



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 32-О/2018

от 27 декабря 2018 года

**справедливой стоимости права собственности
на земельные участки, общей площадью 21 246 кв.
м., и подстанцию центральную
распределительную, общей площадью 167,3 кв. м.,
расположенные по адресу: Хабаровский край, г.
Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 25 декабря 2018 года

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2018 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. 8(905)500-99-71,
e-mail: fom@cfc-rus.com

Генеральному директору ООО
УК «Надежное управление»
Госп. Гаврилову А.Л.

Уважаемый Александр Львович!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 24-Р2/135-137-18 от 27.12.2018 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на земельные участки, общей площадью 21 246 кв. м., и подстанцию центральную распределительную, общей площадью 167,3 кв. м., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 25 декабря 2018 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

Фомичев Г.А.

27.12.2018 г.



СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАКАЗЧИК	6
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	7
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	9
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	9
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	12
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	12
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. ОПИСАНИЕ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ	20
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ.....	25
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	25
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	28
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	29
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	30
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	45
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	46
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ.....	46
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	48
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	48
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА	48
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	48
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	49
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	49
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	49
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	49
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	49
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	50
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	50
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	51
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	52
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	52

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 16 932+/-46 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:274; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 664+/-18 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:273; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 650+/-14 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:272, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74; подстанция центральная распределительная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 167,3 кв. м., инв.№11803, лит. О, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. О, кадастровый номер: 27:23:0050801:180.
Адрес объекта	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»).
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход (без НДС)	12 194 830 (Двенадцать миллионов сто девяносто четыре тысячи восемьсот тридцать) рублей.
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный Подход	Не применялся

Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 25 декабря 2018 года составляет:

п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 16 932 кв. м.	9 265 651
2	Земельный участок площадью 2 664 кв. м.	1 503 695
3	Земельный участок площадью 1650 кв. м.	1 013 310
4	Подстанция центральная распределительная, лит. О	412 174
	Итого:	12 194 830

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик



Гурьянова Е.В.

Дата составления Отчета об оценке – 27 декабря 2018 года

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложением № 24-Р2/135-137-18 от 27.12.2018 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом. VI
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Фамилия, имя, отчество оценщика
Гурьянова Елена Владимировна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Гурьянова Елена Владимировна, является действительным членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». рег. № 2323 от 30.12.2016г.
Сведения о квалификации оценщика
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005767-1 от 16.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Гурьяновой Е.В. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: 614000, г. Пермь, ул. 25-го Октября, д. 18, тел. (342) 218-15-28. Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: г. Москва, ул. Островная, д. 4, тел. (495) 727-44-44. Полис № 1700SB4001657 от 23.05.2017 года. Период страхования: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Гурьяновой Е.В. – 4 г.
Степень участия в проекте
Гурьяновой Е.В. – оценщик
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на:

- 1. земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 16 932+/-46 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:274;
- 2. земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 664+/-18 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:273;
- 3. земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 650+/-14 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:272, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74;**
- 4. подстанция** центральная распределительная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 167,3 кв. м., инв.№11803, лит. О, расположенную по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. О**, кадастровый номер: 27:23:0050801:180.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

25 декабря 2018 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

25 декабря 2018 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 32-О/2018 от 27 декабря 2018 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
- Стандарты и правила Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет». Утверждены Решением Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет». Протокол заседания Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права 63-АД 154771 от 02 ноября 2009 года.

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью

использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные 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 там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика;
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже земельных участков.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 16 932+/-46 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:274; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 664+/-18 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:273; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 650+/-14 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:272, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74; подстанция центральная распределительная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 167,3 кв. м., инв.№11803, лит. О, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. О, кадастровый номер: 27:23:0050801:180.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	25 декабря 2018 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Гурьянова Елена Владимировна
Срок проведения оценки	2 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить

	иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
--	--

1.14. Вид определяемой стоимости¹

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевого инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

¹ См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 11.04.2017 г.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Развитие экономики России в 2018 году. Прогнозы и мнения экспертов

Что же ждет Россию в 2017? Очередная волна кризиса или стабилизация ситуации? Аналитики зарубежных стран и российские не сходятся в своих мнениях. Чтобы попытаться дать оценку ситуации, попробуем проанализировать мнения обеих сторон.

Почему Россия не выходит из кризиса?

По запасам полезных ископаемых и прочим ресурсам Россию можно считать одной из самых богатых в мире стран. Но ситуация в экономике, сложившаяся на данный момент, неутешительна. Только за 2015 год по официальной статистике экономика упала на 3,7%. Специалисты считают, что главные проблемы заключаются в политической нестабильности в стране и во внедрении в прошлом реформ, которые были непродуманными и недальновзоркими. Но окончательно подорвали экономику страны санкции стран ЕС. Что же обуславливает такой негативный сценарий развития экономики России?



