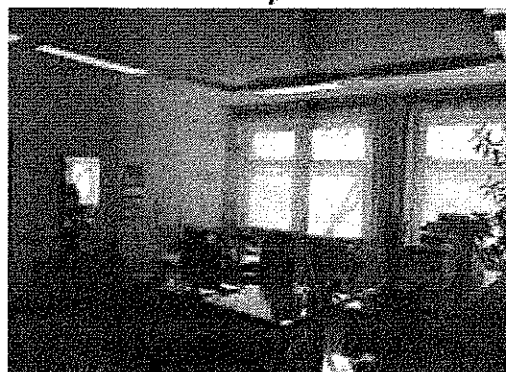


Фото 9. Кабинет



Фото 10. Кабинет

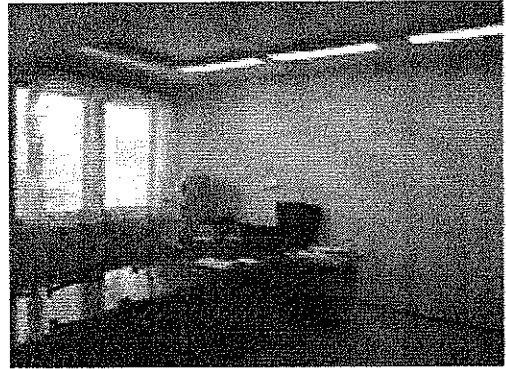


Фото 11. Кабинет

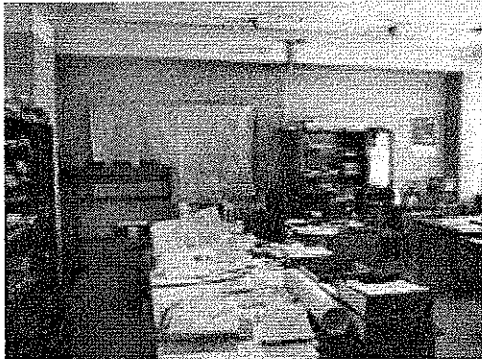


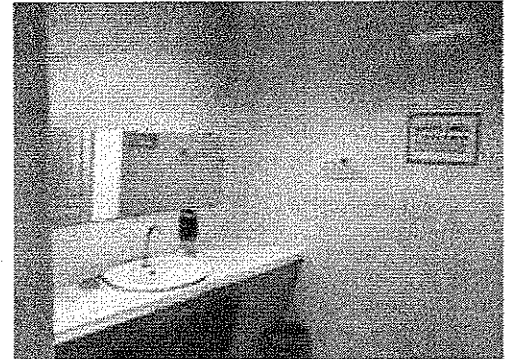
Фото 12. Кабинет



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	Янв.-сен. 2017	Янв.-сен. 2018	Сен. 2017	Сен. 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	1,7	2,5	-0,1	0,2
Рост цен производителей, %	8,4	2,4 ¹	9,7 ¹	1,5 ¹	0,2 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,6	9,4	4,5	7,9	0,0
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	7,2	-13,1	2,7	-2,2
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,9	-0,7	-9,3	2,2	-2,4

Показатель	2017	Янв.-сен. 2017	Янв.-сен. 2018	Сен. 2017	Сен. 2018
ВВП, млрд. руб.	92 037	65 815 ³	73 421 ³	8547 ³	9038 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	53,0	50,6	70,6	54,2	70,8
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	58,3	58,3	61,3	57,7	67,7

Показатель	Янв.-авг. 2018 в % к янв.-авг. 2017	Авг. 2018 в % к авг. 2017	Авг. 2018 в % к июл. 2018
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	102,5	101,1	104,7
Индекс промышленного производства	103,1	102,7	102,7

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2017	Закон о бюджете 2018 ⁴	Янв.-сен. 2018 ⁵	Авг. 2018	Сен. 2018 ⁵
Доходы	Млрд. руб.	15 089	17 073	13 989	1 726	1 766
	% ВВП	16,4	17,4	19,1	20,4	19,5
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	5 972	7 235	6 302	818	800
	% ВВП	6,5	7,4	8,6	9,7	8,9
Расходы	Млрд. руб.	16 420	16 591	11 440	1 151	1 256
	% ВВП	17,8	16,9	15,6	13,6	13,9
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	709	824	621	78	53
	% ВВП	0,8	0,8	0,8	0,9	0,6
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-1 331	482	2 548	575	511
	% ВВП	-1,4	0,5	3,5	6,8	5,7
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-622	1 306	3 169	654	564
	% ВВП	-0,7	1,3	4,3	7,7	6,2
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-7 303	-6 753	-3 754	-242	-290
	% ВВП	-7,9	-6,9	-5,1	-2,9	-3,2

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

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок, принятых 3 июля 2018 года

⁵ Предварительные данные

Денежно-кредитная политика

1 октября. Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал «Основные направления деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2024 года». Документ призван обеспечить выполнение указа президента России от 7 мая 2018 года №204, послание президента Федеральному Собранию от 1 марта 2018 года, Стратегии национальной безопасности Российской Федерации и прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года.

В Основных направлениях предусматривается сохранить в Пенсионном фонде высвобождаемые средства от повышения пенсионного возраста с целью направить средства на ежегодное увеличение страховой пенсии неработающим пенсионерам в среднем на 1000 рублей³ с достижением объема пенсии в 20000 рублей к 2024 году. Кроме того, план предусматривает повышение качества инвестиций в основной капитал и увеличения их объема до 25 процентов доли в ВВП.

Внешнеэкономическая деятельность

15 октября. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 ноября 2018 года увеличится на 14,5 доллара и составит 152,0 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 25,4 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 45,6 долл./т., на темные – 152,0 долл./т., на товарный бензин – 45,6 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 83,6 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Общие вопросы

24 сентября. В сентябрьском рейтинге Мировых финансовых центров Москва не изменила свою позицию и осталась на 83 месте из 100 городов мира. Санкт-Петербург занял 80 место, поднявшись на 11 пунктов с 91 места в марте 2018 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 Нью-Йорк, сместив лидера прошлого рейтинга – Лондон – на вторую позицию.

17 октября. Опубликован очередной мировой рейтинг конкурентоспособности экономик Всемирного Экономического Форума (2018 – 2019). Россия поднялась на 2 позиций до 43 места (при расчете места в 2017 году по новой методологии, по старой методологии России занимала 38 место в 2017 году). В основном повышение рейтинга произошло за счет улучшения макроэкономической ситуации (55 место): умеренного роста ВВП, снижения инфляции и низкого уровня государственного долга. К сильным сторонам авторы доклада традиционно относят большой объем внутреннего рынка (6 место) и развитие коммуникаций (25 место). Слабым местом российской экономики являются здоровье населения (100 место), уровень развития финансовых рынков (86 место) и качество институтов (72 место).

Международные новости

26 сентября. Федеральный комитет по открытому рынку ФРС США в третий раз за 2018 год повысил базовую ставку на 0,25 п.п., до уровня 2-2,25%. Данное решение было ожидаемо. Рост ВВП США во 2 квартале составил 4,1% в годовом выражении; уровень безработицы к сентябрю – 3,9% (минимальный почти за 50 лет), при этом инфляция находится вблизи целевого ориентира в 2%. ФРС планирует дальнейшие повышения ставки по федеральным фондам в 2019 -20 гг.; медианный прогноз среднего значения ставки на конец 2019 г. от участников сентябрьского заседания составляет 3,13%.

Прогнозы

20 сентября. ОЭСР выпустила краткий доклад о ситуации в мировой экономике (Interim Economic Outlook). Отмечается, что в первом полугодии 2018 г. сохранялись достаточно высокие темпы роста мирового выпуска (около 3 ¾%) на фоне продолжения бюджетного стимулирования в США и увеличения темпов роста индийской экономики благодаря ранее принятым структурным реформам. Тем не менее, опережающие индикаторы (в частности, темпы увеличения объема новых, особенно экспортных, заказов) указывают на грядущее торможение мирового роста. Кроме того, валютные кризисы в Аргентине и

Турции в 3 квартале 2018 г. обусловили существенное ужесточение бюджетной и денежно-кредитной политики в этих странах, что приведет к значительному снижению темпов роста выпуска для них в краткосрочной перспективе. В этих условиях, прогноз мирового роста на 2018 г. был уменьшен на 0,1 п.п. по сравнению с прогнозом от мая 2018 г., до 3,7% (что соответствует показателю 2017 г.), а на 2019 г. – на 0,2 п.п., также до 3,7%.

Среди ключевых рисков для мировой экономики в докладе ОЭСР указываются:

- дальнейшее нарастание протекционистских тенденций (в частности, продолжение увеличения пошлин в торговле США и Китая);
- ухудшение условий внешнего финансирования для стран с формирующимися рынками на фоне ужесточения денежно-кредитной политики ФРС США и проблем Аргентины и Турции.

Основные рекомендации экспертов ОЭСР включают проведение контрциклической бюджетной политики и восстановление бюджетных буферов, ускорение проведения структурных реформ для преодоления наблюдаемого торможения темпов роста производительности труда, с акцентом на повышение уровня образования и навыков и активную политику на рынке труда. В отношении российской экономики, несмотря на рост санкционного давления США и связанное с ним ужесточение денежно-кредитной политики, прогноз по росту ВВП от ОЭСР не изменился по сравнению с маем и составляет 1,8% на 2018 г. и 1,5% на 2019 г.

Таблица 18. Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза МВФ (в скобках – изменение прогноза по сравнению с июлем 2018 г.)

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Рост ВВП, %			
Весь мир	3,7	3,7 (-0,2)	3,7 (-0,2)
Развитые страны	2,3	2,4 (0,0)	2,1 (-0,1)
Еврозона	2,4	2,0 (-0,2)	1,9 (0,0)
США	2,2	2,9 (0,0)	2,5 (-0,2)
Япония	1,7	1,1 (+0,1)	0,9 (0,0)
Формирующиеся рынки	4,7	4,7 (-0,2)	4,7 (-0,4)
Бразилия	1,0	1,4 (-0,4)	2,4 (-0,1)
Индия	6,7	7,3 (0,0)	7,4 (-0,1)
Китай	6,9	6,6 (0,0)	6,2 (-0,2)
Россия	1,5	1,7 (0,0)	1,8 (+0,3)
Рост объемов мировой торговли, %	5,2	4,2 (-0,6)	4,0 (-0,5)
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	54,4	71,9 (-0,8)	72,3 (-0,2)

Источник: МВФ

12 октября Citibank скорректировал прогноз развития экономики России на 2018-2019 гг., приведенный в таблице ниже. Прогноз роста ВВП на 2018 и 2019 гг. снижен на 0,2 и 0,3 п.п. соответственно.

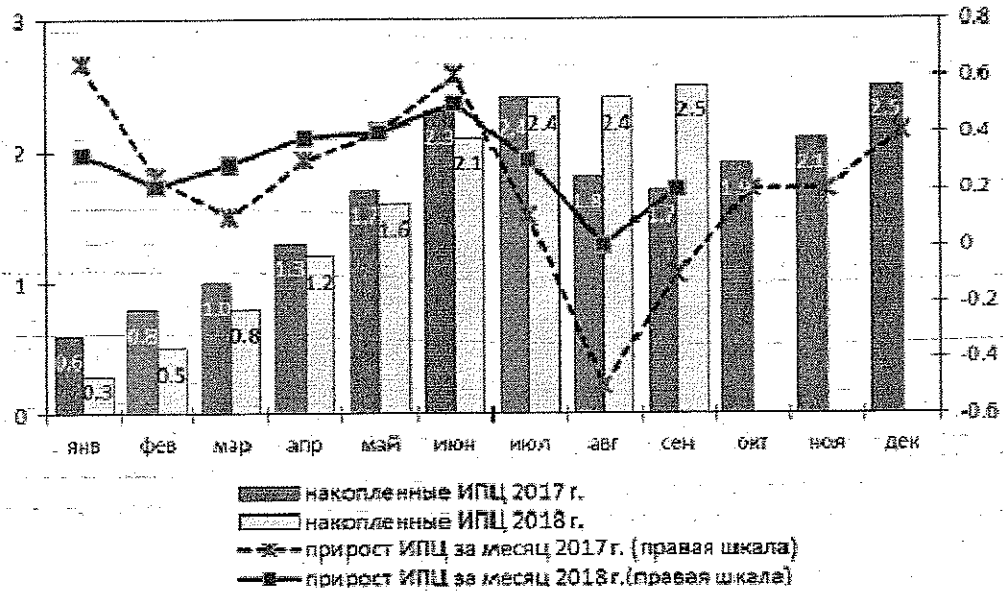
Таблица 19. Прогноз показателей экономики России на 2018-2019 гг. от Citibank

Показатель	2017	2018	2019
Темп прироста ВВП, % к пред. г.	1,5	1,8	1,5
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	3,7	2,9	5,1
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	2,3	7,3	5,7
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-1,5	2,0	1,9

Источник: Citibank

Инфляция

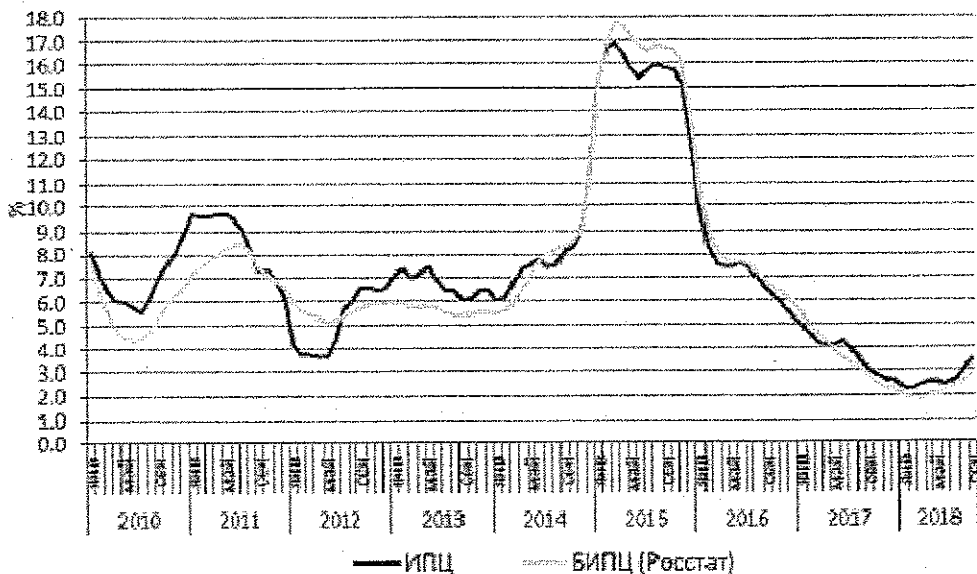
Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)



В сентябре 2018 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост цен составил 2,5%. Инфляция в годовом выражении выросла в сентябре текущего года до 3,4% против 3,1% месяцем ранее, что соответствовало прогнозам экспертов.

Заметный рост инфляции в годовом выражении, наблюдавшийся в третьем квартале 2018 года, объяснялся, главным образом, динамикой цен в секторе продовольственных товаров, где эффект низкой базы второй половины прошлого года способствовал ускоренному росту индексов цен в данном сегменте потребительского рынка. Более того, в указанный период отмечался заметный рост цен на мясо и птицу, обусловленный сокращением предложения данных товаров на рынке. По нашим оценкам в ближайшие месяцы продолжится ускорение роста цен на продовольственные товары в России, в том числе под влиянием роста мировых цен на базовые сырьевые товары (в первую очередь, зерно). В секторе непродовольственных товаров и платных услуг ценовые индексы в целом демонстрируют стабильную динамику, что свидетельствует о том, что влияние факторов ослабления рубля, произошедшего в августе-сентябре, и возросших инфляционных ожидания пока не проявилось в полной мере. Возросшие инфляционные риски послужили причиной пересмотра ключевой ставки Центрального банка в сторону повышения на сентябрьском заседании (до 7,50% против 7,25%). По нашим прогнозам инфляция по итогам текущего года составит 4,0- 4,2%, а в 2019 году вырастет до 5,0%.

Рисунок 3. Динамика индекса потребительских цен (г./г.)



Валовой внутренний продукт

По оценке Росстата, во II кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,8% после 1,3% в I кв. и 0,9% в IV кв. прошлого года. По оценкам Минэкономразвития, в августе темп роста ВВП снизился до 1,0% после 1,1% и 1,8% в июне и июле соответственно. Прирост в январе-августе в целом министерство оценивает в 1,6%. В августе по сравнению с июлем темпы роста экономики снизились в основном за счет ухудшения динамики в сельском хозяйстве, причиной которого стала главным образом высокая база августа прошлого года вследствие смещения графика уборки урожая.

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

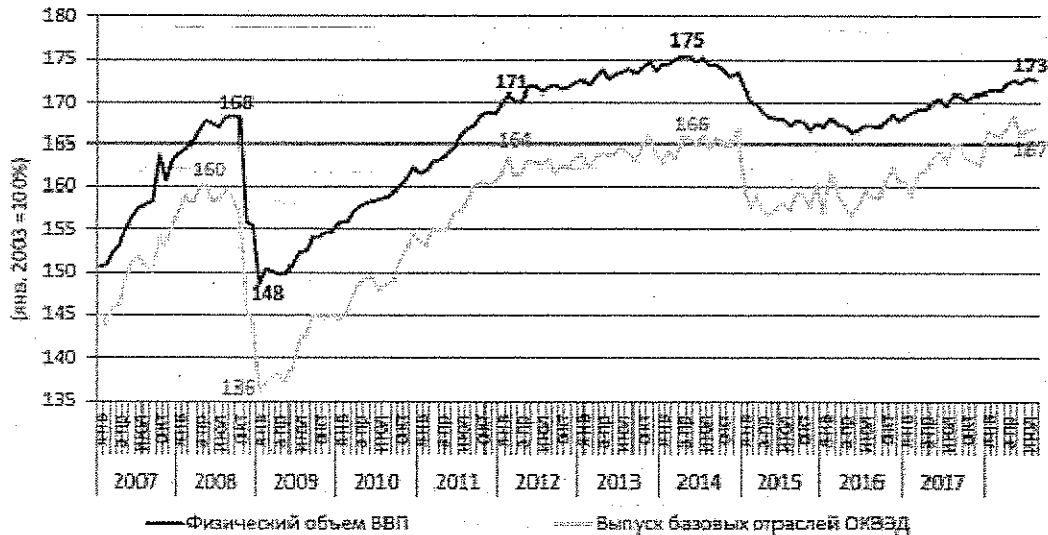
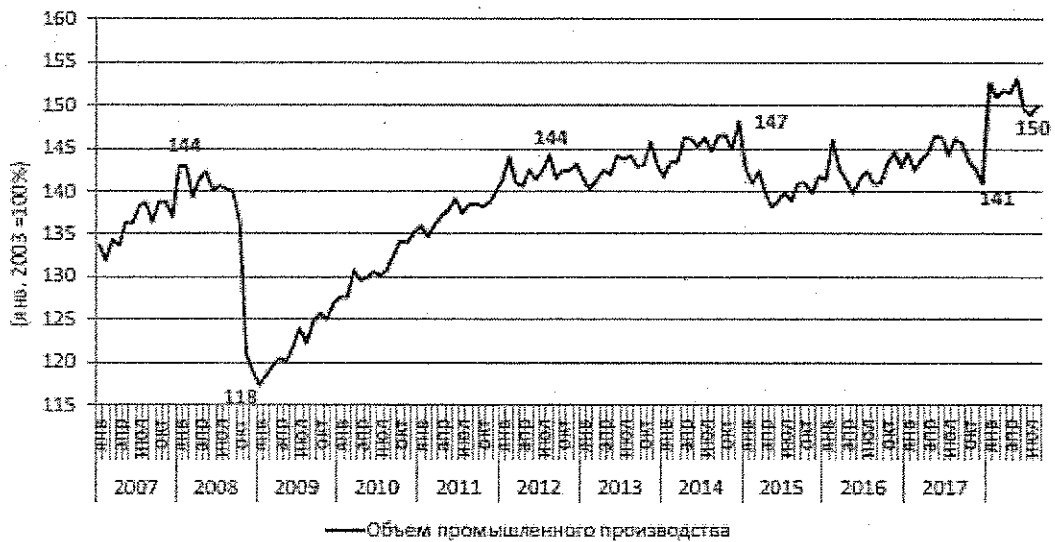


Рисунок 5. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Добыча полезных ископаемых в августе выросла в годовом сопоставлении на 4,5%, в январе-августе – на 2,4%. Некоторый вклад в прирост добычи полезных ископаемых в июле-августе внесло увеличение добычи нефти после корректировки параметров сделки ОПЕК+ в июне. Выпуск в обрабатывающей промышленности в августе вырос на 2,2%, а в январе-августе в целом – на 3,8%. Обеспечение электрической энергией, газом и паром и кондиционирование воздуха увеличилось в августе на 0,1%, а в январе-августе в целом – на 1,7%.

Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в августе и январе-августе составил 2,8% и 2,7% соответственно. Объем платных услуг населению показал прирост на 2,0% в августе и на 2,8% в январе-августе в целом. Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%. В 2018 г. сохранился относительно высокий спрос на

машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. По данным Росстата, в I кв. текущего года инвестиции в основной капитал сохранили позитивную динамику и увеличились на 3,6% г/г. При этом отмечен существенный спад объема строительных работ, который, вероятно, объясняется завершением строительства Крымского моста. Во II кв. темп роста инвестиций в основной капитал снизился до 2,8% главным образом за счет сокращения инвестиционного импорта. При этом динамика объема строительных работ во II кв. улучшилась по сравнению с I кв.

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

	Январь-август 2018	2017	2016
ВВП	1,6*	1,5	-0,2
Базовые отрасли ОКВЭД	2,5	1,4	0,4
Сельское хозяйство	-2,6	2,4	4,8
Промышленность, всего	3,1	1,0	1,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	2,0	2,7
Обрабатывающие производства	3,8	0,2	0,5
производство пищевых продуктов	4,1	5,6	3,1
производство текстильных изделий	5,2	7,1	4,6
производство одежды	6,4	3,8	7,1
производство кожи и изделий из кожи	-1,8	4,3	4,4
обработка древесины и производство изделий из дерева	8,4	2,2	2,8
производство бумаги и бумажных изделий	10,6	4,7	5,1
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	0,6	-1,7
производство химических веществ и продуктов	3,4	4,3	6,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	5,6	3,9	6,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,5	2,5	-6,0
производство металлургическое	1,5	-3,6	-1,0
производство машин и оборудования	-0,1	2,5	-0,7
производство автотранспортных средств	16,1	12,9	0,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	14,7	0,6	4,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,7	0,1	1,7
Строительство	-0,8	-1,4	-4,7
Грузооборот транспорта	3,0	5,4	8,1
Розничная торговля	2,7	1,2	-5,2
Платные услуги населению	2,8	0,2	-0,3
Инвестиции в основной капитал	3,2**	4,4	-0,9

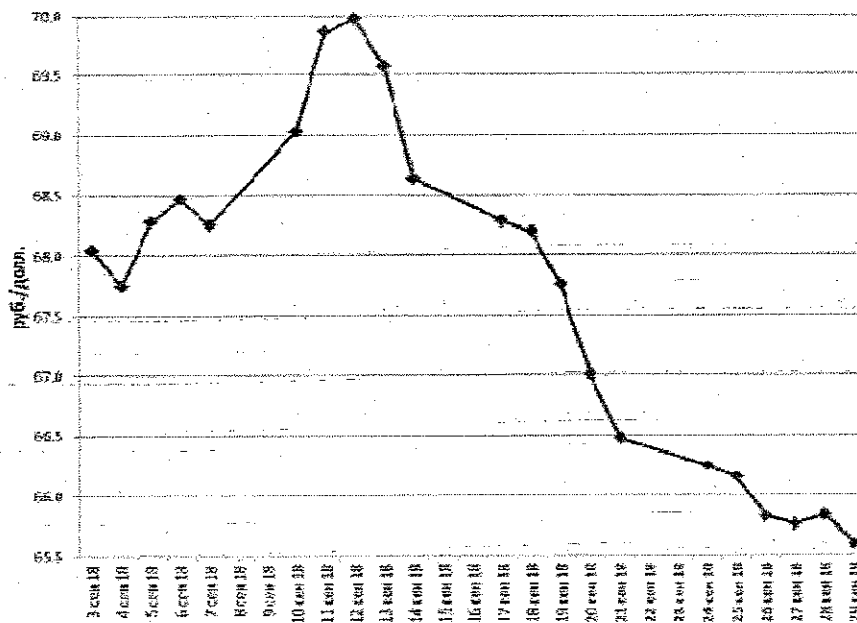
* Оценка Минэкономразвития ** Первое полугодие 2018 г. / первое полугодие 2017 г.

Источники: Росстат, Минэкономразвития

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 67,65 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с августом составило 2,3%. Факторы снижения курса включали сохранение неопределенности относительно возможного введения новых санкций США и общий тренд к ослаблению валют стран с формирующимися рынками на фоне ужесточения денежно-кредитной политики ФРС и кризисных ситуаций в Аргентине и Турции. В свою очередь, поддержку рублю оказывали рост цен на нефть, повышение ключевой ставки Банка России и приостановка покупки Банком России валюты на открытом рынке по поручению Министерства финансов. Максимальное значение курса доллара (69,97 руб.) было достигнуто 12 сентября на фоне общемирового укрепления американской валюты (связанного с выходом данных о высоком темпе роста зарплат в США); в дальнейшем курс снижался ввиду конвертации валютной выручки российскими экспортерами в преддверии налоговых выплат. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 65,59 руб. против 68,08 руб. на конец августа. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с августом сложилось в размере 2,2%; по сравнению с декабрем – в размере 13,1%.

Рисунок 6. Динамика курса доллара в сентябре 2018г.

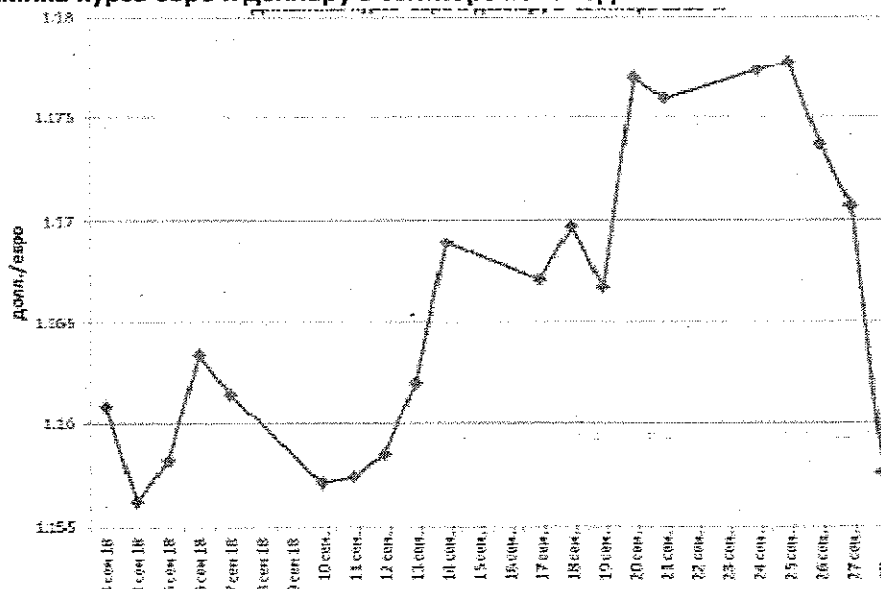


Средний курс рубля к евро в сентябре сложился на уровне 78,95 руб./евро (ослабление на 3,4% по отношению к августовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 76,23 руб. против 79,68 руб. на конец августа. Реальный курс рубля к евро в сентябре уменьшился на 3,4% по сравнению с августом; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 11,3%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля по сравнению с августом составило 2,4%, а по сравнению с декабрем - 9,3%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в сентябре составил 1,165 долл./евро; номинальное укрепление по сравнению с августовским значением составило 1,0%. Внутримесячная динамика курса не имела выраженного тренда; его минимальное значение (1,156 долл.) было достигнуто 4 сентября на фоне опасений разрастания «торговых войн» (к которым европейская экономика потенциально более уязвима, чем американская, ввиду более высокой доли внешнеторгового оборота в ВВП); максимальное (1,178 долл.) – 25 сентября на фоне заявлений председателя ЕЦБ М. Драги о том, что к 2020 г. базовая инфляция в Еврозоне достигнет целевого ориентира в «чуть менее 2%» (что, по мнению инвесторов, повышает вероятность повышения ключевой ставки в 2019 г.). В дальнейшем курс евро снижался ввиду намерений правительства Италии по проведению бюджетного стимулирования в 2019 г., несмотря на возражения Еврокомиссии, и на конец сентября он составил 1,158 долл. против 1,165 долл. на конец августа.

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



В краткосрочной перспективе можно ожидать продолжения понижающего давления на курс евро, с учетом сохраняющихся разногласий по бюджету Италии, неопределенности относительно будущего формата экономических связей Великобритании и ЕС и рисков введения новых протекционистских мер со стороны США. Вместе с тем, некоторую поддержку европейской валюте будет оказывать сворачивание программы монетарного стимулирования ЕЦБ (с октября ежемесячный объем покупок регулятором государственных и секьюритизированных облигаций сократился вдвое, до 15 млрд. евро; программа должна полностью завершиться до конца 2018 г.).

Внутренний валютный рынок

На фоне номинального ослабления рубля к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в сентябре несколько повысилась; ее среднее значение сложилось в размере 72,72 руб., что на 2 руб. 4 коп. больше, чем в августе. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 70,38 руб.

Рисунок 8. Динамика стоимости бивалютной корзины



В сентябре Банк России не приобретал для Министерства финансов РФ иностранную валюту на открытом рынке (для сравнения, в августе нетто-покупка составила 2,77 млрд. долл.), и такая ситуация продлится, как минимум, до конца года. В этот период предусмотренная бюджетным правилом конвертация «избыточных» (полученных от превышения ценами на нефть заложенного в бюджетный прогноз показателя 40,8 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета будет проводиться путем покупки иностранной валюты Федеральным казначейством у Банка России из международных резервов. Волатильность курса рубля в сентябре резко сократилась: на 46% по сравнению с августом для пары рубль-доллар, на 39% – для пары рубль-евро и на 46% – для бивалютной корзины. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами снизилось в сентябре на 15,3% по сравнению с августом, до 4,25 млрд. долл.; торгов евро – на 7,8%, до 0,59 млрд. евро.⁵

Выводы:

- В сентябре 2018 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост цен составил 2,5%. Инфляция в годовом выражении выросла в сентябре текущего года до 3,4% против 3,1% месяцем ранее, что соответствовало прогнозам экспертов.
- По оценке Росстата, во II кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,8% после 1,3% в I кв. и 0,9% в IV кв. прошлого года. По оценкам Минэкономразвития, в августе темп роста ВВП снизился до 1,0% после 1,1% и 1,8% в июне и июле соответственно. Прирост в январе-августе в целом министерство оценивает в 1,6%.
- Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%. Во II кв. 2018 г. темп роста инвестиций в основной капитал снизился до 2,8% главным образом за счет сокращения инвестиционного импорта.
- В сентябре 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 сентябре сложился на уровне 67,65 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с августом составило 2,3%.

⁵ Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_10.pdf

4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

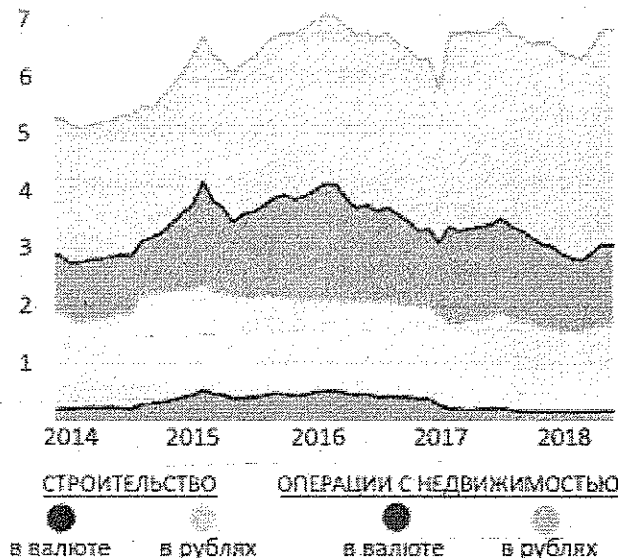
Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

4.3. РОССИЯ: КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ II КВАРТАЛ 2018 Г.

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield по итогам II квартала 2018 года представил обзор рынка коммерческой недвижимости. В обзоре исследованы офисный, торговый и складской сегменты рынка.

Несмотря на общий негативный фон, в сравнении с предыдущими годами, 2018 год демонстрирует неплохие показатели и до конца текущего года ожидается целый ряд крупных сделок. По итогам первого полугодия инвестиции в коммерческую недвижимость России составили 480 млн евро, а по итогам года аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что объем инвестиций составит около 4 млрд евро (прогноз объема инвестиций снижен на 11%). В рамках инерционно-затухающего сценария рынок недвижимости будет оставаться на нижней точке цикла неопределенно долгое время. В настоящее время доля просроченной задолженности по операциям с недвижимостью составляет 21,6%.

Рисунок 9. Текущая кредитная задолженность (трлн. руб.)



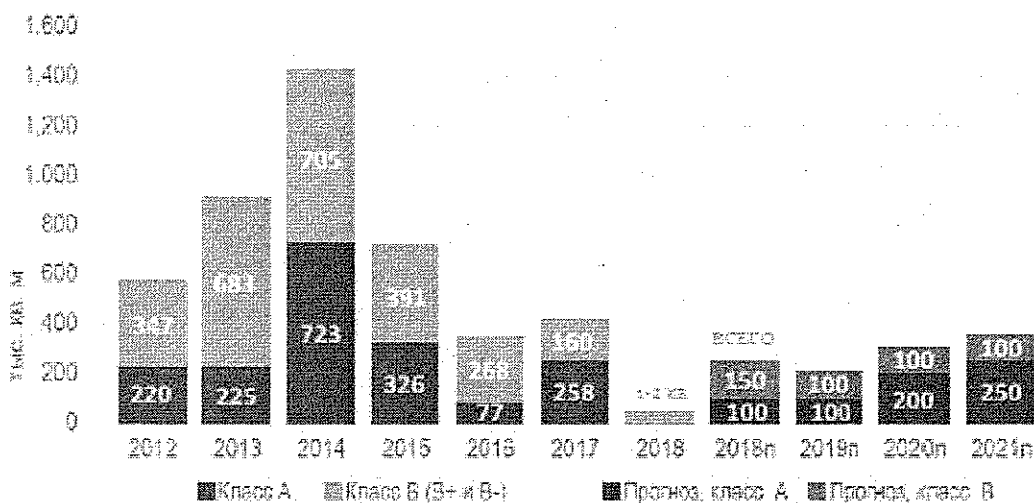
Источник: Cushman&Wakefield

Российский инвестиционный рынок продемонстрировал медленный старт. Аналитики пересмотрели прошлый прогноз объема инвестиций в 4,5 млрд. евро. С учетом того, что в первом полугодии было заключено инвестиционных сделок менее чем на 500 млн. евро, а также значительного количества крупных сделок, находящихся в стадии подготовки, в Cushman & Wakefield полагают, что по итогам года объём инвестиций на рынке коммерческой недвижимости России достигнет уровня в 4 млрд. евро. В ближайшие годы доля иностранных инвестиций в недвижимость России не будет превышать 20%, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Офисная недвижимость

Все индикаторы офисного рынка показывают положительную динамику. Несмотря на волатильность экономики, рынок офисной недвижимости нашел баланс и в текущем году покажет небольшой рост. Все показатели в офисном сегменте улучшаются, особенно заметен рост спроса и арендных ставок в классе «А». На рынке нового строительства ввод основной доли объектов переносится на конец года. Всего в 2018 году будет построено 250 000 кв.м. В следующем, 2019 году, уровень строительной активности будет оставаться низким.

Рисунок 10. Новое строительство по классам офисов



Источник: Cushman&Wakefield

Несмотря на то, что объем нового строительства в первом полугодии оказался почти в 2 раза выше показателя аналогичного периода прошлого года (41 000 кв.м и 23 000 кв.м, соответственно), ожидается, что по итогам всего года объём нового строительства будет на 40% ниже показателя прошлого 2017 года. Площадь большинства новых офисных зданий не будет превышать 20 000 кв.м, за исключением одного объекта, арендуемой площадью 70 000 кв.м. В структуре предложения в 2019-2021 годах будет расти

доля класса «А», в то время как в классе «В» будут появляться в основном объекты после реконструкции. Активность арендаторов офисной недвижимости находится на уровне рекордно высокого 2017 года. Структура спроса остается неизменной – 15% составляют крупные сделки площадью от 5000 кв.м. Самыми активными индустриями в первом полугодии 2018 года по количеству сделок являются секторы «банки и финансы» (20%), «оптовая и розничная торговля» (14%), «IT и ПО» (13%), «FMCG» (10%).

Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах класса «А» заметно вырос. В 2011-2014 годах среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 000 кв.м, а в 2015-2017 уже порядка 550 000 кв.м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные офисные площади. Во II квартале 2018 года заметно вырос спрос на сегмент prime-офисов. Сдано много небольших вакантных блоков в самых дорогих офисных объектах Москвы. В 2019 году аналитики ожидают небольшого снижения спроса в связи с принимаемыми сейчас государственными решениями по увеличению налоговой нагрузки на бизнес и консервативными прогнозами развития экономики в целом. В 2020 году спрос на офисные площади снова выйдет на уровень 2017 года.

Во II квартале вакансия офисных площадей в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») снизилась на 0,3 п.п. до 11,6% и по итогам года будет оставаться на этом уровне. Ввиду нового антирекорда по объектам нового строительства и высокого объема сделок с офисами, уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года. На конец первого полугодия 2018 года показатель составил 11,6% (12,2% на конец 2017 года). Доля вакантных площадей в классе «А» снизилась с 17,3% в первом полугодии 2017 года до 14,0% в первом полугодии 2018 года. В то же время показатель вакантных площадей в классе «В» остается практически неизменным в течение последнего года, незначительное снижение показателя остается в пределах статистической погрешности – с 11,3% до 10,9%.

Аналитики прогнозируют незначительное увеличение ставок аренды. Сейчас средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе «А» составляет \$486 за кв.м в год (29117 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе «В» – 15537 руб. за кв.м в год (\$259 за кв.м в год).

Несмотря на волатильность экономических показателей и геополитические факторы, ожидается, что средняя ставка аренды офисных помещений будет продолжать расти в ближайшие годы, в основном за счет класса «А», ввиду вымывания ликвидного качественного предложения и низких темпов нового строительства.

Доля сделок в зданиях, ставки в которых номинированы в долларах, в среднем по рынку за первое полугодие составила 10%, что превысило показатель 2017 года – 7%. В классе «А» эта доля выше и в 2017-2018 годах составляет порядка 20-25%.

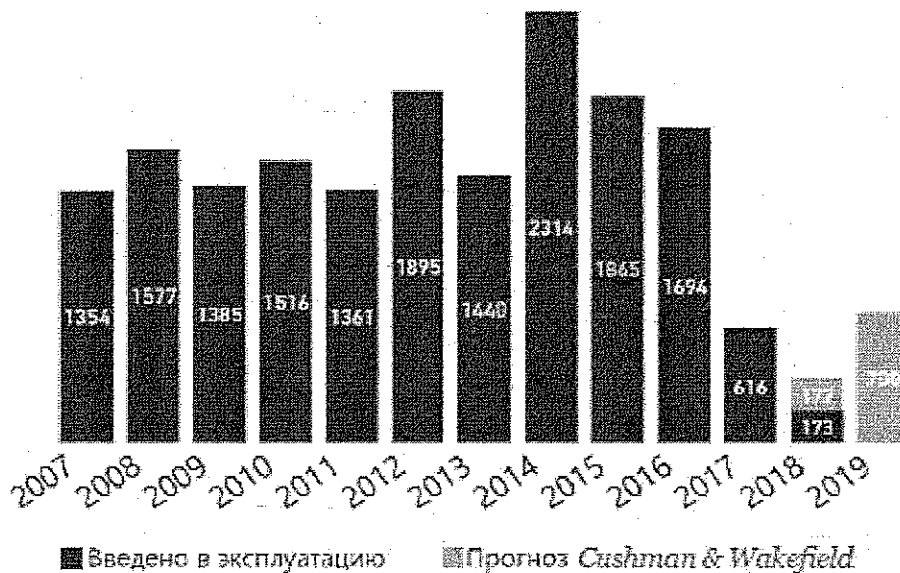
Торговая недвижимость

Восстановление потребительского рынка не оправдывает ожиданий, а долгосрочные прогнозы индикаторов потребительского рынка пересмотрены в сторону понижения. Можно ожидать дальнейшей коррекции прогнозов на 2019 год. Ввод новых торговых площадей минимален, а цикл девелопмента торговых объектов удлиняется. Половина новых торговых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019 году в России, находятся в Москве и других городах-миллионниках страны.

Объем нового строительства в Москве (торговые объекты от 15 000 кв.м торговой площади) в первой половине 2018 года составил 90 000 кв.м. Доля свободных площадей во всех торговых центрах в Москве составляет в среднем 9,5%. Прайм-индикатор арендной ставки в ТЦ (базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв.м на 1-м этаже лучших торговых центров города) равняется 155 000 рублей за кв.м в год.

Три года сжатия потребительского рынка, заметное снижение объемов кредитования сегмента розничной торговли и сокращение торговыми сетями программ экспансии результативались в минимальном количестве новых торговых площадей, выводимых на рынок в этом году.