Зависимость от сырья

Экономика страны очень сильно зависит от цен на нефть и газ. Президент неоднократно заявлял, что необходимо переместить акцент в сторону инновационной составляющей, но на деле это реализовать пока не удастся. Для того, чтобы сменить курс развития экономики на более благоприятный потребуются внушительные финансовые

вложения и систематическая работа. В связи со сложившейся ситуацией, необходимых средств ожидать не приходится, как и самих революционных изменений в экономике.

Сложность поддержания статуса одного из мировых лидеров

Россия стремится громко заявить о себе и хочет, чтобы остальные страны относились с уважением к ней. Для укрепления своих позиций приходится тратить колоссальные деньги на оборонный комплекс страны. На армию ежегодно тратится почти 80 млрд долларов из бюджета страны. Такие затраты становятся все более ощутимые для бюджета и бьют по карманам обычных граждан.

Ситуация в производственной сфере

Закрытие фабрик и заводов в стране началось уже давно, и падение рубля не является причиной происходящему. Перспективы развитие сферы производства туманны, поскольку нынешние условия еще менее благоприятны для этого. Работодателям приходится придумывать различные альтернативы в виде сокращения рабочих дней в неделю, чтобы избежать массового увольнения кадров. В энергетической сфере тоже все не так гладко, как хотелось бы. А ведь без энергии не сможет функционировать ни одна фабрика или завод. Ошибочной оказалась политика приватизации энергетического комплекса, в результате которого государство утратило над ним контроль. Новые владельцы энергоресурсов преследуют скорее свои интересы, нежели интересы нашего государства.

Покупательная способность населения снизилась

Реальные доходы населения постоянно уменьшаются из-за растущих цен, ухудшения условий кредитования, увеличивающейся инфляции. В результате этого объем производства товаров сократился, сфера услуг также пострадала и это все привело к общеэкономическому спаду

Ситуация на рынке кредитования

В условиях, когда зарплата не покрывает затраты населения на оплату коммунальных услуг и потребностей в продуктах, единственным выходом остается получение кредитных средств. Практически у каждого гражданина имеется открытый кредит в банке. Но с ростом цен их приходится открывать все больше и больше, а процентные ставки при этом только растут. Это приводит к условиям, которые оказываются для простых граждан просто непосильными. В итоге в данный момент происходит спад спроса на потребительские кредиты из-за слишком высоких процентных ставок.

Исследователи ВЦИОМ делают вывод, что почти 87% страны не считают сейчас подходящим временем для открытия кредитов.

Причины для этого следующие:

- произошедшие ужесточения правил кредитования, в результате чего большинство заемщиков могут объявить себя банкротами.
- снижение уровня доверия к банкам и всей системе в целом. В прессе и по телевидению часто проскакивают новости об очередном изъятии лицензии у какой-либо банковской организации. Из-за этого население перестает доверять свои средства для хранения в банке.
- очень высокие процентные ставки по кредитам.

Сейчас обсуждается новая политика Центробанка, в том числе новая поправка в закон о «Потребительском кредитовании». Существует возможность снижения доли Сбербанка в расчетах полной стоимости кредита, а это влечет за собой подорожание кредитов. В качестве примера, при заявленных 31,7% годовых по кредитам на сумму ниже 100000 рублей реальный процент составит 38%. Для кредитов на сумму более 300000 рублей реальная ставка составит 28,6% вместо обещанных 26,7%.

После опроса россиян, проведенного ВЦИОМ, стало ясно, что почти половина населения считает, что лучше заработать деньги со счета в банке, нежели их туда вкладывать.

Каковы прогнозы относительно курса рубля?

Эксперты института экономической политики Егора Гайдара, РАНХиГС и Всероссийская академия внешней торговли Минэкономразвития сошлись во мнении, что на протяжении 2016 года следует ожидать только падения курса национальной валюты. Но в 2017 рубль должен укрепить свои позиции и стабилизироваться. В лучшем случае, цена одного доллара США составит 64,6 рублей, а более реальный прогноз – 69,4 рублей за 1 доллар США

Алексей Кудрин, некогда занимавший пост министра финансов страны, выдвигает свои предположения для экономики страны, считая, что санкции ЕС должны ослабнуть и в течение нескольких ближайших лет следует ожидать тенденции к росту экономики. По мнению американского инвестора, финансиста и миллиардера Джона Сороса, у России достаточно ресурсов для того, чтобы почти безболезненно пережить сложившуюся экономическую ситуацию и в скором будущем восстановить экономику.

Эксперты из Центра развития НИУ ВШЭ выдвинули и свои предположения. Каким будет сценарий развития экономики страны. Они считают, что во многом все будет зависеть от цен на нефть в будущем году. Очевидно, что при цене всего 50 долларов за баррель не стоит рассчитывать на позитивные сдвиги. Для условно-оптимистичного сценария развития экономики России крайне необходима минимальная цена в 60 долларов за баррель «черного золота».

Холдинг Morgan Stanley из США, ранее дававший свои оценки относительно экономической ситуации в России и предполагавший, что в 2018 году рост ВВП в стране может составить 1,7%, сменил свое мнение на более негативное. Так по новым оценкам экспертов рост ВВП не превысит отметки в 0,9%. Вот такие неутешительные новости от аналитиков из США.

Однако, тот факт, что экономика страны сильно зависит от цен на сырьевые ресурсы (например, нефть), то этот факт теперь сыграет на руку России. Поскольку в ближайшем будущем все-таки предвидится, хоть и незначительный, рост цен на нефть, экономика РФ может относительно стабилизироваться и нормализоваться

Специалисты считают также, что рост инфляции должен сократиться, показатели которой могут составить 6,7%. Банк России считает, что в начале 2017 года инфляция составит 7%, а до начала 2018 снизится до 4%. Такие прогнозы говорят о некоторых позитивных продвижениях в экономической ситуации, но не предполагают каких-либо существенных позитивных сдвигов.

По мнению главы Министерства экономического развития Алексея Улюкаева, в 2018 году ситуация улучшится, немного возрастут инвестиции в основной капитал, но резких изменений к лучшему не произойдет.

В качестве подведения итогов, можно сказать, что экономическое развитие России находится на переходном этапе, миновав самый неблагоприятный участок пути. Прогнозируемый некоторыми пессимистично настроенными аналитиками дефолт не состоялся и не состоится. Теперь экономика будет подниматься вверх, хоть и очень плавно.

Процесс этот длительный и поэтому вряд ли придется говорить об существенном улучшении благосостояния спустя всего 1-2 года. Но самое главное то, что глобальных ухудшений не ожидается. Экономика страны будет постепенно адаптироваться к новым реалиям. В связи с чем уровень инфляции будет снижаться, рост ВВП и цен на нефть – увеличиваться. Поэтому. В целом можно сказать, что прогнозы аналитиков можно считать относительно позитивными. Медленно. Но уверенно экономика страны восстанавливается и набирает обороты.

3.2. Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка земли в Хабаровске



Рынок земли в нынешнем году, как и другие

сегменты рынка недвижимости, заметно уменьшился по сравнению с предыдущими годами. Только с весны прошлого года количество предложений сократилось в пять раз. Изменилась и структура предложения, хотя и незначительно. Процент участков, предназначенных для строительства, в общем количестве предложений вырос за год на 5% и сегодня составляет 79% от всех предложенных на продажу земельных участков.

Объем предложений садово-огородных участков за год наоборот сократился на 6% и сегодня составляет менее 12% всех предложений в городе и пригородах. Процент земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, за год немного вырос и составил около 9% всего объема предложений.

Участки под строительство

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

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

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

В ближайших пригородах участки под строительство предлагаются на продажу, как правило, для коллективной жилой застройки, создания городков с развитой инфраструктурой с магазинами и спортивными сооружениями. Такие городки уже есть в пригородах Хабаровска, а новые продолжают появляться как грибы после дождя. При этом средний размер земельных участков под строительство в ближайшем пригороде вырос на 78,6%, а средняя цена предложения за них сегодня составляет более миллиона рублей за сотку. Понятно, что расти такой цене особенно некуда, поэтому прирост составил за год всего 2,7%.

Наряду с большими участками по несколько десятков гектаров предлагаются участки и по 6-10 соток, на которых также предполагается строительство более капитальных сооружений для проживания вместо пришедших в негодность дощатых строений конца прошлого века. А вот на малые участки цена выросла в разы и сегодня составляет минимум 3000 рублей за сотку.

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

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

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

В пригородах северного направления (Воронеж, Мичуринское, Федоровка и т. п.) наиболее удобные участки давно раскуплены и застроены, поэтому то, что предлагается на продажу сегодня, не представляет особого интереса для потенциальных покупателей. Соответственно падению спроса снижаются и цены. За год участки, предлагаемые под строительство, севернее города стали дешевле в два раза и предлагаются в среднем по 33,3 тысячи рублей за сотку.

Участки под строительство на левом берегу Амура и на островах (западное направление) после наводнения 2013 года стали менее популярны у потенциальных застройщиков. Сегодня в ближайших пригородах за них запрашивают в среднем 41 тысячу рублей за сотку (-7,7%), а в дальних 23 тысячи рублей (-21%).