Рисунок 11. Ежегодный ввод новых торговых площадей (вся Россия, включая Москву)



Источник: Cushman & Wakefield

В первом полугодии 2018 года в России было открыто шесть новых торговых центров общей арендуемой площадью 173 000 кв.м. Многие проекты, запланированные на 2018 год, были перенесены на следующий год, в результате чего прогноз по вводу новых площадей был пересмотрен в меньшую сторону – в 2018 году вместо ожидаемых 500 000 кв.м ожидается открытие порядка 350 000 кв.м торговых площадей. Крупнейшим открытием в этом году стал ТЦ «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м) в Москве, больше крупноформатных ТЦ к вводу не ожидается. Восстановление строительной активности до уровня прошлого года ожидается в 2019 году – к вводу запланировано несколько крупных проектов, как в столице, так и в региональных городах.

Традиционно на Москву приходится наибольшая строительная активность – 43% от торговых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019 годах среди городов-миллионников. Но в этом году строительная активность в столице остается низкой и сравнима с уровнем прошлого года – в 2018 году к вводу ожидается порядка 130 000 кв.м торговых площадей. В следующем году с вводом таких крупных объектов как «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м) и торговой части в парке развлечений «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв.м) объем нового предложения увеличится до 230 000 кв.м.

Меняющийся потребитель стимулирует развитие новых форматов торговли. Торговые центры и операторы ориентируются на поколение миллениалов, для которых на первом месте стоит получение новых эмоций и впечатлений.

Торговые центры, как и ритейлеры, находятся в поисках новых уникальных концепций для повышения привлекательности своих объектов – в ТЦ «МЕГА Теплый Стан» запустили креативное пространство для отдыха, в ТРЦ «Вегас Крокус Сити» планируется размещение коворкинга Meeting Point, в ТЦ «Авиапарк» открылся фудхолл MARK eat. Фудхоллы развиваются и расширяют географию – Zenden открыл фуд-корт в Пятигорске на месте Верхнего рынка, Ginza Project планирует развивать в спальнях районах Москвы сеть гастроцентров «Зеленый рынок», Gremm Group анонсировали запуск гастромаркета на Маросейке.

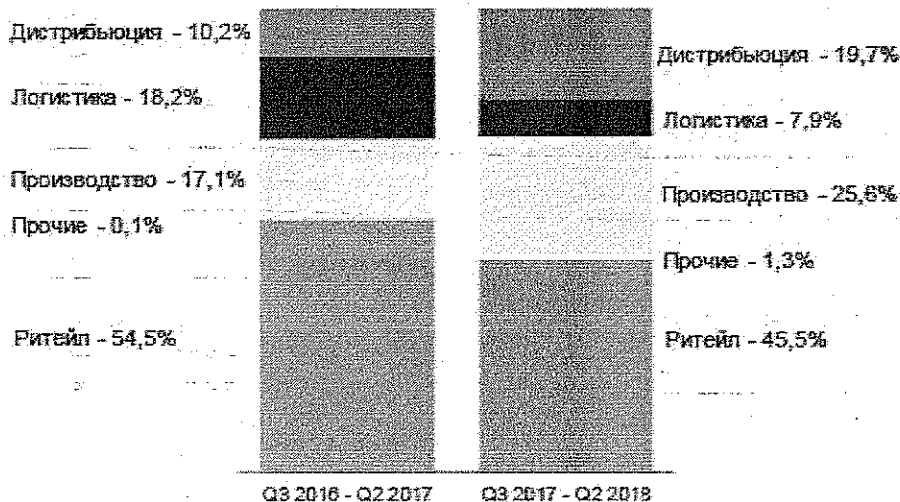
Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды: в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Складская недвижимость

На складские площади в столичном регионе сохраняется стабильно высокий спрос. Доля вакантных складов в московском регионе снижается. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В связи с дефицитом качественных складских площадей, готовых к въезду, некоторые

девелоперы заявляют о повышении запрашиваемых ставок на премиальные объекты. Но повышения интереса девелоперов к спекулятивному строительству не наблюдается. В условиях низких темпов роста экономики арендаторы готовы подождать 6-9 месяцев, когда для них будет построено новое здание, удовлетворяющее их требованиям.

Рисунок 12. Структура спроса на складские площади в регионах России



Источник: Cushman&Wakefield

Во II квартале 2018 года в регионах было построено 49 000 кв.м, что соответствует аналогичному показателю 2017 года. По предварительным оценкам до конца года будет построено около 450 000 кв.м, что выше аналогичного показателя 2017 года на 20%. Отмечается дефицит складских площадей в некоторых регионах, что может способствовать росту спекулятивного строительства.

В первом полугодии 2018 года наметилось снижение активности арендаторов на региональных рынках. Во II квартале 2018 года было арендовано и куплено 132 000 кв.м складов, что на 10% меньше аналогичного показателя 2017 года. По прогнозам Cushman & Wakefield объем заключенных сделок со складами по итогам года будет ниже прошлогоднего на 15% и составит 550 000 кв.м.

Основной арендатор складских площадей в регионах РФ – ритейл. Около 50% спроса в регионах формируют компании сегмента розничной торговли, но в последние 12 месяцев их доля была несколько ниже обычной и составила 45,5%. Говорить о формировании новой тенденции преждевременно. Количество сделок в регионах невелико и структура сделок имеет большую волатильность от периода к периоду. В регионах России в структуре спроса на склады по сферам деятельности наиболее представлена категория «Еда и напитки», она составляет 21% от всего объема сделок по аренде и покупке складских помещений.⁶

Выводы:

- Несмотря на общий негативный фон, в сравнении с предыдущими годами, коммерческая недвижимость в 2018 году демонстрирует неплохие показатели и до конца текущего года ожидается целый ряд крупных сделок. По итогам первого полугодия инвестиции в коммерческую недвижимость России составили 480 млн. евро, а по итогам года аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что объем инвестиций составит около 4 млрд. евро (прогноз объема инвестиций снижен на 11%).
- Все индикаторы офисного рынка показывают положительную динамику. Несмотря на волатильность экономики, рынок офисной недвижимости нашел баланс и в текущем году покажет небольшой рост. Все показатели в офисном сегменте улучшаются, особенно заметен рост спроса и арендных ставок в классе «А».
- Восстановление потребительского рынка торговой недвижимости не оправдывает ожиданий, а долгосрочные прогнозы индикаторов потребительского рынка пересмотрены в сторону понижения. Можно ожидать дальнейшей коррекции прогнозов на 2019 год. Ввод новых торговых площадей

⁶Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/12382>

минимален, а цикл девелопмента торговых объектов удлиняется.

• Во II квартале 2018 года в регионах было построено 49 000 кв.м складской недвижимости, что соответствует аналогичному показателю 2017 года. Отмечается дефицит складских площадей в некоторых регионах, что может способствовать росту спекулятивного строительства.

4.4. ЦЕНЫ НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ В ОКТЯБРЕ-НОЯБРЕ 2018Г.⁷

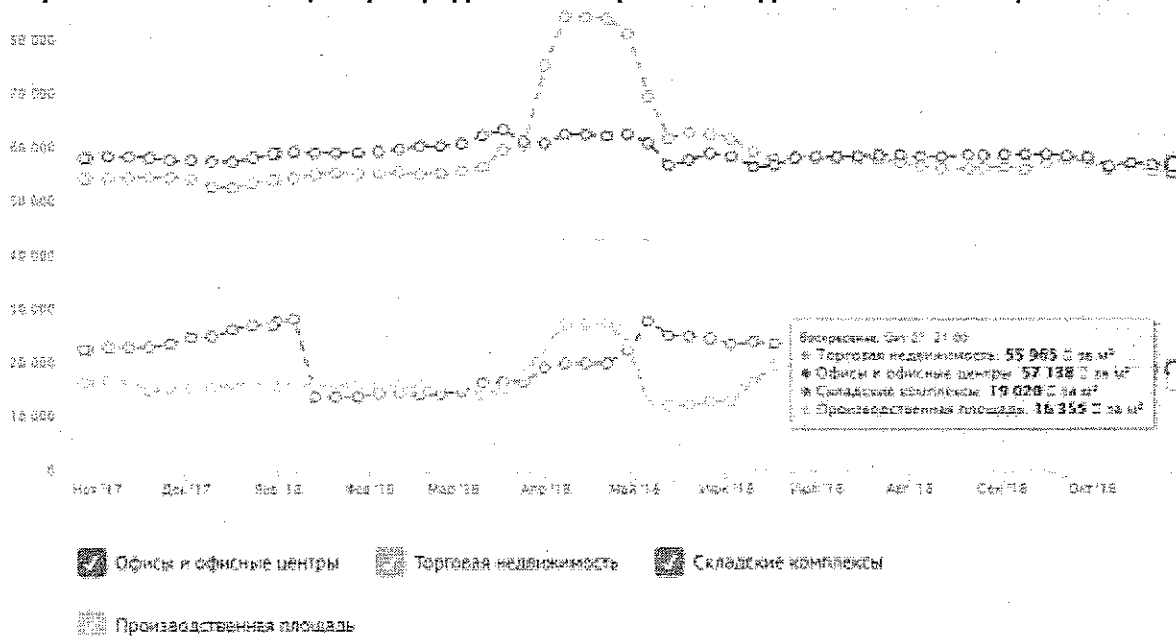
Коммерческая недвижимость Хабаровска

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.

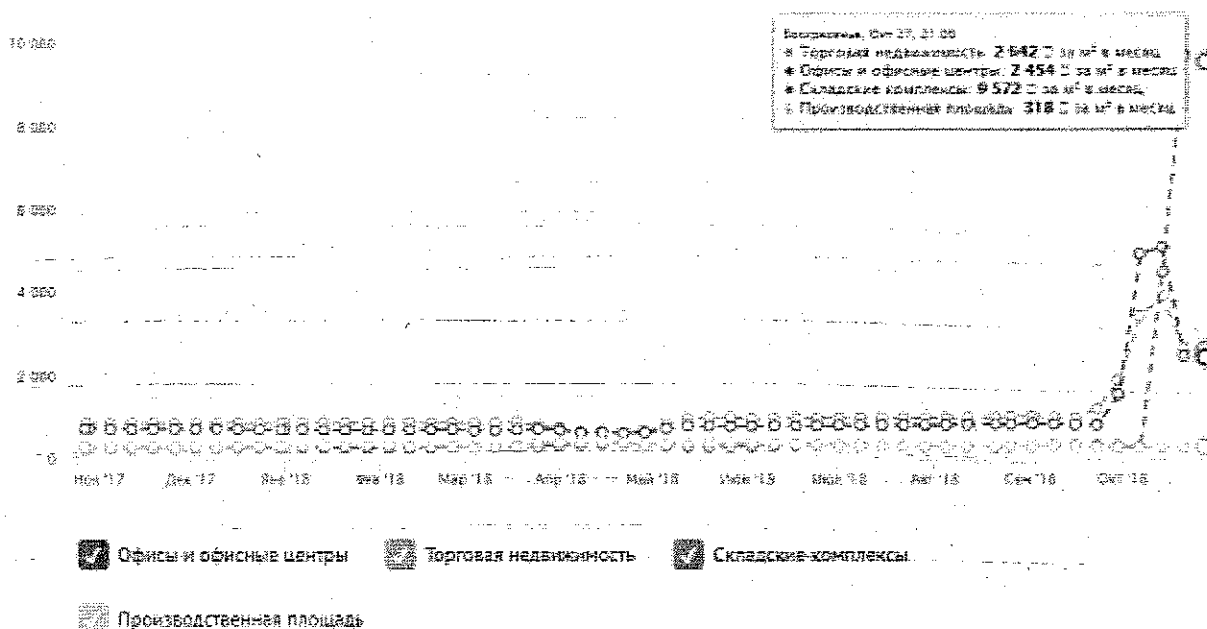
Рисунок 13. Аналитика цен при продаже коммерческой недвижимости в Хабаровске



Источник: сайт www.beboss.ru

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

Рисунок 14. Аналитика цен при аренде коммерческой недвижимости в Хабаровске



Источник: сайт www.beboss.ru

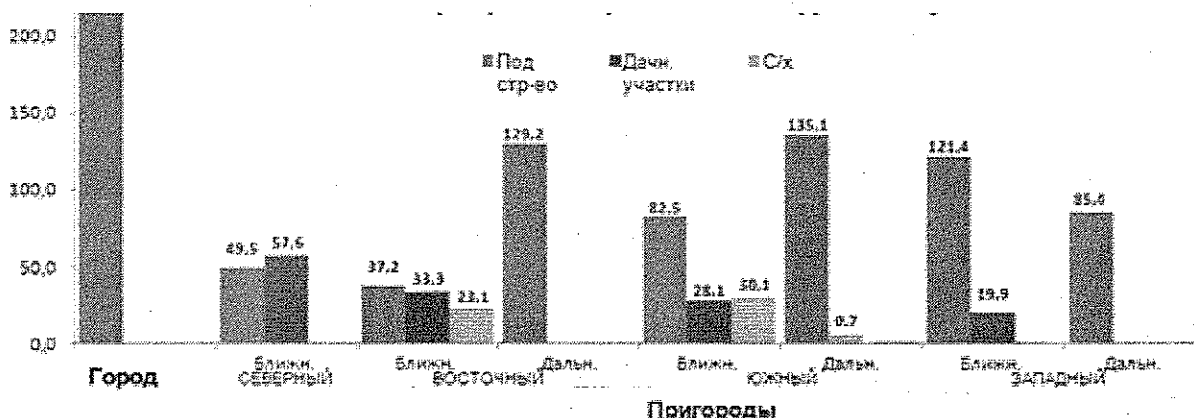
В целом состояние местного рынка позволяет делать довольно позитивные прогнозы на год текущий. Стоит понимать, что коммерческая недвижимость в Хабаровском крае не потеряет свою актуальность в любой экономической ситуации.⁸

4.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ В 2018 Г.

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 риелторских компаний не замечено.

Рисунок 15. Стоимость земельных участков в Хабаровске, апрель 2018, тыс. руб. за сотку



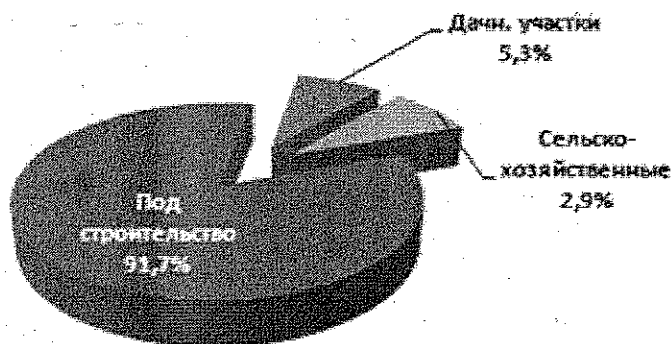
С ростом минимальных площадей, предлагаемых в городе под строительство, выросли в этом сегменте и минимальные цены за сотку земли с 19 тысяч рублей до 48,5 тысячи рублей. А сокращение площадей

⁸Источник: <https://www.beboss.ru/kn/khb>

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 пяточки 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

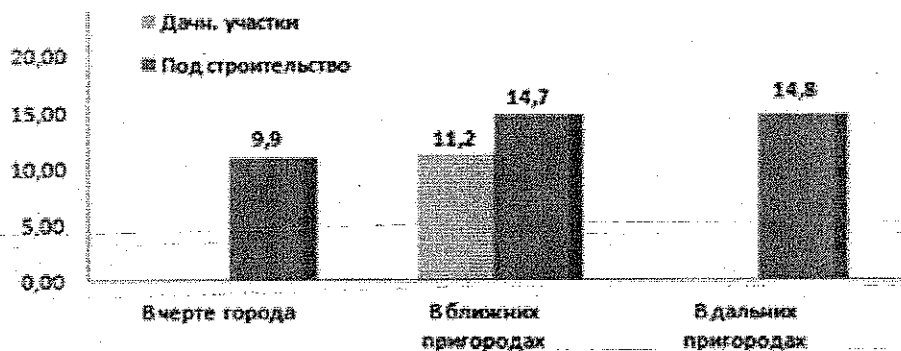


Цены в этом сегменте рынка за год стали более адекватными, особенно это относится к большим участкам. Раньше стоимость на них доходила до 1,5 миллиона рублей за сотку земли, сегодня максимальные цены на такие участки не превышают 150 тысяч рублей за сотку не обустроенной земли. В среднем снижение цен 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 (соток), 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 сниженье, но темп будет уменьшаться по мере улучшения общего экономического положения в стране.⁹

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

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Произведен расчет средней стоимости продажи и аренды недвижимости.¹⁰

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

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	86 331 руб. за кв.м	-3,64%	+12,48%	+10,4%	21
Вторичный рынок	86 312 руб. за кв.м	-2,75%	+19,96%	+18,19%	16
Дома	11 280 000 руб.	+84,47%	-34,51%	-35,93%	13
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	19 994 руб. в месяц	+0,38%	+45,12%	+37,89%	395
2 комнатные квартиры	24 889 руб. в месяц	-0,62%	+20,28%	+5,91%	486

Источник информации: сайт rosrealt.ru

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

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	34 050 руб. за кв.м	-6,18%	-7,09%	-8,22%	20
- Вторичка	34 567 руб. за кв.м	-7,21%	-6,64%	-9,57%	16
Торговые площади	52 876 руб. за кв.м	+17,06%	-48,5%	-42,15%	6
АРЕНДА					
Торговые площади	7 886 руб. за кв.м в год	0%	-26.3%	-29,77%	7

Источник информации: Росриэлт

Анализ цен предложений на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в октябре-ноябре 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 октябрь-ноябрь 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

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения с НДС, руб.	
				Общая	за 1 кв.м
1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лаза 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

⁹<https://www.dvnovosti.ru/khab/2018/04/23/81918/>

¹⁰<https://rosrealt.ru/Habarovsk/cena>

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения с НДС, руб.	
				Общая	за 1 кв.м
2	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	29 700 000	13 931
3	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
4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, мкр. Дружба, д.8	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1165_m_834034100	1 165	25 000 000	21 459
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Мылки	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/pomeschenie-dlja-svoego-biznesa-59887560.html	400	7 500 000	18 750
6	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова д.46	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12057_m_1703738189	1 205,7	17 460 000	14 481
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д. 17	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/funkcionalnoe-pomeschenie-700-m-60816032.html	700	14 000 000	20 000
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Севастопольская	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-na-amure-158555237	1 633,3	24 255 500	14 851
9	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
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловкого д.2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/torgovo-ofisnoe-zdanie-617-3-kv-m-rajon-amurstal-ul-pavlovkogo-2-31928533.html	617	18 000 000	29 173
Нижняя граница					13 931
Верхняя граница					29 173
Среднее значение					18 477
Медиана					17 708

Анализ рынка показывает, что цена предложения на наиболее сопоставимые по местоположению и назначению объекту оценки нежилые здания находится в диапазоне от 13 931 руб./кв.м до 29 173 руб./кв.м.

Анализ арендных ставок на офисные помещения в Комсомольске-на-Амуре в октябре-ноябре 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 октябрь-ноябрь 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

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена с учетом НДС, руб.
-------	----------------	---------------------	-------------------------	-------------------------

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена с учетом НДС, руб.
1	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, аллея Труда д.58 корп. 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
2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, аллея Труда д.86	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-39965240.html	238	500
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, улица Калинина 27 корп. 2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-v-arendu-pomeshenija-52419169.html	от 10 до 320	550
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, пр-кт. Мира, д. 38/3,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-komsomolsk_na_amure-197912982	284	500
5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д.2/2	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-57303607.html	70	300
6	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Кирова д.54/3	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-ot-30-kv-m-v-centre-goroda-53304876.html	от 29 до 120	400
7	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пер. Тракторный	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-komsomolsk_na_amure-259338504	200	500
8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, д.4к2	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-komsomolsk_na_amure-199150578	381	300
9	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Машинная д.21	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/misc/sdam-nezhiloe-pomeshenie-90m2-42022581.html	90	444
10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Хетагуровская 14	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/torgovo-ofisnoe-pomeshenie-154-kv-m-ul-hetagurovskaja-14-35269797.html	154	350
Нижняя граница				300
Верхняя граница				550
Среднее значение				434
Медиана				472

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 550 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 показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная

Показатели	Характеристика показателя
Диапазоны удельной аренды офисов и средней цены предложения в г. Комсомольске-на-Амуре в октябре-ноябре 2018 г., руб./кв.м	По расчетам Оценщика средняя цена аренды офисов, сопоставимых объекту оценки в октябре-ноябре 2018 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 434 руб. за кв.м в месяц. По расчетам Оценщика средняя цена предложения по продаже офисов, сопоставимых объекту оценки в октябре-ноябре 2018 г. в Комсомольске-на-Амуре составила 18 477 руб. за кв.м.

4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиками выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе оценщиками приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, подробности платежей и т.д.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в

«Справочнике оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 313-314, табл. 92, 93).

Таблица 26. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 313-314, табл. 92-93

На основании данного исследования, скидка торг для неактивного рынка при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, составляет 16,2-17,7%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 16,9%.