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

Садово-огородные участки

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

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

и ряда других, - по приказу о запрете выезда за границу, а у кого-то по финансовым возможностям.

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

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

Дачные участки западного направления, как показал 2013 год, почти сплошь подвержены затоплению в той или иной мере. Поэтому их если и предлагают на продажу, то по бросовым ценам.

Земли для сельскохозяйственного производства

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

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

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

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

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

Рынок производственно-складской недвижимости Амурской области.

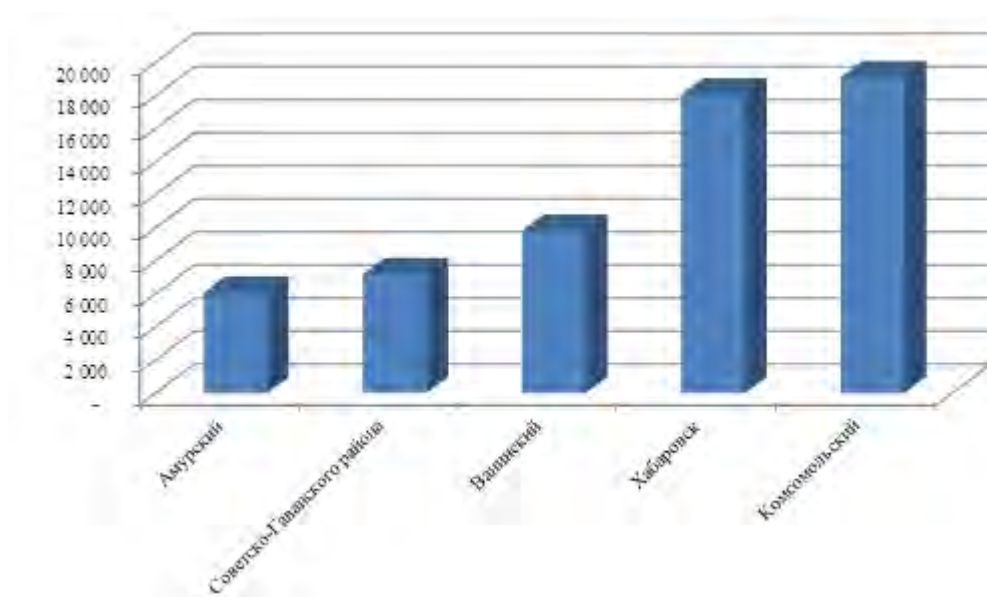
Анализ рынка по аренде производственно-складской недвижимости показал, что рынок аренды наиболее развит в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске. Диапазон ставок аренды на рынке производственно-складской недвижимости составил 70-450 руб./кв. м./мес., средняя ставка аренды по городу составила – 232 руб./кв. м./мес.

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

Район	Площадь кв. м						Итого	Диапазон цен
	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000		
Железнодорожный	315	237	255	198	150	-	235	140-330
Индустриальный	300	231	253	145	-	-	221	110-330
Кировский	325	239	-	-	-	-	295	140-450
Краснофлотский	-	203	330	125	-	-	200	70-330
Центральный	355	252	150	370	-	-	285	180-390
Всего по городу	326	233	247	210	-	-	232	

Диапазон стоимости продажи по Хабаровскому краю составил 2 960-40 541 руб./кв. м при этом средняя стоимость составила 15 950 руб. кв. м.

Рис. 1 Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.



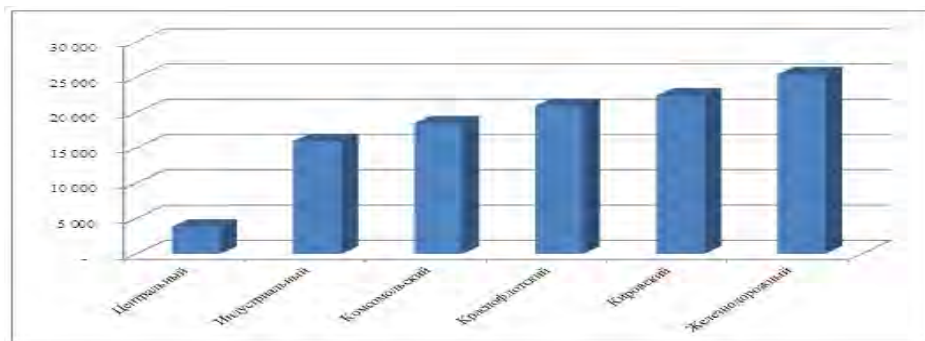
Лидирующими по средней удельной стоимости являются: Комсомольский и Хабаровский районы, где средняя стоимость составила 19 091 руб./кв. м и 18 060 руб./кв. м, соответственно.

Комсомольск-на-Амуре как и Хабаровск имеет выгодное географическое положение, он находится на пересечении транспортных путей, радиально расходящихся в направлениях: западном – Байкало-Амурская магистраль; северо-восточном – водный путь по реке Амур до г. Николаевск-на-Амуре и далее в Охотское море, автомобильная дорога до порта Де-Кастри, газо-нефтепроводы с о. Сахалин; восточном – железная дорога

до портов Ванино и Советская Гавань; в юго-западном – река Амур, железная и автомобильные дороги до г. Хабаровска, и далее к побережью Тихого океана, портам Ванино, Владивосток и Находка. В городе имеется два аэропорта, способных принимать пассажирские и грузовые самолеты дальней авиации, железнодорожный и речной вокзал.

Диапазон стоимости продажи по г. Хабаровск составил 3 704-19 046 руб./кв. м при этом средняя стоимость составила 19 046 руб. кв. м.

Рис. 2 Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.



Лидирующими по средней удельной стоимости является: Железнодорожный район, где средняя стоимость составила 25 385 руб./кв.

Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости Амурской области.

Основные ценообразующие факторы оказывающие влияние в той или иной степени на стоимость производственно-складской недвижимости:

Местоположение: близость к потребителю, близость к основным транспортным магистралям, наличие удобных подъездных путей.

Общая площадь здания или помещения: чем больше площадь улучшения, тем меньше удельный показатель стоимости.

Общая площадь земельного участка: наличие большой площади избыточного земельного участка влияет на стоимость объекта в целом. Так как наличие избыточного земельного участка дает возможность организовать парковку, дает возможность подъезда и маневра большегрузного транспорта.

Физические характеристики: характеристики земельного участка, размеры и материалы строений, износ и потребность в ремонте строений, состояние окружающей застройки.

Коммуникации: наличие всех коммуникация, а так же вентиляции, пожарной сигнализации, телефона.

Режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система.

Конструктивная схема и оборудование: размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки.

Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края.

- Визуально грузопотоки, проходящие через Хабаровск, можно представить в виде «рогатки». Одна «ветка» входит с Западного направления через Амурский мост, и разветвляясь внутри города. Две оставшиеся ветки уходят в Северном (Комсомольск-на-Амуре, Ванино, Сахалин) и Южном направлениях (Приморье). Соответственно, в зависимости от потребностей бизнеса, можно наиболее выгодным образом разместить складские мощности. Это отличный ресурс для развития в будущем современного логоспарка;
- На рынке складской недвижимости хабаровского края отсутствуют объекты высокого класса, возможно в ближайшем будущем крупные девелоперы и начнут развитие складов классов «А» и «В». Есть все условия для строительства и развития логистических центров в крупных городах с выгодным географическим положением и с выгодными транспортными путями.

Выводы:

Состояние дел со складской недвижимостью в Хабаровском крае весьма далеко от совершенства. На рынке отсутствуют предложения высококласных складов. Те предложения, которые существуют, в зависимости от района расположения, имеют многочисленные проблемы (чаще всего, проблемы транспортной доступности). Рынок производственно-складской недвижимости Хабаровского края имеет все предпосылки к развитию и росту.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание Хабаровского края

Хабаровский край образован 20 октября 1938 года.

Входит в число крупнейших по размерам административно-территориальных образований Российской Федерации, расположен в центральной части российского Дальнего Востока, простираясь с севера на юг на 1800 км, с запада на восток – от 125 до 750 км. С востока край омывается водами Охотского и Японского (Татарский пролив) морей. Береговая линия протяженностью более 2,5 тысяч километров изобилует множеством бухт и заливов. Помимо континентальной части в состав Хабаровского края входят несколько островов, самые крупные из которых - Шантарские.

Край имеет общие границы с Республикой Саха (Якутия), Приморским краем, Амурской, Магаданской, Еврейской автономными областями; проливы Невельского и Татарский отделяют его от Сахалинской области, а Охотское море – от Камчатского края. На юго-западе по рекам Амур и Уссури проходит государственная граница с Китайской Народной Республикой.

Основную часть территории занимают многочисленные горные хребты (Сихотэ-Алинь, Джугджур, Баджал, Хинган и др.) и плоскогорья с высотами от 500 до 2500 м.