На основании данного исследования, скидка на торг скидка торг для неактивного рынка при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, составляет 8,1-19,7%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 13,9%.

Местоположение. Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Влияние данного фактора определялось по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 3 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 3.2. «Элемент сравнения – статус населенного пункта») (стр. 62-63, табл.12-13).

Таблица 27. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Условная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,83	0,87	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 62-63, табл. 12-13

По данным сборника отношение цен офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой

промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,67 - 0,71.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,69.

Объекты аналоги расположены г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен отношение цен офисно-торговых объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного (краевого) центра по отношению к областному центру составляет 0,74-0,78, среднее значение 0,76.

Тип объекта. На стоимость объектов недвижимого имущества влияет тип объекта, как правило отдельно-стоящие объекты с земельным участком в пределах площади застройки стоят дороже встроенного помещения.

Значение влияния фактора тип объекта определяется на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.2. «Элемент сравнения – тип объекта», стр. 145, табл. 40.

Таблица 28. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 145, табл. 40

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,89-0,91, в среднем - 0,90 (отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно-стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки).

Материал стен.

На стоимость объектов недвижимого имущества влияет материал стен (кирпичные, стены из пенобетонных блоков, бревенчатые или клееный брус). Капитальные объекты (кирпичные или бетонные) традиционно ценятся на рынке несколько дороже. Значение влияния фактора материала стен определяется на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.3. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 149, табл. 42.

Таблица 29. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

Источник: Лейфер Л.А. *Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов* стр. 149, табл. 42

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,80-0,83, в среднем - 0,81 (для объектов из сэндвич-панелей, профлиста, к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта) и 0,68 – 0,71, в среднем 0,69 (для деревянных объектов к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта).

Площадь объекта. Данный фактора 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.

Влияние данного фактора определяется нами на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 133, табл.38.

Таблица 30. Корректировка на площадь при продаже объектов офисно-торгового назначения

Площадь, кв. м	Цена аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
оценил	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,08	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,88	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. *Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов* стр. 133, табл. 38

Таким образом, корректировка на площадь производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от общей площади объекта оценки и аналога.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж). Данный фактора отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что офисно-торговые помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа.

Влияние данного фактора определяется на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов,

«Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.5. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», стр. 162, табл.48.

Таблица 31. Значения корректировок, усредненные по городам России для офисно-торговых объектов недвижимости элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Источник: Лейфер Л.А. *Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 162, табл. 48*

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,70-0,73, в среднем - 0,71 (отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже) и 0,81 – 0,83, в среднем 0,82 (отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже), 0,86-0,88, в среднем 0,87 (отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже).

Физическое состояние объекта.

Влияние данного фактора на стоимость недвижимости выражается в снижении ее стоимости вследствие физического износа. Значение данного фактора определяется нами на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.6. «Элемент сравнения – физическое состояние», стр. 174, табл. 52.

Таблица 32. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – физическое состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекте в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Источник: Лейфер Л.А. *Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 174, табл. 52*

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается интервалом: от 1,23 до 1,26, в среднем 1,24.

Состояние (уровень) отделки.

Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются помещения имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего покупателя от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, для потенциального покупателя при приобретении объекта недвижимости встает вопрос о дальнейшем проведении ремонта, для приведения объекта недвижимости в соответствующее рабочее состояние. Таким образом потенциальный покупатель понесет затраты связанные с проведением ремонта.

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с информацией, размещенной 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 – 3 500 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 3 000 – 4 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС.

Таким образом, корректировка на ремонт производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от технического состояния помещений.

Состояние (уровень) отделки (при расчете арендной ставки). Наиболее привлекательными для потенциальных арендаторов являются помещения, имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего арендатора от дополнительных затрат на отделку.

Влияние данного фактора определяется на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.7. «Элемент сравнения – состояние отделки», стр. 183, табл. 56.

Таблица 33. Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 183, табл. 56

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 1,21 – 1,24, в среднем 1,23.

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается

интервалом 0,85-0,87, в среднем 0,86.

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,77 – 0,80, в среднем 0,78.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж) (при расчете арендной ставки). Данный фактора отражает тенденцию снижения удельной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что офисно-торговые помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа. Влияние данного фактора определяется на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.5. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)»; стр. 162, табл.48.

Таблица 34. Значения корректировок (арендная ставка), усредненные по городам России для офисно-торговых объектов недвижимости элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,85	0,87

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 163, табл. 48

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,70-0,73, в среднем - 0,72 (отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже) и 0,81 – 0,83, в среднем 0,82 (отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже), 0,85 -0,87, в среднем 0,86 (отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже).

Арендопригодная площадь. Площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду. Отношение арендопригодной площади к общей площади зависит от многих факторов: размера входной группы, ширины лестниц, коридоров и т.д.

Данный коэффициент определяется по сборнику «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.1. «Арендопригодная площадь» стр. 212, табл. 66).

Таблица 35. Значения отношения арендопригодной площади к общей площади при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,75	0,77	0,80

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 212, табл. 66

Для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости отношение арендопригодной площади к общей площади объекта составляет 0,77-0,80%, среднее значение указанного диапазона 0,78%.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Данный коэффициент определяется по сборнику «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.2.2. «Процент недозагрузки при сдаче в аренду неактивный рынок» стр. 221, табл. 70).

Таблица 36. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0% - 22,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, Б)	20,7%	19,7% - 21,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,5%	18,5% - 20,6%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 221, табл. 70

Для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости коэффициент недоиспользования для неактивного рынка составляет 20-22%, среднее значение указанного диапазона 21%.

Операционные расходы. Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Данный фактор может быть учтен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.3.2. «Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода неактивный рынок», стр. 235, табл. 74.

Таблица 37. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7% - 22,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, Б)	21,5%	20,0% - 22,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	22,0%	21,1% - 22,9%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 235, табл. 74

Доля операционных расходов от потенциального валового дохода для сопоставимого объекту оценки сегмента недвижимости – офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости находится в рамках диапазона 20,7-22,7%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 21,7%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений при расчете земельного участка).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости».

Размер корректировки был определен с помощью сборника «Справочник оценщика недвижимости –

2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр.292, табл. 79. Данные исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 38. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	18,6%	17,9% - 19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4% - 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2% - 24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,6%	15,8% - 17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,6%	14,1% - 15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2% - 22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3% - 18,7%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2016, Том 3, Земельные участки, стр. 292

На основании данного исследования, скидка торг для неактивного рынка при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку, составляет 15,4-16,6%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 16%.

Вид разрешенного использования. Когда отсутствуют аналоги земельных участков по назначению объекта оценки, применяется корректировка на вид разрешенного использования.

Влияние данного фактора определяется с помощью аналитического исследования, приведенного в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №22, май 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – май 2018 (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 0,851, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,672. 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 $(0,851/0,672 - 1 = 0,2664 (26,64\%))$.

Таблица 39. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офортам

Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-администр.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны
Среднее по 2017 г.	Собственность	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070

На основании данного исследования, соотношение между стоимостью прав собственности на земельные участки офисно-административного назначения к торгово-сервисному назначению составляет 0,851, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,672.

Имущественные права на земельный участок (при расчете земельного участка). Анализ предложений по продажам земельных участков показал, что преимущественно на продажу выставляются земельные участки с правом собственности. Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2016 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Том 3, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А., глава 5 «Передаваемые имущественные права», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – передаваемые имущественные права» (стр. 142, табл. 41).

Данные исследование приведены в таблице ниже:

Таблица 40. Значение корректировок, усредненные по городам России для земельных участков под ИЖС элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,85	0,86
Земельные участки под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 142, табл. 41

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, передаваемых на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,85-0,86, среднее значение 0,86.

Местоположение (при расчете земельного участка). Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Влияние данного фактора определялось по данным сборника «По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен основе сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 52, табл. 11.

Таблица 41. 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 Под офисно-торговую застройку	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,70
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,66	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 52, табл. 11.

Согласно вышеуказанного сборника отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку райцентры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,76 - 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 0,71.

Отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку для населенных пунктов в ближайшей окрестности краевого, областного центра к областному центру составляет 0,74 – 0,77, среднее значение 0,76.

Площадь объектов (при расчете земельного участка). Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

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-2016 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Том 3, Нижний

Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 176, табл. 53).

Таблица 42. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торгово-офисную застройку

Площадь, га		Земельные участки под офисно-торговую застройку				
		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 176. Табл. 53

Таким образом, корректировка на площадь производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от общей площади объекта оценки и аналога.

Коммуникации (при расчете земельного участка). Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, таб.67.

Таблица 43. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	
Отсутствуют	0%	-10%	-15%	-9%	-25%	-21%	-22%	-53%	
Э	15%	0%	2%	4%	-15%	-9%	-11%	-23%	
Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-2%	-9%	-21%	
Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	7%	-13%	-13%	-15%	-28%	
Э, Г	35%	17%	15%	23%	0%	5%	4%	-5%	
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	16%	-6%	0%	-2%	-15%	
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	35%	12%	10%	17%	-4%	2%	0%	-13%	
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	49%	30%	27%	31%	10%	17%	15%	0%	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, табл. 67

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, с электроэнергией, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением, с коммуникационными связями к ценам земельных участков, на которых коммуникации отсутствуют, будут различаться в среднем на 27%.

*Если по дополнительным факторам не отмечено различие между сопоставляемыми объектами, то в качестве корректирующего коэффициента принимается его среднее значение.

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

4.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица 44. Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- назначение Объекта оценки;
- окружение и расположение;

наличие и состав коммуникаций;
 наличие рынка объектов оценки;
 наличие и количество потенциальных покупателей недвижимости;
 наличие открытой ценовой информации;
 примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым объектом;
 В результате обзора рынка и анализа оцениваемых объектов, Оценщиком установлены следующие значения факторов ликвидности Объектов оценки:

Таблица 45. Анализ ликвидности

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение Объекта оценки	Административное нежилое здание (комбинатоуправление)
Окружение и расположение	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная (жилые, административные здания). Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Парковая. В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации: - отопление центральное от ТЭЦ; - водопровод – холодная и горячая вода от городских сетей; - канализация - в городской коллектор; - электроснабжение - от городских сетей 220V
Наличие рынка объектов оценки	По информации представителей агентств недвижимости (АН "Этажи" г.Хабаровск, тел. +7 909 803-40-87, Глазунова Ирина Владимировна, АН "Купиметр" г.Комсомольск-на Амуре тел. +7 (4217) 34-90-01, Наталья Железнова), рынок аренды/продажи офисных помещений в районе расположения Объекта оценки представлен ограничен, практически отсутствует.
Наличие и количество потенциальных покупателей объектов	По данным анализа рынка сегмент офисной недвижимости, продолжает сохранять запас прочности. Сохраняется спрос на высококачественные объекты офисной недвижимости при ограниченном количестве предложений.
Наличие открытой ценовой информации	Достаточно
Примерные сроки реализации	По данным представителей агентств недвижимости АН "Этажи" г.Хабаровск, тел. +7 909 803-40-87, Глазунова Ирина Владимировна, АН "Купиметр" г.Комсомольск-на Амуре тел. +7 (4217) 34-90-01, Наталья Железнова, срок экспозиции офисных административных зданий, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем около 6 месяцев.

На основании вышеуказанных данных Оценщики предполагают, что срок реализации оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемого объекта и ситуацию на рынке недвижимости Хабаровского края, Солнечного района, РП Солнечный в месте оценки, согласно данным, может составить в среднем 6 месяцев, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью и близкой к низкой ликвидности.

4.8. 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).

(с) 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.

льные 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.

Жилье (жилые здания и помещения):

многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в том числе дома отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома нового типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

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.

Недвижимость социально-культурного назначения:

здания правительственных и административных учреждений;

культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

религиозные объекты.

Каждый объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. В зависимости от способа использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, являющийся наилучшим и наиболее эффективным.

Из наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два

этапа – 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 46. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

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

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

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

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

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

- информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
- информация об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки, информация о физических свойствах Объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иная информация, существенную для определения стоимости Объекта оценки;
- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится Объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

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

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

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

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

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

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

- доходного;

- затратного;
- сравнительного.

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

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

Методы оценки справедливой стоимости

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

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

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

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

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

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

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

Методы оценки включают, например, следующее:

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (с) 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).
- (д) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (е) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (ф) 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 доходы от его коммерческого использования. То есть, справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

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

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в

соответствии с которыми справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

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

5.3.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

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

5.3.3. Сравнительный подход

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на 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 подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

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

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

5.3.4. Согласование результатов

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

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

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

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

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

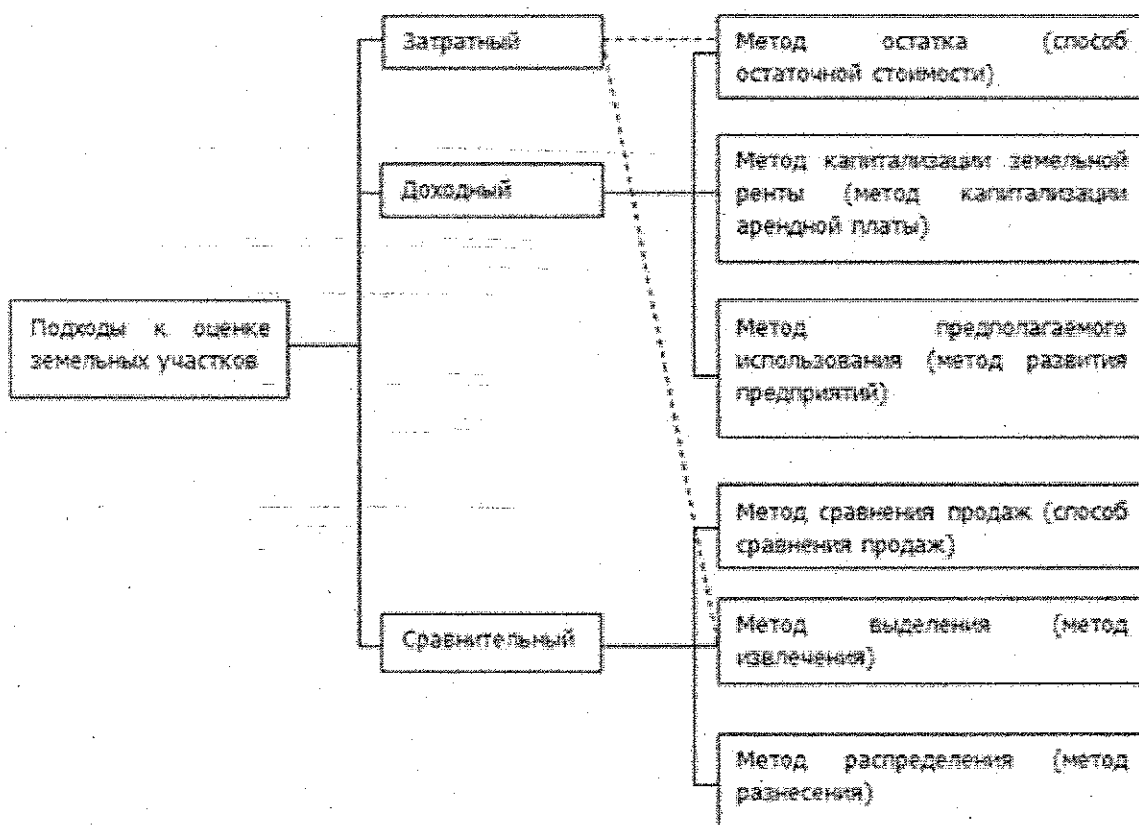
6.1.1. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

Исходя из вышеописанного, и принимая во внимание, что рынок земельных участков не достаточно развит и его можно отнести к относительно активным рынкам, далее Оценщик описывает методологию оценки прав собственности земельных участков с учетом наличия рыночных данных для 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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее

вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);
- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки).

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

Методология оценки стоимости земли

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

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

Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

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

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой (рыночной) стоимости

земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 47. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

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

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

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

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.1.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

6. Целевое назначение земель

7. Вид права пользования земельным участком:

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

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

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

9. Местоположение и окружение:

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

10. Размер земельного участка:

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

11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

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

12. Наличие строений на участке.

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

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

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

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

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

Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр.292-293 скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку (для эксплуатации административного здания и прилегающей территории) среднее значение составляет 16%. Данные исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 48. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,6%	24,1%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2016, Том 3, Земельные участки, стр. 292-293

Учитывая местоположение и площадь объекта оценки, в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 16%.

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 №22, май 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – май 2018 (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 0,851, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,672. 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 $(0,851/0,672 - 1 = 0,2664 (26,64\%))$.

Таблица 49. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офортам

Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-администр.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреаци.)	Охранные зоны
--------------	-------	----------------------	-----------	-------------------	------------	------------------	-------------------	---------------

Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-администр	Жилые дома	Произв-складск	Отдых (рекреаци.)	Охранные зоны
Среднее по 2017 г.	Собственность	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070

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 – 2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 144, табл. 41.

Таблица 50. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Корректировка удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,85	0,86
Корректировка удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,76

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 142, табл. 41
 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 $0,76-1=0,2400$ (-24,00%).

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 сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр.176, табл. 53.

Таблица 51. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торгово-офисную застройку

Площадь, га		Земельные участки под офисно-торговую застройку				
		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,58
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,76	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 176. Табл. 53

Так как объект оценки находится в диапазоне 0,5 – 1,0 га, необходимо введение корректировки на

площадь, объекты аналоги №1, №2, №3, №4 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 аналоги расположены г.Комсомольск-на-Амуре, наиболее близком населенном пункте к местоположению Объекта оценки. В результате анализа рынка земельных участков г. Комсомольск-на-Амуре, были отобраны схожие по основным характеристикам объекты аналоги. Размер корректировки рассчитывался из соотношения удельной средней стоимости земельных участков района расположения объекта оценки к удельной средней стоимости объектов аналогов.

Таблица 52. 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	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельско-животноводческих районов	0,66	0,60	0,70
Поселки в населенных пунктах	0,47	0,57	0,62

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 52, табл. 11

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен сборник «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 52, табл.11.

Согласно вышеуказанного сборника отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку райцентры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,76 - 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 0,71.

Объекты аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку для населенных пунктов в ближайшей окрестности краевого, областного центра к областному центру составляет 0,74 – 0,77, среднее значение 0,76.

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 $(0,71/0,76 - 1 = -6,58\%)$.

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

Коммуникации (при расчете земельного участка). Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, таб.67.

Таблица 53. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Под офисно-торговую застройку	Аналоги							
	Отсутствует	Э	Г	Остальные (Б, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальные (Б, К, Т, Комм)	Г, Остальные (Б, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальные (Б, К, Т, Комм)
Отсутствует	0%	-10%	-15%	-9%	-25%	-21%	-23%	-21%
Э	15%	0%	2%	4%	-15%	-5%	-11%	-23%
Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-8%	-8%	-21%
Остальные (Б, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-18%	-13%	-15%	-22%
Э, Г	36%	17%	15%	23%	0%	5%	4%	-5%
Э, Остальные (Б, К, Т, Комм)	27%	10%	5%	10%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, Остальные (Б, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	17%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, Остальные (Б, К, Т, Комм)	49%	30%	27%	35%	10%	17%	15%	0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, табл. 67

Корректировка на наличие коммуникаций для объекта оценки

На основе данных с сайта www.avito.ru, www.farpost.ru и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов №1, №2, №3, №4 на участке есть подъездные пути, а центральные коммуникации по границе участка, а у объекта оценки есть водоснабжение, отопление, канализация центральные, коммуникационные связи, электроснабжение. Поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №1, №2, №3, №4 определена на уровне 27%.

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;

М – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

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

Таблица 54. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка кадастровый (условный) номер: 27:14:0010104:49

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_171_1951198	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_145_2865783	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastok-k-v-poselke-majskij-67255848.html	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_7_sot_izhs_1_111875607
Контактный телефон	тел.+7 914 173-69-93	тел.+7 962 286-23-13	тел. +7 914 179-94-47	тел. +7 914 150-42-24
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина д.39	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, ул.Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Московский (строительный номер 22).
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	1 000	1 010	1 070
Права на земельный участок	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения) Центральные коммуникации подведены	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения) Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения) Подъездные пути, центральные коммуникации рядом	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилые, административного назначения) 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.	800 000	800 000	800 000	900 000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		800 000	800 000	800 000	900 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		800	800	792	841
Источник		www.avito.ru	www.avito.ru	www.farpost.ru	www.avito.ru
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54

Первая группа корректировок

	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование		26,64%	26,64%	26,64%	26,64%
Использование, %					
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права, %		-24,00%	-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		646,76	646,76	640,36	680,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		646,76	646,76	640,36	680,00
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.		646,76	646,76	640,36	680,00

Вторая группа поправок

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на площадь		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		595,02	595,02	589,13	625,60
Корректировка на территориальное местоположение		-6,58%	-6,58%	-6,58%	-6,58%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		555,87	555,87	550,37	584,45
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		555,87	555,87	550,37	584,45
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		555,87	555,87	550,37	584,45
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		705,96	705,96	698,97	742,25
Количество корректировок		6	6	6	6
Удельный вес объекта		0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		176,49	176,49	174,74	185,56
Коэффициент вариации	2,38%				
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	713,28				
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	6 428 752				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Справедливая стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб.	5 448 000				

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 2,38%. 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 № 104, июль 2018 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

где:

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

$P_{констр}$ – 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;

I – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 07.11.2018 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 55. 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 № 104, июль 2018 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы в среднем по России за 2018-2021 гг., стр.102.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 56. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 07.11.2018 г.