Климат континентальный с хорошо выраженными муссонными чертами. Климатические условия меняются при движении с севера на юг, зависят от близости к

морю, формы и характера рельефа. Зима продолжительная, снежная, суровая. Холодный период года длится около 6 месяцев (с конца октября по конец апреля). Средняя температура января от -22°C на юге и до -40°C на севере, на побережье от -18°C до -24°C . Лето на большей части территории относительно теплое и влажное. Средняя температура июля на юге $+20^{\circ}\text{C}$, на севере около $+15^{\circ}\text{C}$. Годовая сумма осадков колеблется от 400-600 мм на севере и до 600—800 мм на равнинах и восточных склонах хребтов. На юге края до 90% осадков выпадает с апреля по октябрь, особенно много их в июле и августе.

Край богат лесными, минеральными, рыбными и другими природными ресурсами. В Красную книгу Хабаровского края внесены 167 видов растений и грибов, 127 видов животных. Среди них есть редчайшие виды, внесенные в Международную Красную книгу.

Речная сеть края насчитывает свыше 200 тыс. больших и малых рек и 55 тыс. озер. Все водотоки имеют четко выраженный горный характер, с глубоко врезанными долинами и стремительным течением в верхней и средней их части. Самые крупные реки - Амур, Амгунь, Тунгуска, Бурея, Тумнин, Анюй; озера - Чукчагирское, Болонь, Удыль, Орель, Большое Кизи. В реках и озерах насчитывается до ста видов рыб, в том числе осетровых. По рекам, впадающим в Японское и Охотское моря, идут на нерест проходные лососи. В северном Охотоморье обитает основное на Дальнем Востоке стадо тихоокеанской сельди. Промысловое значение имеют навага, камбала, минтай и другие виды рыб, моллюски, водоросли, а также морские животные.

Край является одним из самых лесных регионов Российской Федерации. На севере растительность представлена в основном стланиковыми формами лесов, лесотундрами и редколесьями. Южнее таежные типы растительности постепенно замещаются хвойными и кедрово-широколиственными лесами.

Для животного и растительного мира края характерно смешение северных и южных видов флоры и фауны.

Для сохранения естественных ландшафтов и углубленного их изучения в крае выделены особо охраняемые природные территории. Среди них 6 государственных заповедников (Буреинский, Ботчинский, Большехехцирский, Болоньский, Джугджурский и Комсомольский) общей площадью 1,7 млн. га.

Среди полезных ископаемых наиболее выгодны в экономическом отношении и стратегически важны каменный и бурый угли, углеводородное сырье, золото, платина, олово, медь, строительные материалы, подземные воды.

По состоянию на 1 января 2013г. в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено более 42 тысяч организаций, их филиалов и других обособленных подразделений. Большинство из них функционируют в сфере оптовой и розничной торговли (32%), 17% заняты операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг, 12% - в строительстве.

Важными составляющими промышленного производства в крае являются добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Развита рыболовство и лесное хозяйство.

Хозяйства населения, сельскохозяйственные организации и крестьянские (фермерские) хозяйства специализируются в растениеводстве (кормовые и зерновые культуры, соя, картофель, овощи) и животноводстве (молочно-мясное скотоводство, птицеводство, пчеловодство).

Хабаровский край занимает ключевые позиции в единой транспортной системе Дальнего Востока. Протяженность сети железных дорог общего пользования - 2,1 тыс. км. Основу ее составляют участки Транссибирской и Байкало-Амурской магистралей, связывающих Европу и центральные районы России со странами Азиатско-

Тихоокеанского региона (АТР). Между материковой сетью железных дорог и о. Сахалин действует паромная переправа Ванино – Холмск.

Протяженность эксплуатируемых внутренних водных судоходных путей составляет 2,8 тыс. км. Наиболее крупные речные порты расположены в Хабаровске и Комсомольске-на-Амуре. По водным путям край имеет выход к Охотскому и Японскому морям. Крупные морские международные порты - Ванино, Советская Гавань и Де-Кастри. В Советской Гавани создана портовая особая экономическая зона, предусматривающая формирование международного многопрофильного портового центра, судоремонтного и судостроительного центра, строительство контейнерных терминалов, а также развитие переработки водно-биологических ресурсов.

Хабаровский край находится на пересечении международных воздушных транспортных коридоров. На территории эксплуатируются аэродромы различных классов. Крупнейший на Дальнем Востоке международный аэропорт Хабаровск (Новый) принимает воздушные суда всех типов. Предприятия местных воздушных линий предоставляют широкий спектр авиационных услуг.

Сеть автомобильных дорог сосредоточена, в основном, на юге Хабаровского края. Протяженность автомобильных трасс общего пользования составляет 6,6 тыс. км, из них 95%- дороги с твердым покрытием. По территории края проходят автомагистрали федерального значения: Хабаровск - Владивосток, Чита - Хабаровск, Хабаровск - Находка.

Между Хабаровским краем и российскими регионами осуществляется сотрудничество практически во всех сферах деятельности: экономика, образование, культура, спорт, туризм, здравоохранение, социальная защита населения, организуются и проводятся межрегиональные фестивали, конкурсы, научно-практические конференции.

Внешнеторговый оборот Хабаровского края в 2012 году составил 3233,2 млн. долларов США, в том числе экспорт – 2060,6 млн. долларов США, импорт – 1172,6 млн. долларов США. Основными торговыми странами-партнерами остаются Китай, Республика Корея, Япония.

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на единое землепользование, состоящее из 3 земельных участков и здание центральной распределительной подстанции, общей площадью 167,3 кв. м.

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 16 932+/-46 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:274;

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 664+/-18 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:273;

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 650+/-14 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:272, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74

- **Земельный участок кадастровый номер: 27:23:0050801:231,**
категории земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

По данным Росреестра, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

1. Статус: Учтенный
2. Адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
3. Категория земель: Земли населённых пунктов
4. Форма собственности: Частная собственность
5. Кадастровая стоимость: 52 916 562,36 руб.
6. Уточненная площадь: 21 246 кв. м
7. Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов
8. по документу: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса

- **Центральная распределительная подстанция**

Кадастровый номер:	27:23:0050801:180
Этажность здания:	1
Литер	О
Площадь:	167,3
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	30.09.2016

Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
О	Основная часть	18	18	м³	22,0	1,00	1,09						23,98	893	21414	56	9422
					в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15										966842		425403
O1	Пристройка	18	26	м³	19,3	0,67	1,09						14,09	108	1522	42	883
					в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 37,89										37,89	57669	33457
															22936		10305
															1024511		458860

Основные выводы:

- Объект имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.
- Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднерайонной.
- Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения предприятия и производства агропромышленного комплекса

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*, рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
2. *Физическая возможность*, рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*, рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. *Максимальная эффективность*, рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

- Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

- Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

- Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

- Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

- При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с

ними обязательства.

- Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемые объекты недвижимости, в т. ч. земельные участки под ним, частично эксплуатируются по своему назначению (помещения для производства соевого масла) и соответствуют разрешенному использованию. Использование производственных зданий и сооружений в качестве логистического комплекса также представляется нецелесообразным ввиду физических и конструктивных особенностей оцениваемых зданий и сооружений. В настоящее время объекты не отвечают требованиям, предъявляемым к современным логистическим комплексам, а затраты на ремонт и реконструкцию зданий будут очень велики.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($C_{18г}$):

$$C_{18г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - И_0), \text{ где:}$$

$C_{\text{зем. уч.}}$ – стоимость земельного участка;

СПВС – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки.

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 г.) с применением:

Восстановительная стоимость объекта оценки рассчитана по формуле:

$$\text{СПВС} = V_o * C_{69} * I_{84/69} * I_{\text{тер.84/69}} * I_{91/84} * (I_{\text{сп}}) * I_{2008/91} * I_{2017/2008}, \text{ где:}$$

СПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;

V_о – строительный объем объекта оценки, (по данным технического паспорта объекта оценки), куб.

C₆₉ - стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 г. (Сборники УПВС № 26 1969 г. «Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения»)

I_{84/69} - индекса пересчета сметной стоимости СМР в цены 1984г. (Постановление ГОССТРОЯ СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сменой стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек);

I_{тер.84/69} - территориального коэффициента к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления в цены 1984г. (Приложение № 2 в Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г №94);

I_{91/84} - индекса пересчета сметной стоимости СМР в цены 1991г. (Письмо ГОССТРОЯ СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно – монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»);

I_{2008/91} – индекса изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 1991 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02);

I_{2008/2001} – индекса изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 2001 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02)

На момент оценки, индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на III квартал 2018 г. к уровню цен 2001 г., опубликованы не были. Оценщик применил (I_{2018/2001}) индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на III квартал 2018 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (Письмо Минстроя России от 19.07.2018г. №31500-ХМ/09);

И2018/2008 – индекса изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на III квартал 2018 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (Письмо Минстроя России от 19.07.2018г. №31500-ХМ/09 / индекс изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 2001 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02).

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа:

1. **Физический износ** – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.
2. **Функциональный износ** – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.
3. **Внешний (экономический) износ** – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{внеш})), \text{ где:}$$

$I_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$ – физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;

$I_{внеш}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Физический износ

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

- 1) Поправка на время совершения сделки;
- 2) Поправка на местоположение;
- 3) Поправка на качество;
- 4) Поправка на износ;
- 5) Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера

объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;
2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки справедливой стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

- 1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.
- 2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.
- 3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.
- 4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
- 5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
- 6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
- 7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
- 8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, справедливая привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_{\text{л}} + K_{\text{р}} + K_{\text{у}}, \text{ где:}$$

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

$K_{\text{л}}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$K_{\text{р}}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_{\text{у}}$ – компенсация за управление инвестициями.