Дата	Индекс
декабрь 2015 г.	106,207
март (ближайшая дата к дате оценки) 2018 г.	118,421
И	1,115

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 104, июль 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 1 м2, как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом.

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

Таблица 57. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью

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

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

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

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

Аналог (Офисы от 5 до 11 этажей), код аналога ruO3.03.000.0082, удельный показатель для осособстроительных 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 58. 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 59. Расчет затрат на замещение

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	
	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		ruO3.03.000.0082
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./кв.м		11 085
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания		

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	
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		1,115
- регионально-климатический коэффициент		1,09
регионально-экономический коэффициент	Хабаровский край южнее 55 параллели для КС-4	1,085
-коэффициент на НДС		1,18
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</i>		1,618
<i>Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м</i>		15 970
<i>Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается</i>		547 283 576
<i>Коэффициент прибыли предпринимателя</i>		1

Назначение и общая характеристика здания	Административное здание (комбинатууправление) – нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	
Полные затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.		547 283 576

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:

$$\Phi_3 = \sum_{k=1}^n \Phi_{k1} \times L_1,$$

где:

Φ_3 – физический износ здания в %;

Φ_{k1} – физический износ отдельной конструкции элемента или системы в %;

L_1 – 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 60. 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	55%	2,04%
Полы	7,32%	1	7,32	55%	4,03%
Внутренняя отделка	4,24%	1	4,24	45%	1,91%
Прочие конструкции	4,23%	1	4,23	50%	2,12%
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		42,95%
Физический износ	48,25%				

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 61. 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 (комбинатууправление)	1985	547 283 576	48,25%	283 210 951

Стоимость улучшений с учетом физического износа с НДС составила **283 210 951 руб.**, стоимость права аренды земельного участка включая НДС составила **6 428 752 руб.** Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила:

283 210 951 + 6 428 752 = 289 639 703 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: $(289 639 703 / 8 849,40) = 32 730$ руб./кв.м с учетом НДС. Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

$$И\text{ вн.} = (1 - Ср./С\text{ зам.}) \times 100\%,$$

Где *И вн.* – внешний износ;

С р. – ориентировочная стоимость реализации объекта (средневзвешенная стоимость по району (таблица №43) + скидка на торг (-16,9%), рассчитанная в сравнительном подходе + скидка на местоположение (-9,21%), рассчитанная в сравнительном подходе:

$$18 477 * (1 - 16,9\%) * (1 - 9,21\%) = 13 940 \text{ руб./кв.м с учетом НДС};$$

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

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 13 940 / 32 730) \times 100\% = 57,41\%$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЕТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

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

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

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

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

$И_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

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

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

Таблица 62. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному подходу

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение с НДС, руб.	Износ физического итероговый	Износ функциональный, %	Износ внешний, %	Износ совокупный, %	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом НДС, без учета з/у, руб.	Стоимость права аренды земельного участка с учетом 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 (комбинатууправление)	1985	547 283 576	48,25%	0%	57,41%	77,96%	120 622 875	6 428 752	127 051 627	107 670 870

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, www.avito.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 63. 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/proram-odam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-4122275.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/shihanova-6-2-58719060.html	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-185152227	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskayanedvizhimost/pomescheniesvobodnogo_naznacheniya_1165_m834034100
Телефоны		+7 909 889-20-70 +7 (4217) 30-64-64	+7 (924) 408-56-55	+7 914-546-91-19	+7 (962) 288-28-33
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. Шиханова, д.6/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, мкр. Дружба, д.8
Общая площадь, кв.м	8 849,40	900	2 132	1 700	1 165
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	600	9 082	1 035	1 000
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	Торгово-офисные, свободного назначения	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	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты, кирпич
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	29 700 000	35 000 000	25 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		16 667	13 931	20 588	21 459

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 - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 313-314, табл. 92, 93). Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 64. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,6%	22,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 313-314, табл. 92-93

В расчетах было принято решение принять скидку для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на торг среднее значение. Таким образом, скидка на торг составила 16,9%.

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 – 2016. Том 3. Земельные участки». Под

редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр.292-293 скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку (для эксплуатации административного здания и прилегающей территории) среднее значение составляет 16%. Данные исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 65. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,8%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 292-293

Учитывая местоположение и площадь объекта оценки, в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 16%.

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 №22, май 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – май 2018 (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 0,851, соотношение между стоимостью прав собственности на жилые дома к торгово-сервисному назначению составляет 0,672. 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 $(0,851/0,672 - 1 = 0,2664 (26,64\%))$.

Таблица 66. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на земельные участки различного назначения в городах РФ по офертам

Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-администр.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреиц.)	Охранные зоны
Среднее по 2017 г.	Собственность	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070

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 сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр.292-293.

Таблица 67. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торговую-офисную застройку

Площадь, га		Земельные участки под офисно-торговую застройку				
		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 176

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 аналоги №№ 1, 2, 3, 4 имеют площадь, которая попадает в диапазон 0,1 – 0,5 га, следовательно вводится повышающая корректировка (11%).

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

Так как земельный участок площадью 9 082 кв.м под объектом аналогом № 2 находится в 0,5 – 1,0 га, необходимо введение корректировки на площадь, объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4 имеют

площадь, которая попадает в диапазон 0,1 – 0,5 га, следовательно, вводится понижающая корректировка (-8%).

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 аналога, 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 1 000 кв.м под объектом аналогом №4 находится в диапазоне 0,1 – 0,5 га, также как и объекты аналога, корректировка на площадь не требуется.

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). Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, таб.67.

Таблица 68. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	
Отсутствуют	0%	-13%	-5%	-9%	-25%	-21%	-23%	-32%	
Э	75%	0%	2%	4%	-15%	-7%	-11%	-23%	
Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-8%	-9%	-21%	
Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	0%	0%	-12%	-13%	-15%	-28%	
Э, Г	35%	17%	15%	23%	6%	8%	4%	9%	
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	2%	10%	-6%	0%	-2%	-15%	
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	17%	-4%	2%	0%	-13%	
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	40%	30%	27%	35%	10%	17%	15%	0%	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, таб. 67

Корректировка на наличие коммуникаций для объекта оценки

На основе данных, сайта www.avito.ru, www.farpost.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) есть водоснабжение, отопление, канализация центральные, коммуникационные связи, электроснабжение. Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 определена на уровне 27%.

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.

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

Таблица 69. 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://www.avito.ru/komso-molisk-na-amure/zemelnye_uchastki/uc-hastok_10_sot._zhs_1711951198	https://www.avito.ru/komso-molisk-na-amure/zemelnye_uchastki/uc-hastok_10_sot._zhs_1452865783	https://www.farpost.ru/komso-molisk-na-amure/reality/land/uchastok-v-poselke-majskij-6725848.html	https://www.avito.ru/komso-molisk-na-amure/zemelnye_uchastki/uc-hastok_10_7_sot._zhs_1111875607
Контактный телефон		тел. +7 914 173-69-93	тел. +7 962 286-23-13	тел. +7 914 179-94-47	тел. +7 914 150-42-24
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лаза 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина д.39	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы 25	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Московский (строительный номер 22).	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул.Советской и пр.Московский (строительный номер 22).
Площадь земельного участка, кв.м	600	1 000	1 000	1 010	1 070
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.		800 000	800 000	800 000	900 000
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб.		800 000	800 000	800 000	900 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		800	800	792	841
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
Первая группа корректировок					
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		26,64%	26,64%	26,64%	26,64%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия		0%	0%	0%	0%
Финансирование, %					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
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.		851,00	851,00	842,57	894,74
Вторая группа поправок					
Корректировка на площадь		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Скорректированная цена,		944,61	944,61	935,26	993,16

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
за 1 кв.м, руб.					
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		944,61	944,61	935,26	993,16
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		944,61	944,61	935,26	993,16
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		944,61	944,61	935,26	993,16
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 200	1 200	1 188	1 261
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.		299,91	299,91	296,94	315,93
Коэффициент вариации	2,38%				
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 212				
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	727 261				

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 70. 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://www.avto.ru/komso/molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_1zhs_1711951198	https://www.avto.ru/komso/molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_1zhs_1452865783	https://www.farpost.ru/komso/molsk-na-amure/realty/land/uchastok-v-poselke-majskij-67255848.html	https://www.avto.ru/komso/molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_7_sot_1zhs_1111875607
Контактный телефон		тел. +7 914 173-69-93	тел. +7 962 286-23-13	тел. +7 914 179-94-47	тел. +7 914 150-42-24
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д.6/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина д.39	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы 25	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, ул. Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение Ул.Советской и пр.Московский (строительный номер 22).
Площадь земельного участка, кв.м	9 082	1 000	1 000	1 010	1 070
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	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)
Местоположение					
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.	300 000	800 000	800 000	800 000	900 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб.		800 000	800 000	800 000	900 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		800	800	792	841
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
Первая группа корректировок					
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		26,64%	26,64%	26,64%	26,64%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
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.		851,00	851,00	842,57	894,74
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.		782,92	782,92	775,17	823,16
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		782,92	782,92	775,17	823,16
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		782,92	782,92	775,17	823,16
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		782,92	782,92	775,17	823,16
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		994,31	994,31	984,46	1 045,42
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.		248,58	248,58	246,12	261,35
Коэффициент вариации		2,38%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 005			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.		9 124 000			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 71. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналога №3 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

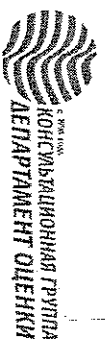
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/komso-molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1711951198	https://www.avito.ru/komso-molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1452865783	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastok-v-posejke-majskij-67255848.html	https://www.avito.ru/komso-molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_7_sot_izhs_1111875607
Контактный телефон		тел.+7 914 173-69-93	тел.+7 962 286-23-13	тел. +7 914 179-94-47	тел. +7 914 150-42-24
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина д.39	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы 25	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, п. Майский, ул. Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул. Советской и пр. Московский (строительный номер 22)
Общая площадь, кв.м	1 035	1 000	1 000	1 010	1 070
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 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.		800 000	800 000	800 000	900 000
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб.		800 000	800 000	800 000	900 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		800	800	792	841
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
Первая группа корректировок					
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		26,64%	26,64%	26,64%	26,64%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Передаваемые права, %					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия		0%	0%	0%	0%
финансирования, %					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
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%
рыночные условия, %					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
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.		672,00	672,00	665,35	706,54
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		853,44	853,44	844,99	897,31
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.		213,36	213,36	211,25	224,33
Коэффициент вариации	2,38%				
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	862				
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	892 475				

Таблица 72. Расчет корректировки на земельный участок для объекта-аналогта №4 (для расчета справедливой стоимости в сравнительном подходе)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/komso-molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._lzh_s_1711951 198	https://www.avito.ru/komso-molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._lzh_s_1452865 783	https://www.farpost.ru/komso-molsk-na-amure/realty/land/uchastok-v-poselke-majskij-67255848.html 783	https://www.avito.ru/komso-molsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_7_sot._lzh_s_1111875607 75607
Контактный телефон		тел. +7 914 173-69-93	тел. +7 962 286-23-13	тел. +7 914 179-94-47	тел. +7 914 150-42-24
Местоположение	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, мкр. Дружба, Д.8	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина Д.39	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы 25	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, г. Майский, ул. Свердлова	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пересечение ул. Советской и пр. Московский (строительный номер 22).
Площадь земельного участка, кв.м	1 000	1 000	1 000	1 010	1 070
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 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.	800 000	800 000	800 000	800 000	900 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0



ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб.		800 000	800 000	800 000	900 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		800	800	792	841
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		672,00	672,00	665,35	706,54
Первая группа корректировок					
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		26,64%	26,64%	26,64%	26,64%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
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.		851,00	851,00	842,57	894,74
Вторая группа поправок					
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		851,00	851,00	842,57	894,74
Корректировка на наличие коммуникаций		27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 080,77	1 080,77	1 070,07	1 136,32
Количество корректировок		4	4	4	4
Удельный вес объекта		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		270,19	270,19	267,52	284,08
Коэффициент вариации		2,38%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 092			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	1 091 983				

Источник 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 под объектом 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, кирпич), т.е. являются объектами капитального строительства согласно сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»). 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 сборника «Справочник оценщика недвижимости-2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (стр. 133, табл.38).

Таблица 73. Корректировка на площадь при продаже объектов офисно-торгового назначения

Площадь, кв.м	Цена аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,35	1,41	1,44	
оценки	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34	
	0,85	0,91	1,00	1,08	1,11	1,15	1,20	1,22	
	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15	
	0,77	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,11	
	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	
	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02	
	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 133, табл. 38

Так как объект оценки и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 находятся в диапазоне 1 000-1 500 кв.м, а площадь объекта оценки находится в диапазоне >2 000 кв.м, поэтому для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 вводится понижающая корректировка на площадь (0,94-1=-0,06 или -6%). Однако площадь объекта-аналога №1 находится в диапазоне от 750 - 1 000 кв.м, площадь объекта оценки находится в диапазоне >2 000 кв.м, поэтому для объекта-аналога № 1, вводится понижающая корректировка (0,90-1=-0,10 или -10%).

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 сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016»

(под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»*) (стр. 162, табл.48).

Таблица 74. Значения корректировок, усредненные по городам России для офисно-торговых объектов недвижимости элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)

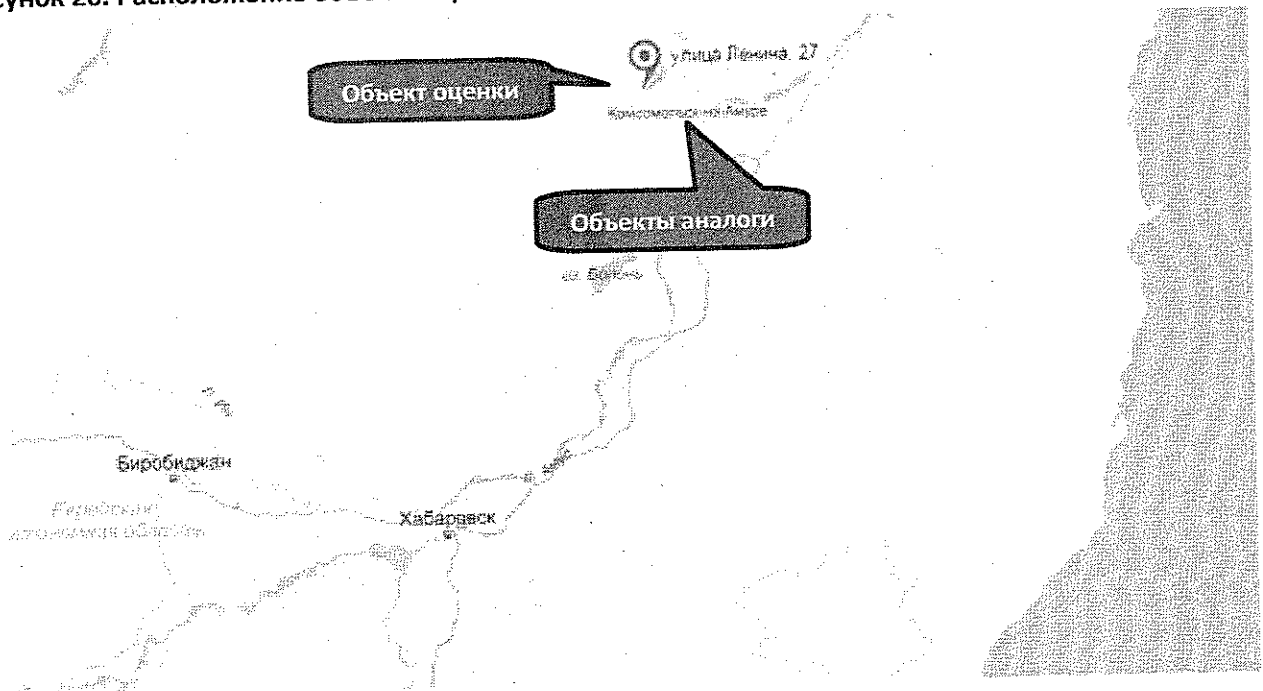
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Источник: Лейфер Л.А. *Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 162, табл. 48*

Так как объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка, учитывающая цоколь $(0,82-1=-0,18$, далее учитываем долю помещений, расположенных в цоколе в общей площади объекта оценки $1\ 362,5 / 8\ 849,4 = 0,15$, $-0,18 * 0,15 = -0,0277$ или $-2,77\%$).

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 коммерческой недвижимости г. Комсомольск-на-Амуре были отобраны схожие по основным характеристикам объекты аналоги. Размер корректировки рассчитывался соотношением удельной средней стоимости недвижимости района расположения объекта оценки с удельной средней стоимостью объектов аналогов.

Таблица 75. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,67	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46
Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,66	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 62-63, табл. 12-13

По данным сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (стр. 62-63, табл.12-13) отношение цен офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,53 - 0,57.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,69.

Объекты аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение цен офисно-торговых объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного (краевого) центра по отношению к областному центру составляет 0,74-0,78, среднее значение 0,76.

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 (краевого) центра, корректировка на местоположение составит $(0,69/0,76 - 1 = -9,21\%)$.

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 – 3 500 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 3 000 – 4 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки стандартный ремонт для объектов-аналогов №3 и №4 к уровню отделки объекта оценки – рабочее состояние, составила (-3 500) руб. /кв.м.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки требуется косметический ремонт для объекта-аналога №2 к уровню отделки объекта оценки – рабочее состояние, составила (3 000) руб. /кв.м.

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

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

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

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица 76. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-41222275.html	https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/shihanova-6-2-58719060.html	https://www.dbmofond.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1165_m_834034100	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1165_m_834034100
Контактный телефон		+7 909 889-20-70 +7 (4217) 30-64-64	+7 (924) 408-56-55	+7 914-546-91-19	+7 (962) 288-28-33
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ППТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Лазо 112/2	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д.6/2	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская д.2	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, мкр. Дружба, д.8
Общая площадь, кв.м	8 849,4	900	2 132,0	1 700	1 165,0
Площадь земельного участка, кв.м	9 012,9	600	9 082	1 035	1 000
Права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	Административные	Офисные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Этажность	1-5, цоколь	1,2	1,2	1,2, 3	1, 2
Отделка помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты, кирпич
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
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.	15 000 000	29 700 000	35 000 000	25 000 000	

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость земельного участка в собственности под объектом недвижимости, руб.		727 261	9 124 000	892 475	1 091 983
Стоимость объекта без земельного участка, руб.		14 272 739	20 576 000	34 107 525	23 908 017
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		15 859	9 651	20 063	20 522
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-16,90%	-16,90%	-16,90%	-16,90%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		13 178	8 020	16 673	17 054
Первая группа корректировок					
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемых права, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб. с учетом НДС		13 178	8 020	16 673	17 054
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		13 178	8 020	16 673	17 054
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%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		13 178	8 020	16 673	17 054
Вторая группа поправок					
Тип здания	Административные	Офисные	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения	Торгово-офисные, свободного назначения
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		13 178	8 020	16 673	17 054
Материал стен и перекрытий	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты, кирпич
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		13 178	8 020	16 673	17 054
Площадь кв.м.	8 849	900	2 132	1 700	1 165
Корректировка на площадь		-10,0%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		11 860,65	7 538,81	15 672,21	16 030,48
Этаж/Этажность	подвал,1-2	1,2	1,2	1,2, 3	1, 2
Корректировка на этаж		-2,77%	-2,77%	-2,77%	-2,77%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		11 532	7 330	15 238	15 586
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, ППТ Солнечный, ул. Ленина д.27	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Лаза 112/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д.6/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, мкр. Дружба, д.8
Корректировка на территориальное местоположение, %		-9,21%	-9,21%	-9,21%	-9,21%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		10 470	6 655	13 834	14 151
Локальное местоположение	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль	Основная транспортная магистраль

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на локальное местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		10 470	6 655	13 834	14 151
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		10 470	6 655	13 834	14 151
Отделка помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на отделку помещений, руб.		0	3 000	-3 500	-3 500
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.		10 470	9 655	10 334	10 651
Количество корректировок		4	5	5	5
Весовые коэффициенты		0,26	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		2 755	2 371	2 538	2 616
Корректировка на вариации	3,66%				
Скорректированная цена, за 1 кв.м руб.	10 281				
Стоимость здания по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	90 978 637				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	6 428 752				
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	97 407 389				
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	82 548 635				

Источник: Расчеты Оценщика

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% (3,66%) 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 77. 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 (комбинатууправление)	8 849,40	82 548 635

6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода прямой капитализации:

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

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

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

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

где

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

Определение потенциального валового дохода

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

$$PGI = S \times C_a$$

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

C_a – ставка арендной платы за помещения.

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

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

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

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

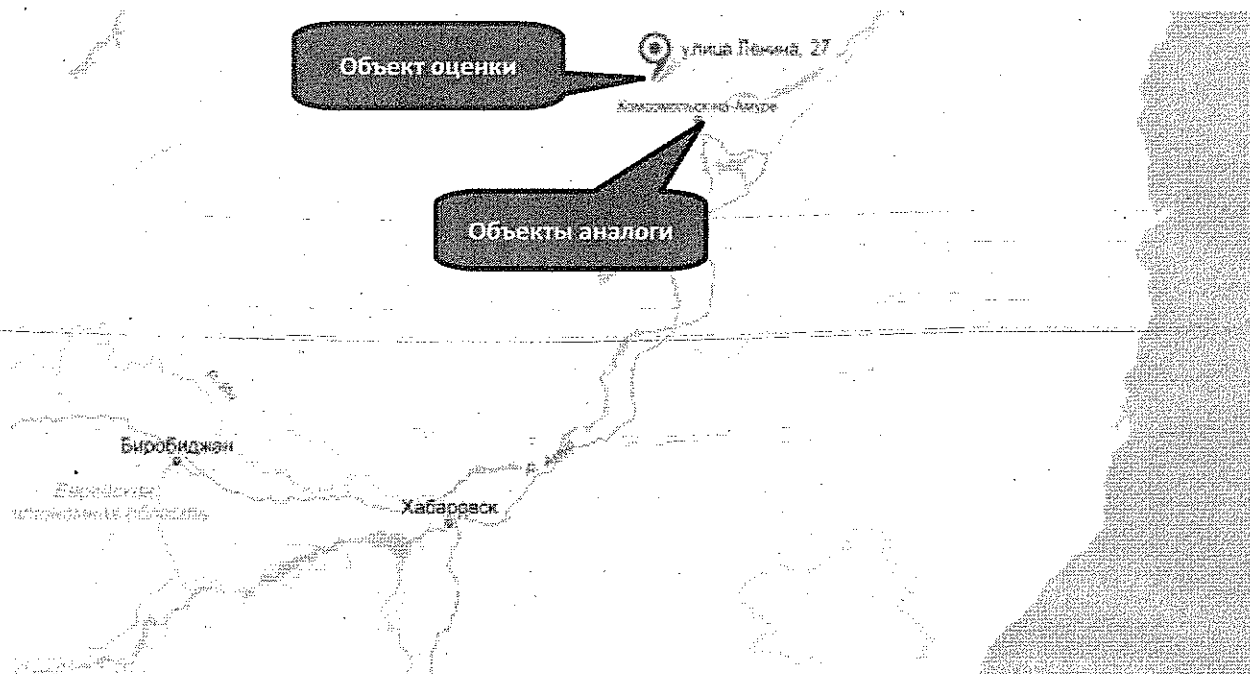
Таблица 78. Объекты аналоги офис, расчет арендной ставки офисных помещений

№п/п	Местоположение	Характеристика	Площадь кв.м	Цена за с НДС, с ЭР, с КП руб. /кв.м/мес.	Цена с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год	Источник
1	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, аллея Труда д.58 корп. 2	1 этаж, офисы, отделка "люкс"	278	500	6 000	https://www.farpost.ru/komso-molsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/biznes-centr-na-allee-truda-58-2-278-kv-m-53318788.html
2	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, аллея Труда д.8б	1 этаж, офисы, отделка "люкс"	238	500	6 000	https://www.farpost.ru/komso-molsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-39965240.html
3	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, улица Калинина 27 корп. 2	1 этаж, офисы, отделка "люкс"	от 10 до 320	550	6 600	https://www.farpost.ru/komso-molsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-v-arendu-pomeshenija-52419169.html
4	Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, пр-кт. Мира, д. 38/3,	1 этаж, офисы, отделка "люкс"	284	500	6 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-komsomolsk_na_amure-197912982
Среднее значение				513		
Скидка на торг				-13,90%		
Корректировка на местоположение				-9,21%		
Корректировка на состояние отделки				-18,70%		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже с НДС, с ЭР, с КП руб./кв.м/мес.				326		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 1-ом этаже с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год				3 908		
Скидка на расположение помещений в цоколе				0,82		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных в цоколе с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год				3 205		
Скидка на расположение помещений на 2-ом этаже и выше				0,86		
Расчетная арендная ставка помещений, расположенных на 2-ом этаже выше с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год				3 361		

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 79. Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,41	0,46
Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру			
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,67	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,56

Источник: Лейфер Л.А. *Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов* стр. 62-63, табл. 12-13

По данным сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (стр. 62-63, табл.12-13) отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,68 - 0,71.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношения арендных ставок офисно-торговых объектов в райцентрах с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,69.

Объекты аналоги расположены в г. Комсомольск-на-Амуре, отношение арендных офисно-торговых объектов, расположенных в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру составляет 0,74 - 0,77, среднее значение 0,76.

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 $(0,69/0,76 - 1 = -9,21\%)$.

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 80. Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,76	0,77	0,60
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,66	0,65	0,67
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 183, табл. 56

По данным сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (стр. 183, табл. 56) отношение арендных ставок офисно-торговых объектов с отделкой «люкс» к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 1,21 – 1,24.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношения арендных ставок офисно-торговых объектов с отделкой «люкс» к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 1,23, корректировка на состояние отделки составит $(1/1,23 - 1 = -0,1870$ или $-18,70\%)$.

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 этажах 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 со 2-го по 5-ый этажах и цоколе здания, необходимо внести корректировку на этаж расположения.

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (стр. 163, табл. 48).

Таблица 81. Значения корректировок, усредненные по городам России для офисно-торговых объектов недвижимости элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Наименования коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 163, табл. 48

В соответствии с указанным источником, среднее отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1-ом этаже составляет 0,82, среднее отношение удельной ставки аренды объекта на втором этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1-ом 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 - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 313-314, табл. 92, 93). Данные исследования приведены в таблице ниже.

Таблица 82. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	16,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 313-314, табл. 92-93

В расчетах было принято решение принять скидку для арендных ставок офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на торг среднее значение скидки на торг неактивный рынок составляет 13,9%.

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

Таблица 83. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение в доме	Площадь, кв.м	Арендная ставка с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год	Доля	Средневзвешенная арендная ставка с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год
Цоколь	1 365,2	3 205	15%	494
Первый этаж	1 656,4	3 908	19%	732
Со 2 по 5 этажи	5 827,8	3 361	66%	2 214
Итого	8 849,4			3 440

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

$$S_{\text{арендопригодная}} = S_{\text{общая}} * K_{\text{арендопригодной}}, \text{ где:}$$

*S*_{арендопригодная} - арендопригодная площадь;

*S*_{общая} – общая площадь объекта оценки;

*K*_{арендопригодной} – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определяется по сборнику «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», стр. 212, табл. 66).

Таблица 84. Значения отношения арендопригодной площади к общей площади при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 212, табл. 66

Для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости отношение арендопригодной площади к общей площади объекта составляет 0,77-0,80%, среднее значение указанного диапазона 0,78%.

Расчет потенциального валового дохода для Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Определение действительного валового дохода

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

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

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

Где:

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от вакансий;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

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

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

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

Где:

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

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

N_o – общее число арендных периодов.

Для оцениваемых помещений коэффициент недоиспользования для неактивного рынка составляет 20-22%% (офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости), данный коэффициент определяется по сборнику «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 221, табл. 70, 71), расчетах принималось среднее значение указанного диапазона 21%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 85. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Довторительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0% - 22,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7% - 21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6% - 20,6%

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5% - 29,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6% - 28,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7% - 27,5%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 221, табл. 70, 71

На основании обзора прессы и интервью с риелторами агентств недвижимости, Оценщик может констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы – CollectionLoss (L) – за оцениваемые помещения приняты на уровне 21%.

Определение чистого операционного дохода

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

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

Где:

FE – величина постоянных расходов (FixedExpense);

VE — величина переменных расходов (VariableExpense);

AR — расходы на ремонт, замещение (AllowanceforReplacements).

Операционные расходы

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

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

Постоянные расходы

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

Переменные расходы

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

По данным сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 235, табл. 74, 75) доля операционных расходов от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости находится в рамках диапазона 20,7-22,7%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 21,7%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 86. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7% - 22,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	20,6% - 22,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	22,0%	21,1% - 22,9%
Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0% - 28,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0% - 28,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	22,0%	15,3% - 28,7%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 235, табл. 74, 75

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

Таблица 87. Расчет ПВД

Показатель	Расчетный показатель, руб.
Площадь объекта оценки, кв.м	8 849,40
Коэффициент арендопригодной площади	0,78
Арендопригодная площадь, кв.м	6 902,53
Расчетная ставка аренды с НДС, с ЭР, с КП, руб./кв. м/год	3 439,60
Потенциальный валовой доход, руб.	23 741 955

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 88. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	23 741 955
2	Потери от недоиспользования площадей, %	21,00%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	4 985 811
4	Действительный валовой доход, руб.	18 756 145
5	Операционные расходы, % от ПВД	21,70%
6	Операционные расходы, руб.	5 152 004
7	Чистый операционный доход, руб. в год	13 604 140

Источник: Расчеты Оценщика

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

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

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

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

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

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

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

Где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

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

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

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

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

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

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

R_{of} – норма возврата

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

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

Где R_{on} – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости

Определение ставки дисконтирования:

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

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

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

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

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

Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям 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 8,688% на дату определения стоимости 07.11.2018 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 сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

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

Расчет премии за риск представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 89. Факторы риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный				1						
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	7	1	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	14	3	8	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

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:

$$rl = rf \times t_l / 12.$$

Срок ликвидности оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемых объектов и ситуацию

на рынке офисной недвижимости Хабаровского края в месте оценки, может составить среднем 6 месяцев. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

Расчет премии за низкую ликвидность для административно-бытовой недвижимости:

$$r_l = 8,688\% \times 6 / 12 = 4,34\%.$$

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

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
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
Взвешенный итог		1	16	3	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:

$$8,688\% + 2,00\% + 4,34\% + 2,00\% = 17,03\%;$$

Определение ставки нормы возврата:

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

R_{возвр} – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве безрисковой ставки принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ГКО-ОФЗ. Безрисковая ставка на дату оценки составляет 8,688% (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:

$$8,688\% / ((1+8,688\%)^{(100-33)} - 1) = 0,033\%$$

Определение среднего ежегодного темпа роста на рынке коммерческой недвижимости:

По данным сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 283-284, табл. 88, 89).

Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 91. Ожидаемый среднегодовой рост (падение) ставок аренды в 2016-2021 гг.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,8%	5,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,6%	3,5%	5,5%
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	0,7%	8,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	0,8%	8,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,5%	0,7%	8,6%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 283-284, табл. 88, 89

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение ожидаемого роста арендных ставок для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в размере 4,4%.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 92. Расчет ставки капитализации

Наименование	Ставка дисконтирования (Ron)	Норма возврата (RoI)	Средний ежегодный темп роста (f)	Ставка капитализации (округлено)
Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	17,03%	0,033%	4,40%	12,66%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 93. 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	13 604 140	12,66%	107 416 607	91 031 023

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.

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

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, реализация метода требует большого количества допущений, поэтому при согласовании затратному подходу обычно придается наименьший вес.

Затратному подходу присвоен вес – 0,1.

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 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.

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 – 0,4.

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0,1

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,4.

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

Таблица 94. 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	10	50	40	4	0,4	40	4	20	16
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	10	50	40	3	0,3	30	3	15	12
Способность учитывать конъюнктуру рынка	10	50	40	2	0,2	20	2	10	8
Допущения, принятые в расчетах	10	50	40	1	0,1	10	1	5	4
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				10	1	100	10	50	40

Источник информации: Расчеты Оценщика

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной)

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

Таблица 95. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости

Подходы оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	107 670 870	0,1	10 767 087
Сравнительный подход	82 548 635	0,5	41 274 317
Доходный подход	91 031 023	0,4	36 412 409
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС, руб.			88 453 813
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом земельного участка без учета НДС (округленно), руб.			88 454 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 96. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатууправление)	88 454 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатууправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул.Ленина д.27	83 006 000
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	5 448 000

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 №22. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2017.
17. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 2, Том 3, 2016 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 недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

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

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

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

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

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{11}$$

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

¹¹ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

постоянной основе.

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

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

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

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

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

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и

б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3399



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» Лицензиями филиала, адрес местонахождения филиала, телефон		
Лицо, ответственность которого застрахована	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» Полное наименование юридического лица 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. Условия 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 части 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.). <i>Цифрами и прописью</i>		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.). <i>Цифрами и прописью</i>		
ФРАНШИЗА	Не установлена. <i>Цифрами и прописью</i>		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	110 000,00 (Сто десять тысяч руб. 00 коп.). <i>Цифрами и прописью</i> 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	40701810400060000009	Расчетный счет	40702810001990000336
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810200060000563
Представитель Страховщика	Представитель Страхователя		
Морозов А. А.	Попков А. В.		
На основании	На основании		
	Доверенности № 297/17 от 29.08.2017г.		
	Устава		

Один экземпляр настоящего Договора и Правил страхования получил. Условия страхования, изложенные в Правилах и Правилах страхования, разъяснены и поняты.

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

Включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01064

Выдано 14.09.2012 г.

РЯБЧЕНЮК
Жанна Николаевна

Паспорт 46 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 № 1054.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлинник находится у лица, подписавшего членство в МСНО-НП «ОПЭО»



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18 30
info@absolut.ru
www.absolut.ru

ИНН 7728/72825
КПП 772801001

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:	Рябенюк 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 действительными (бездействительными) оценщиками 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 №60/18 от 25.01.2018г.

Страхователь:
Рябенюк Жанна Николаевна

(Позинаева Е.Ю.)
12 марта 2018г.

(Рябенюк Ж.Н.)
12 марта 2018г.



РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУШЬ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 438623

Настоящий диплом выдан **Нинне Рябенюк**

Нинне Никоньсы

в том, что она(а) с 12 ноября 2017 по 25 апреля 2018

прошла(а) профессиональную подготовку в **Магистратском институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов** **Российского экономического академии им. В. Лебедева** по программе **Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация**

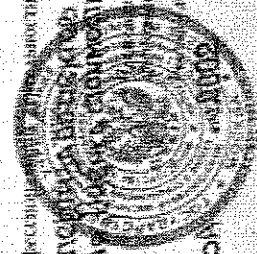
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 апреля 2018

установляет право (соответствие квалификации) **Рябенюк**

Нинны Никоньсы

получить профессиональную подготовку в сфере **Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности** **Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**



г. Москва

Регистрационный номер 1025 28

Диплом является государственной собственностью и профессиональной тайной. Вернуть владельцу.

Диплом имеет силу только при наличии подписи лица, профессиональной тайной является.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рябенюк Жанне Николаевне

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

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

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

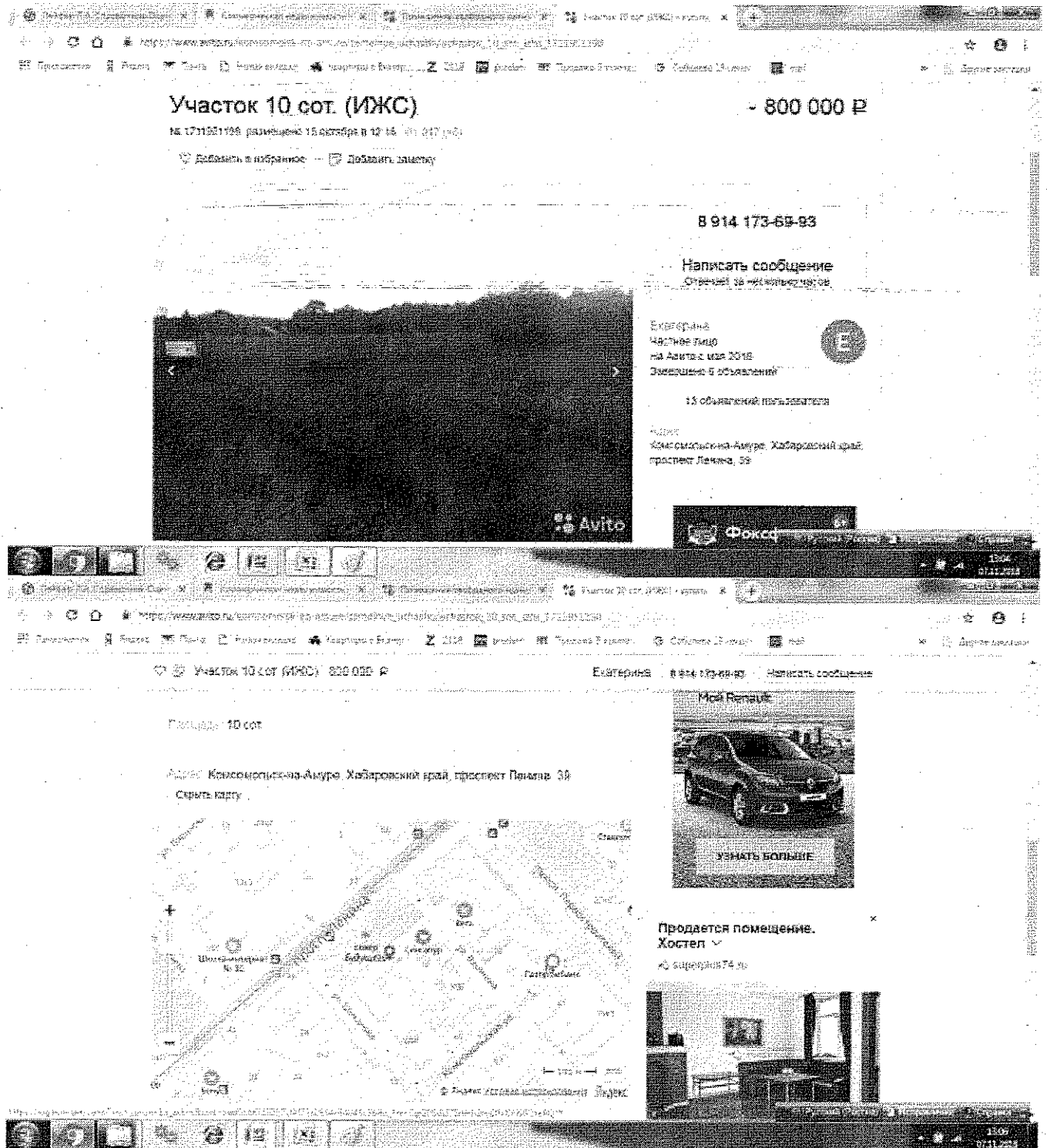
001081 - KA1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

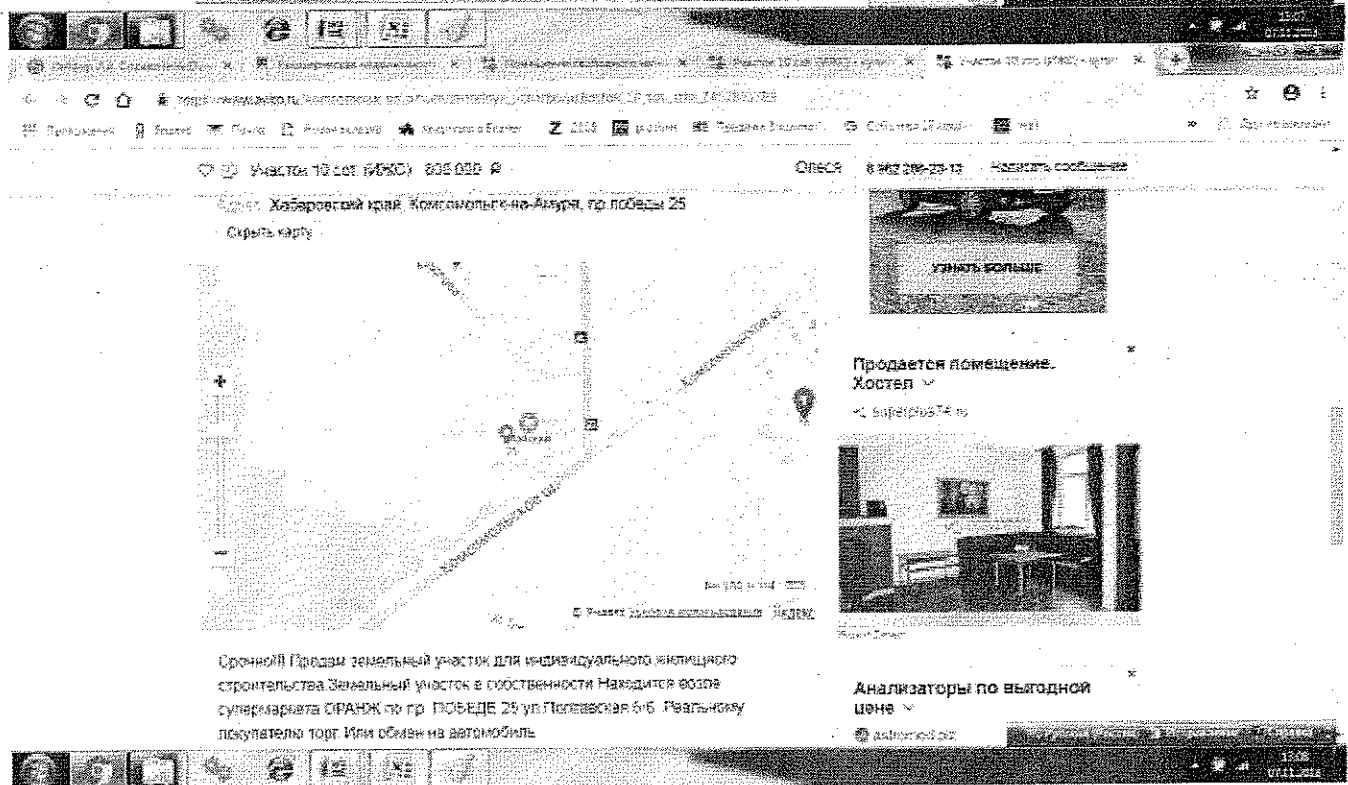
Скриншоты объектов аналогов для расчета стоимости земельного участка

Аналог №1



https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1711951198

Аналог №2



https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1452865783

Аналог №3

FarPost.ru Космолськ-на-Амуре Недвижимость и подборка

Свой дом • Недвижимость • Продажа земельных участков

Участок в поселке Майский в Космолське-на-Амуре

№ 45. 10 кв.м.кв.

Добавить заметку

800 000 Р за участок

От частного лица (не агентство), 4507732 из Хабаровска
Поселок Майский, 2 кв.д. 5 м.д.кв. на кадастр

Площадь участка: 1 016 кв. м
Кадастровый номер участка: 27-22-0040007-004
Статус: Собственность
Планировка: Под ИЖС
Предназначение: От частного лица (не агентство)

- Электронный
- Вода

Этот объект объявлен? 682755848

- Добавить в избранное
- Добавить заметку
- Показать фото

FarPost.ru Космолськ-на-Амуре Недвижимость и подборка

Свой дом • Недвижимость • Продажа земельных участков

Участок в поселке Майский в Космолське-на-Амуре

№ 45. 10 кв.м.кв.

Добавить заметку

450 773.2 Р за участок

От частного лица (не агентство), 4507732 из Хабаровска
Поселок Майский, 2 кв.д. 5 м.д.кв. на кадастр

Площадь участка: 1 016 кв. м
Кадастровый номер участка: 27-22-0040007-004
Статус: Собственность
Планировка: Под ИЖС
Предназначение: От частного лица (не агентство)

- Электронный
- Вода
- Подземные воды

Этот объект объявлен? 682755848

Выплачено

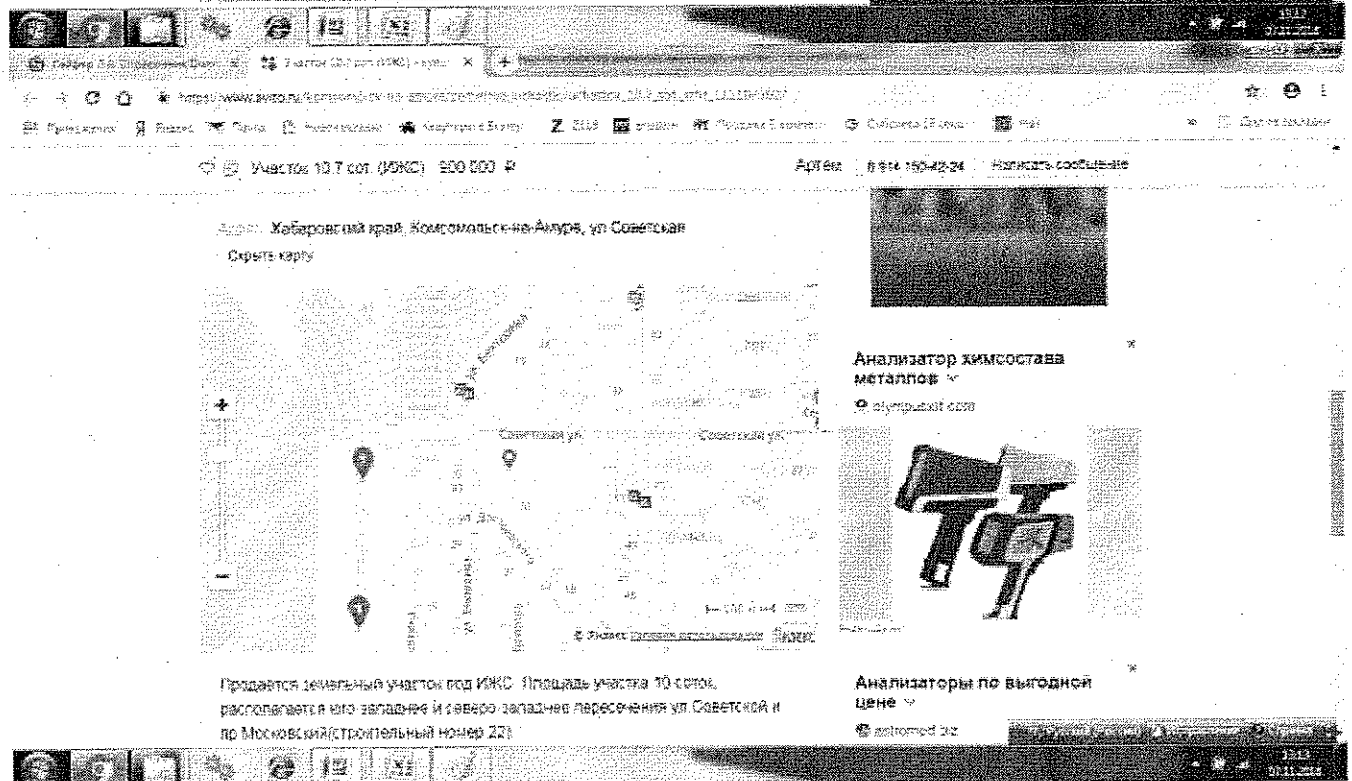
Выплачено за продажу земельного участка под строительство в поселке Майский по улице Свердловская, расположенного в границах доступности участка, равная его площади, площадью 1,016 кв.м. В настоящее время на участке отсутствуют строения и строения в стадии строительства. 27-22-0040007-004 - кадастровый номер участка с собственными документами готовы к продаже.

+7 914 179-94-47
Спросить

4507732
Космолськ-на-Амуре • На сайте 29 декабря 2018
22 предложений в профиле

<https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/land/uchastok-v-poselke-majskij-67255848.html>

Аналог №4



https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sot_izhs_1111875607

Скриншоты объектов аналогов для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Аналог №1

15 000 000 Р

Продам офисное здание (с арендаторами) в Комсомольске-на-Амуре
03.09.2018 года

Добавить заметку

Эту связь объявлений? №4122275

Добавить в избранное
Добавить заметку
Нажаловаться

Продам в хорошем состоянии офисное здание 900 кв. м. 30% сдача в аренду. Хороший ремонт. Состояние газовое и здание капитальное. Оптика и теплоточный кабель, кондиционеры.

Площадь	Площадь
Этаж	Пол 112/2
Площадь пола	900 кв. м
Эксплуатация	Аренда

Продам в хорошем состоянии офисное здание 900 кв. м. 30% сдача в аренду. Хороший ремонт. Состояние газовое и здание капитальное. Оптика и теплоточный кабель, кондиционеры. Полностью оборудован, все коммуникации, включая кондиционеры, оптика, кабель, кондиционеры, оптика, кабель, кондиционеры, оптика, кабель, кондиционеры.

1275940
Комсомольск-на-Амуре • Не сдается 19 октября 2018
В галерею в профиле

Ссылка

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/prodam-ofisnoe-zdanie-s-arendatorami-4122275.html

Аналог №2

FarPost.ru Комунальск-на-Амуре Продажи и избранное

СФРСБТ - Недвижимость - Продажи помещений - Бизнесов Бкор 2

Шиханова, 6/2 в Комунальске-на-Амуре

51.17.30 кв.км

Добавить закладки

29 700 000 Р ★

Центральное помещение в центре города. Выход на жилую застройку на Амуре. Подъездные эскалаторы.

Адрес: центральный
 Адрес: улица Шиханова 6 кор. 2
 Площадь: 2 132 кв. м
 Вид планировки: другое
 Состояние: нежилой

Непрямые коммерческие помещения бывшего центра

Stimulcity Комунальск-на-Амуре - Продажи помещений

СФРСБТ - Недвижимость - Продажи помещений - Бизнесов Бкор 2

Шиханова, 6/2 в Комунальске-на-Амуре

51.17.30 кв.км

Добавить закладки

29 700 000 Р ★

Центральное помещение в центре города. Выход на жилую застройку на Амуре. Подъездные эскалаторы.

Адрес: центральный
 Адрес: улица Шиханова 6 кор. 2
 Площадь: 2 132 кв. м
 Вид планировки: другое
 Состояние: нежилой

Непрямые коммерческие помещения бывшего центра города. Выход на жилую застройку на Амуре. Подъездные эскалаторы. Коммунальный ремонт, подвешены потолки, свет и водоснабжение, работает душ, есть кабин и туалет.

При входе в здание через магазин Стимул. Если не нужно покупать товары для магазина, можно пройти через магазин. Выход на улицу.

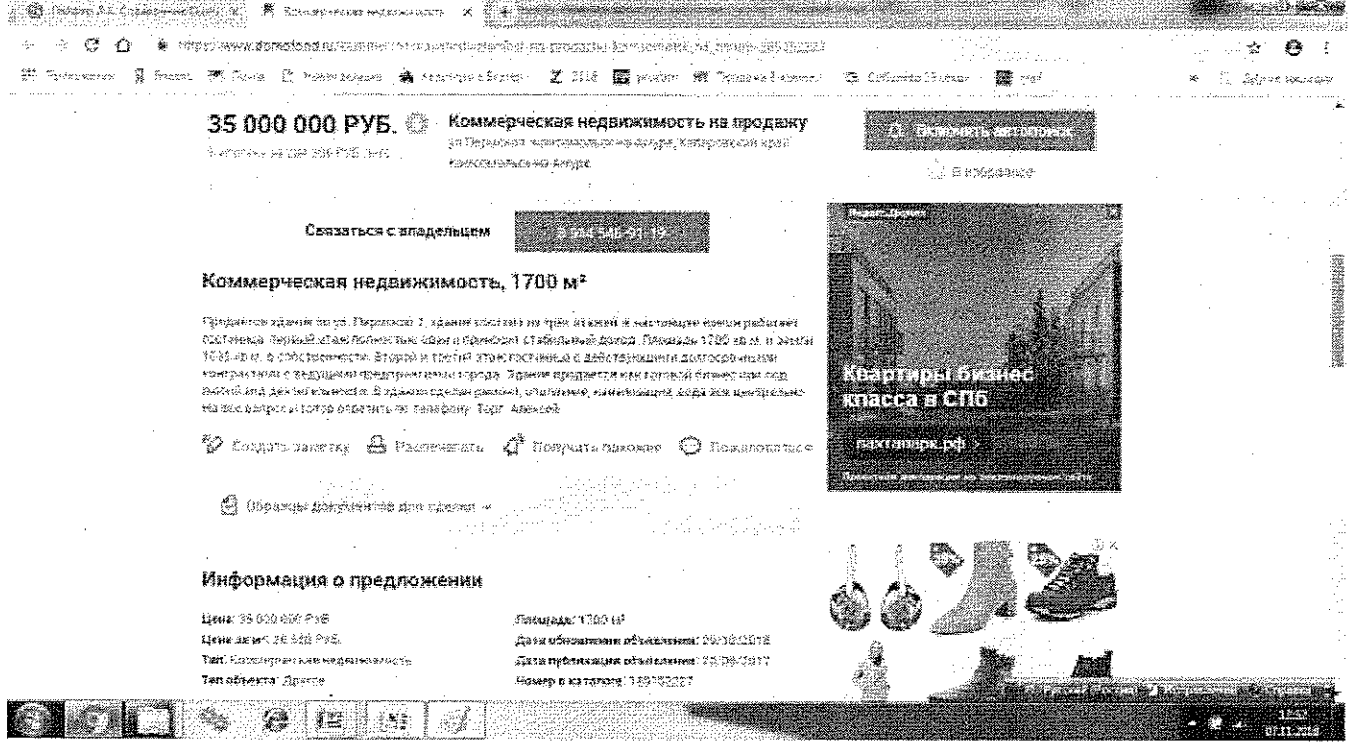
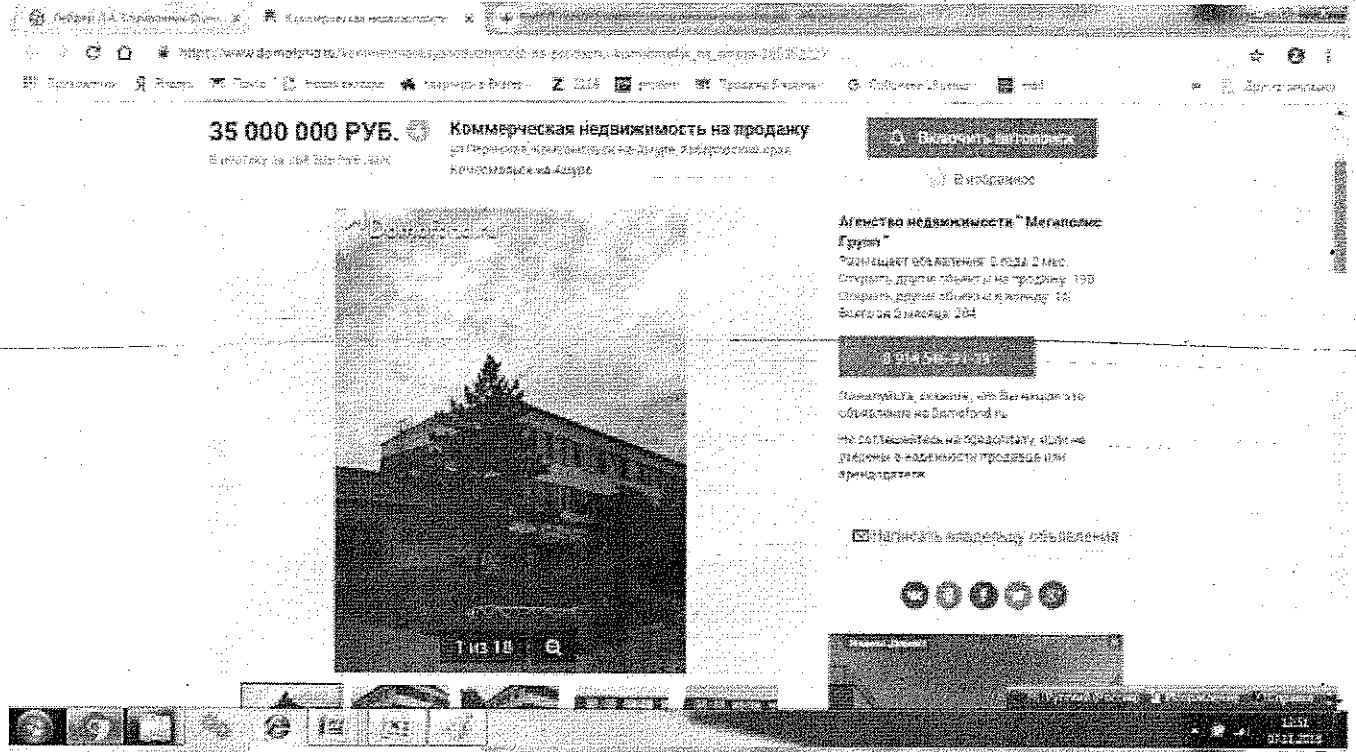
Смотрите наш сайт в WhatsApp для консультации по телефону и электронной почте.

Дмитрий Сидорович
 +7 (924) 408-56-55

Stimulcity
 Комунальск-на-Амуре - Продажи помещений
 121 предложение в профиле

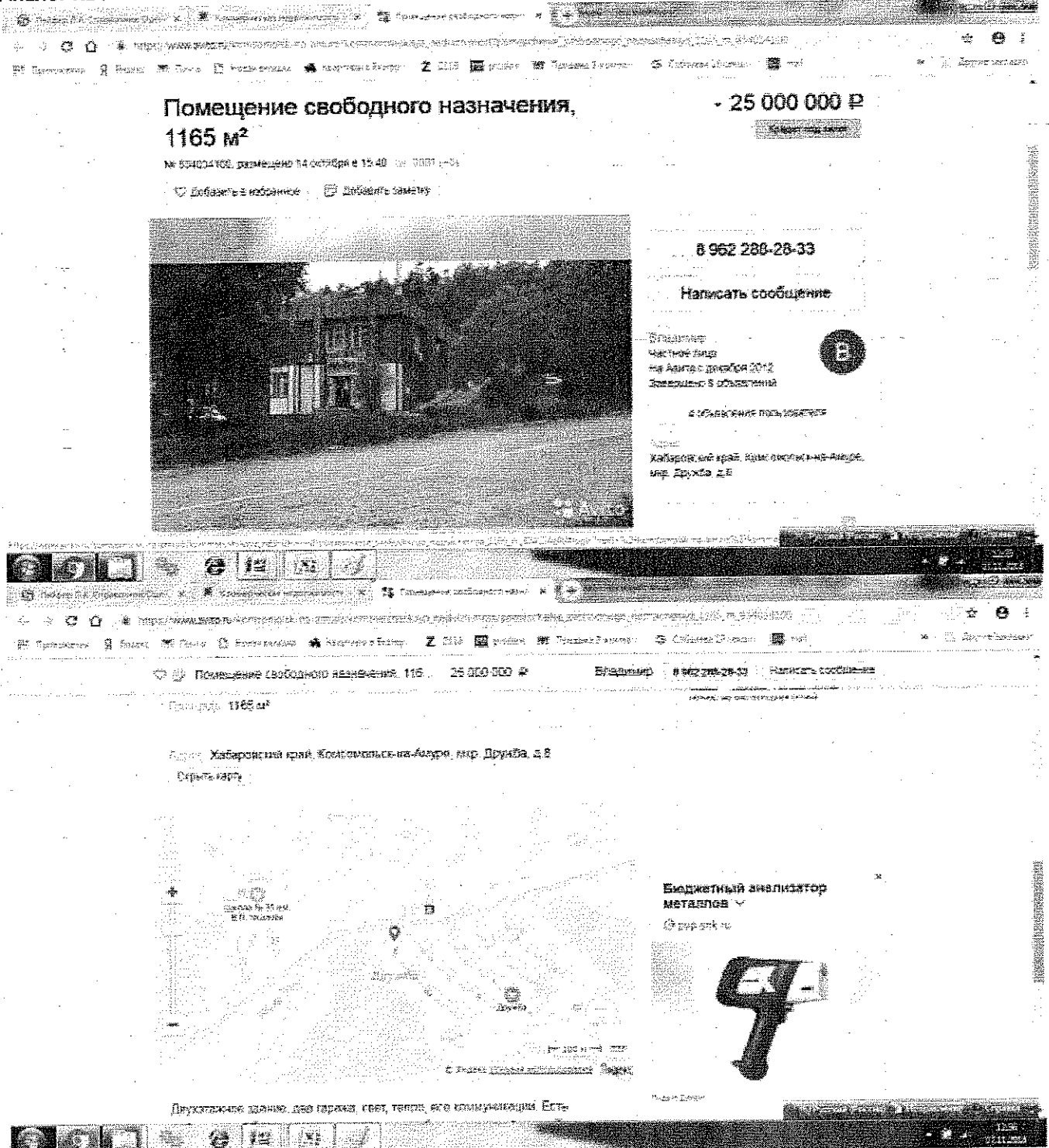
https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_business_realty/shihanova-6-2-58719060.html

Аналог №3



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

Аналог №4



https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1165_m_834034100

Скриншоты объектов аналогов для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

Аналог №1

Бизнес-центр на Аллее Труда 58/2 278 кв. м в Комсомольске-на-Амуре
06.25. 15 октября

Добавить заметку

500 Р / квадратный метр в месяц

От агентства недвижимости (посреднику)
3912638 из Комсомольска-на-Амуре
Пользователь 3 года, 2 месяца на сайте

Район: Центральный
Адрес: аллея Труда 58 кор. 2
Общая площадь: 278 кв. м.

Сдается в аренду бизнес-центр! Офисное помещение в кирпичном пятиэтажном доме на первом этаже с цоколем общей площадью 278 кв.м. Проведен дизайнерский современный ремонт с использованием качественных материалов. Офисный стиль и домашний уют придает бизнес-центру высокий статус и располагают к деловой обстановке. Пространство помещения эргономично разделено на кабинеты, оснащенные современной дорогой офисной мебелью, которые можно оборудовать в отдельные офисы. Имеются санузел, кухня, кладовые.

Внутренние двери на магнитных ключах. Имеется свой серверный центр. Температура внутри регулируется системой разводкой радиаторов отопления зимой и кондиционерами летом. Водопровод оборудован фильтрами для воды. Помещение находится под охраной, оборудовано пожарной и охранной сигнализацией. При входе удобная парковка. Звоните, будем рады показать Вам бизнес-центр.

+7 963 828-65-45
3912638
Комсомольск-на-Амуре • На сайте с 17 августа 2015
24 предложения в профиле

Спросить

Это ваше объявление?
№53318788

Добавить в избранное ★
Добавить заметку 📌
Пожаловаться 🚩

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/biznes-centr-na-allee-truda-58-2-278-kv-m-53318788.html

Аналог №2

Сарпост • Недвижимость • Аренда помещений • Офисные помещения • аллея Труда 86

Сдам в аренду в Комсомольске-на-Амуре

18.24. 26 октября

[Добавить заметку](#)

500 Р / квадратный метр в месяц

От частного лица (собственник)
 ELDARPUSH из Комсомольска-на-Амуре
 Пользователь 7 лет, 3 месяца на сайте

Район: Центральный
 Адрес: аллея Труда 86
 Общая площадь: 238 кв. м.

Сдается офисные помещения от 4кв.м-40кв.м/ кондиционер. Охрана свет, Тепло, ХВС/Так же имеется производственные помещения разной квадратуры /развитая инфраструктура рядом магазин низких цен "Светофор", "Мебель град"/кондиционеры во всех офисах, сигнализация/видео наблюдение!



Это ваше объявление?
 №39965240

[Добавить в избранное](#) ★
[Добавить заметку](#) 📌
[Пожаловаться](#) ⚠

Сарпост • Недвижимость • Аренда помещений • Офисные помещения • аллея Труда 86

Сдам в аренду в Комсомольске-на-Амуре

18.24. 26 октября


[Добавить заметку](#)

500 Р / квадратный метр в месяц

От частного лица (собственник)
 ELDARPUSH из Комсомольска-на-Амуре
 Пользователь 7 лет, 3 месяца на сайте

Район: Центральный
 Адрес: аллея Труда 86
 Общая площадь: 238 кв. м.

Сдается офисные помещения от 4кв.м-40кв.м/ кондиционер. Охрана свет, Тепло, ХВС/Так же имеется производственные помещения разной квадратуры /развитая инфраструктура рядом магазин низких цен "Светофор", "Мебель град"/кондиционеры во всех офисах, сигнализация/видео наблюдение!



Добавить в избранное ★
 Добавить заметку 📌
 Пожаловаться ⚠

+7 999 087-00-95

soo.kkeydet@tkk.ru

Спросить

У пользователя сейчас нет ответа

ELDARPUSH

Комсомольск-на-Амуре • На сайте с 14 июля 2011

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-39965240.html

Аналог №3

Сдаются в аренду помещения в Комсомольске-на-Амуре
09:17, 1 ноября

550 Р / квадратный метр в месяц

От частного лица (собственник)
Кв. №1717 на Комсомольска-на-Амуре
Пользователь 6 лет, 4 месяца на сайте

Район: Сбербанк Орехова-Калинина
Адрес: улица Калинина 27 кор. 2
Общая площадь: 320 кв. м.

Офисно-Бытовой центр на перекрестке Орехова-Калинина Сбербанк. Парковка, видеонаблюдение, охрана и коммунальные услуги уже включены в арендную ставку. Дополнительно при необходимости могут быть предоставлены услуги связи и доступа в Интернет.
Сдаются офисные помещения оборудованных охранной и пожарной сигнализацией от 10 до 55 м2 цена за квадрат от 450 - 750 руб.

Это ваше объявление? №52419169
Добавить в избранное
Добавить заметку
Пожаловаться

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-v-arendu-pomeshenija-52419169.html

Аналог №4

142 000 РУБ. **Офис в аренду**
Есть комиссия
пр-кт Мира, д. 38/3, Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край
Комсомольск-на-Амуре

Связаться с владельцем
+7 (914) 195-17-44

Офис, 284 м²
Сдается помещение по адресу: пр. Мира 38 корпус 3 находящаяся на 1 этаже общая площадь 284 квадратный метр помещение полностью готово к банковской сфере деятельности имеется сейфовая комната для хранения денежных средств и ценных бумаг. Ранее это помещение было арендовано СББ Банком, 500 рублей за 1 квадратный метр.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 142 000 РУБ.
Цена за м²: 500 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 6 000 РУБ.
Комиссия: да
Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис
Площадь: 284 м²
Дата обновления объявления: 11/10/2018
Дата публикации объявления: 10/31/2018
Номер в каталоге: 197912982

Паспорт Кипра за инвестиции
immigrantinvest.com

ТАУНХАУСЫ

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-komsomolsk_na_amure-197912982



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 №Д(КП)-014-110416

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Административное (комбинат)управление), назначение: нежилое здание, площадь 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 № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2

Государственный регистратор


(подпись, М.П.)

27-27/002-27/041/200/2016-1051/2



Бахромеева В. А.

ФГИС ЕРН

полное наименование органа регистрационного права

Раздел 1

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

На основании запроса от 29.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
29.10.2018	№ 99/2018/214460246		
Кадастровый номер:		27:14:0910104:2457	
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условно-номер: 27:14:02/685:192:А, Инвентарный номер: 192		
Адрес:	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп Солнечный, ул Ленина, д 27		
Площадь, м²:	8849,4		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Административное (комбинатууправление)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	150876900,4		
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 29.10.2018 г. поступившего на рассмотрение 29.10.2018 г., сообщаем, что выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Здание		
вдл объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	
29.10.2018 № 99/2018/214460246	Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:	27:14:0610104:2457	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:49	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	27:14:0610104:1304	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:	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 подземных этажей имеют статус «Актуальные, незаинтересованные». Право (отражение права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИТФОРМ СЕВЕР-ЗАПАД" ИНН 780605918	
Государственный регистратор	ФТИС БРП	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.10.2018	№ 99/2018/214460246		
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2457	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200/2016-1051/2 от 12.05.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1	вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27, кад.№ 27:14:0010104:2457, Административное (комбинатууправление), назначение: нежилое здание, площадь 8 849, 4 кв.м., количество этажей: 5	
	дата государственной регистрации:	12.05.2016	
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1051/3	
	срок, на который установлено ограничение 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 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 744036805	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 11.04.2016 №Д(КП)-014-110416	
3.1.2	вид:	Аренда. Помещения общей площадью 609, 5 кв.м., для использования под офис, расположенные в административном здании по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Ленина, д.27, кад.№ 27:14:0010104:2457, Административное (комбинатууправление), назначение: нежилое, 5 - этажный, общая площадь 8 849, 4 кв.м., вл.№ 192, лпт. А	
	дата государственной регистрации:	13.05.2016	
	номер государственной регистрации:	27-27-03/003/2006-320	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2003 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 выплате пенсий), ИНН: 2717010912	
основание государственной регистрации:		ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ КАБИНЕТОВ №4А-03-В от 01.04.2003г. №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 01.08.2013 №8, дата регистрации 28.03.2014, №27-27-04/2017014-827; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ДОГОВОР АРЕНДЫ №4А-03-В №2 от 27.06.2006г. №2	
Государственный регистратор		ФГБУС ЕТРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Этажи		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.10.2018 № 99/2018/214460246		27:14:0010104:247		
Кадастровый номер:		27:14:0010104:247		
3.1.3.	вид	Аренда, часть здания, нежилая пометенная общей площадью - 8239,9 кв. м по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, ул. Союзный, ул. Ленина, д.27, код № 27:14:0010104:247, Администрация (комбинату управления), наименование: нежилое здание, площадь 8 649,4 кв.м., количество этажей 5		
	дата государственной регистрации:	19.10.2016		
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/039/200/2016-0066/2		
	срок, 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 "Руполово", ИНН: 770677915		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 31.03.2016 № Д(А)-005-310316, Дополнительное соглашение к договору аренды здания № Д(А)-005-310316 от 31.05.2016 от 24.06.2016 №1, Дополнительное соглашение к договору аренды здания № Д(А)-005-310316 от 31.05.2016 от 15.09.2016 №2		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация договора аренды (субаренды) 26.07.2016 19:23, запись №27/041/200/2016-1858. Принято заявление: Регистрация договора аренды (субаренды) 26.07.2016 19:23, запись №27/041/200/2016-1858.		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ОТК С Е Г Н
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Этажи		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
29.10.2018 № 99/2018/214460246		27:14:0010104:247				
Кадастровый номер:		27:14:0010104:247				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажи)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	27:14:0010104:1304	Этаж № 03	3 (9, 10, 51)	данные отсутствуют	данные отсутствуют	691
Государственный регистратор				ОТК С Е Г Н		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		
М.П.						

92/978-1035
01.12.16

Договор № 107
аренды земельного участка

рп. Солнечный

08.08.2016

Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цнобыладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2003 № 2493 и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Милкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава ООО УК «РФЦ-Капитал», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет на основании статьи 39.20. Земельного кодекса Российской Федерации, а Арендатор принимает в аренду земельный участок на земельном населенном пункте с кадастровым номером 27.14.0510104.48, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): рп. Солнечный, ул. Ленина, 27, в границах территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1), разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и прилегающей территории, общей площадью 9012,90 кв. м. (далее – Участок).

1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27.14.02685.192.А.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 08.08.2016 по 08.08.2021.

2.2. В соответствии со ст.425 ГК РФ действие настоящего договора распространяется на ранее возникшие фактические отношения сторон, начиная с 24.05.2016.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально – до 10 числа первого месяца квартала путем перечисления подлежащей уплате суммы на расчетный счет, указанный в расчете арендной платы. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является копия платежного документа, предоставленного Арендодателем в десятидневный срок после обязательной оплаты.

3.2. Расчет размера арендной платы производится Арендатором ежегодно в соответствии с положениями ст. 39.7 Земельного кодекса РФ и принятых в соответствии с данной статьей нормативных правовых актов, регулирующих порядок и условия определения размера арендной платы за земельные Участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

3.3. Арендодатель ежегодно определяет размер арендной платы. Арендатор обязан в срок, не позднее 10 января текущего года обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы на текущий финансовый год.

3.4. Арендная плата за период с 14.05.2016 по 31.12.2016 за Участок составляет (расчет приведен в приложении к договору): 287201,54 руб. (двадцать восемь тысяч семь тысяч двести один) рубль 54 копейки.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора:
- при использовании земельного участка не по целевому назначению;
 - при использовании способами, приводящими к загрязнению, истощению, деградации, порче, уничтожению земель и почв и иным негативным воздействиям на землю и почву;
 - при невнесении более 2 раз подряд арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.1. настоящего договора;
 - при ином существенном нарушении условий договора либо неоднократном нарушении его условий.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передавать Арендатору Участок по акту приема – передачи в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.1.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и предоставлять его Арендатору по требованию.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с разрешенным использованием земельного участка с соблюдением требований градостроительных

регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов

4.3.4. Проводить в соответствии с разрешенным использованием осушительные, бурьтуртехнические и другие мелкоразмерные работы, в соответствии с устанавливаемой законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

4.3.5. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством

4.3.6. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также поручать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Выполнять работы по благоустройству территории и рекультивации арендуемого участка.

4.4.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

4.4.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и другим природным ресурсам, в том числе меры пожарной безопасности

4.4.5. Своевременно приступать к использованию земельного участка и случаях, если сроки освоения земельного участка предусмотрены договорами.

4.4.6. Своевременно производить платежи за землю в размере и на условиях, установленных Договором. Предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы за земельный участок, в десятидневный срок после оплаты.

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

4.4.8. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок к 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 актами.

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета 0,3% от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пенни перечисляются в порядке, предусмотренном в п. 3.1. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

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

8. Особые условия договора.

8.1. Договор составлен в 3-х экземплярах.

9. Реквизиты сторон.

Арендодатель: Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, ИНН/КПП 2717013247/271701001, БИК 040813001

Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», ИНН/КПП 7444038605/744501001 ОГРН 1027402052347, р/с 40701810900006100568 в ОАО «Кредит Урал Банк», г. Магнитогорск, БИК 047516949.

10. Адрес Сторон

Арендодатель: 682711, Хабаровский край, Солнечный район, р/п Солнечный, ул. Ленина, 27, тел. 2-53-90.

Арендатор: 455049, г. Магнитогорск, ул. Завьягина, 9, тел. (3519) 256-026.

11. Подпись Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Н.В. Цюбиладзе

В.А. Малых

Приложение к Договору: расчет арендной платы, акт приема-передачи земельного участка (Приложения)

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 № 205-пр «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края», постановлением администрации городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края от 29.12.2015 № 113 «Об установлении на 2016 год коэффициентов к арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края»

Кадастровый номер участка: 27:14:0010104:49

Для эксплуатации административного здания и прилегающей территории

	Площадь, кв.м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Коэффициент от удельного показателя	Кол-во месяцев для начисления	Текущее начисление аренды, руб.
Административное здание	2000,0	1242,53	0,1100	17 дней 7 месяцев	172366,55
Прилегающая территория	7012,9	1242,53	0,0209	17 дней 7 месяцев	114834,99
Итого	9012,9				287201,54

Расчет текущего начисления аренды:

Площадь участка * Удельный показатель * Коэффициент от удельного показателя: 12 *
кол-во месяцев = Текущее начисление аренды руб.

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

Арендодатель:

Н.В. Цюбиланзе

Арендатор:

В.А. Малков

Расчет подготовила: Алёшина Евгения Владимировна
8(42146) 7 26 22

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к Договору № 107 аренды земельного участка

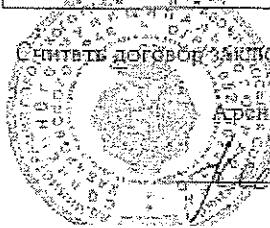
между Администрацией городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

рп. Солнечный

08.08.2016 г.

Редакция Арендодателя:	Редакция Арендатора
<p>Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цибиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава ООО УК «РФЦ-Капитал», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>	<p>Администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» Цибиладзе Натальи Викторовны, действующей на основании Устава городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», зарегистрированного постановлением Законодательной Думы Хабаровского края от 26.07.2005 № 2493 и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>
<p>1.2. На Участке находится объект капитального строительства с кадастровым (или условным) номером 27:14:02/685:192: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 Банк», 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 7444036805/745501001, ОГРН 1027402052347, р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ» (АО), к/с 30101810700000000949 БИК 047516949</p>

Считать договор заключенным в редакции Арендатора.



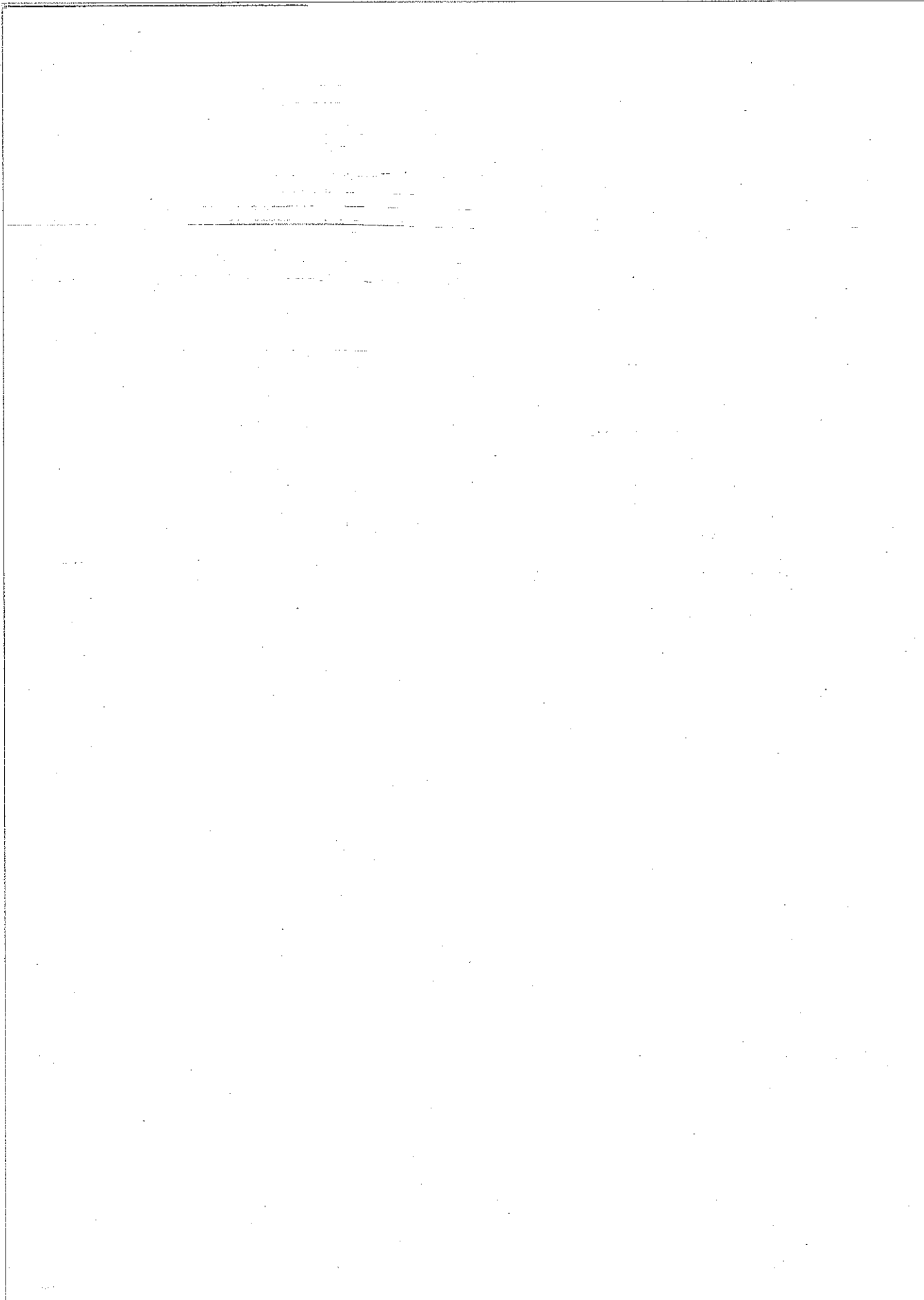
Арендодатель:

Н.В. Цибиладзе



Арендатор:

В.А. Малков





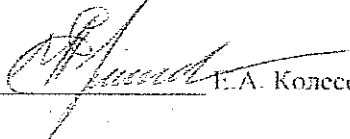


юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

Приложение: поэтажный план здания на 6 листах.

Арендатор:

ПАО «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
«Межгосэнергобанк»
К/с 30101810345250000237, БИК 044525237


Т.А. Колосов

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.


Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 197 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



Κωδικός	Περιγραφή	Μονάδα	Ποσότητα	Αξία	Όροι
1000
1001
1002
1003
1004
1005
1006
1007
1008
1009
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1020
1021
1022
1023
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1030
1031
1032
1033
1034
1035
1036
1037
1038
1039
1040
1041
1042
1043
1044
1045
1046
1047
1048
1049
1050
1051
1052
1053
1054
1055
1056
1057
1058
1059
1060
1061
1062
1063
1064
1065
1066
1067
1068
1069
1070
1071
1072
1073
1074
1075
1076
1077
1078
1079
1080
1081
1082
1083
1084
1085
1086
1087
1088
1089
1090
1091
1092
1093
1094
1095
1096
1097
1098
1099

1000	...
1001	...
1002	...
1003	...
1004	...
1005	...
1006	...
1007	...
1008	...
1009	...
1010	...
1011	...
1012	...
1013	...
1014	...
1015	...
1016	...
1017	...
1018	...
1019	...
1020	...
1021	...
1022	...
1023	...
1024	...
1025	...
1026	...
1027	...
1028	...
1029	...
1030	...
1031	...
1032	...
1033	...
1034	...
1035	...
1036	...
1037	...
1038	...
1039	...
1040	...
1041	...
1042	...
1043	...
1044	...
1045	...
1046	...
1047	...
1048	...
1049	...
1050	...
1051	...
1052	...
1053	...
1054	...
1055	...
1056	...
1057	...
1058	...
1059	...
1060	...
1061	...
1062	...
1063	...
1064	...
1065	...
1066	...
1067	...
1068	...
1069	...
1070	...
1071	...
1072	...
1073	...
1074	...
1075	...
1076	...
1077	...
1078	...
1079	...
1080	...
1081	...
1082	...
1083	...
1084	...
1085	...
1086	...
1087	...
1088	...
1089	...
1090	...
1091	...
1092	...
1093	...
1094	...
1095	...
1096	...
1097	...
1098	...
1099	...

☎ 775-2818
info@dro.gr
www.dro.gr