В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнительного анализа продаж основан на сравнении объекта оценки с объектами аналогами. Ценообразующие характеристики объектов аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам объекта оценки, путем внесения поправок в элементы сравнения.

При отборе аналогов оценщиком был проанализирован рынок продаж, а также рынок предложений о продаже незастроенных земельных участков, категории земли населенных пунктов. При этом особое внимание уделялось не только целевому использованию аналогов, но и также, размерам участков и прочим параметрам, значительно влияющим на стоимость.

На этапе сбора исходной информации были выявлены следующие данные о ценах предложения земельных участков (см. Таблицу 6.1.1.).

Таблица 6.1.1. Таблица характеристик аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 4
Цена продажи, руб.		980 000	13 850 000	6 500 000	1 800 000	10 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.		1 307	630	813	1 000	500
Общая площадь, кв. м.	1 650	750	22 000	8 000	1 800	20 000
Условия финансирования	единый денежный платеж	единый денежный платеж	единый денежный платеж	единый денежный платеж	единый денежный платеж	единый денежный платеж
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	для размещения коммерческих объектов	для размещения коммерческих объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения коммерческих объектов	для размещения производственных объектов
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона П-3)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона К-1)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (Р-4)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона Ж-4)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный район (зона Ц-2, Ц-1)	Хабаровский край, Хабаровский район, с.Тополево (зона П-3)
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	-	https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_7.5_sot_promnaznacheniya_1568	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/192989905/	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-habarovsk-257277243	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/192989903/	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_u_200_sotok_s_topolevo_6803303173/

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 4
		525328				

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

- **Корректировка на состав права** - учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – право собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

- **Условия финансирования** - учитывая аналогичные условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидка на торг - Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от условий его продажи. Поскольку в качестве цен объектов-аналогов использовались не цены продаж, а цены предложений, оценщики проводят корректировку (поправку) на возможность торга между продавцом и покупателем. Корректировка на торг земельного участка принята на основании исследования рынка недвижимости Ассоциацией СтатРиелт на 01.10.2018г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1610-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2018-goda>

→ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1610-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2018-goda>

Приложения * Приказ Минэкономразвития России от 01.10.2018 г. № 1610-н

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2018 года						
№	Вид разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, качества дорог	0,88	0,96	0,92	0,88	0,88
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92		
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,98	0,92		
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,89		
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,84	0,93	0,88		
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,82	0,91	0,86		
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,87		

* Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства,

земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

По всем объектам сравнения произведена корректировка в размере «-12%».

- **Корректировка на назначение** – объект оценки и объекты сравнения имеет разрешенное использование для ведения садоводства и огородничества. Корректировка не производится.

- **Корректировка на местоположение** – Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от его местоположения (расположения в той или иной ценовой зоне). Объект оценки и объекты сравнения расположены в сопоставимых местах, корректировка не проводится.

- Корректировка на площадь – Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости.

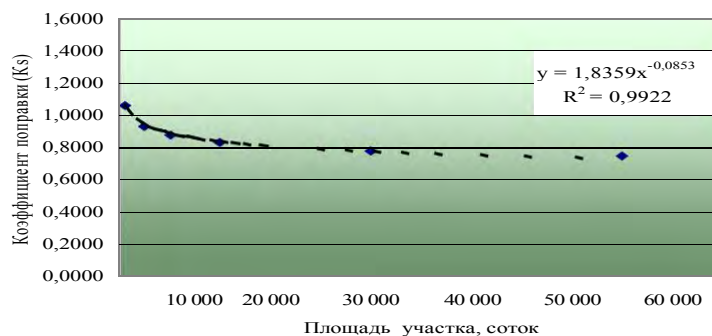
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены под промышленными объектами от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). По мнению оценщика, к земельным участкам сельскохозяйственного назначения возможно применение вышеуказанной статьи, так как на них располагаются объекты недвижимости для сельхозпроизводства.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\pi} = \left(\frac{C_{oo} - 1}{C_{oa}} \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_{π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

- **Корректировка на наличие инженерных сетей** – Объект оценки и объекты сравнения сопоставимы по данному параметру. Корректировка не проводится.

- **Корректировка на разрешенное использование** – разрешенное использование определяется собственником в рамках целевого назначения (категории земель) и градостроительного зонирования. Корректировка приведена на основании исследований Ассоциации СтатРиелт для земельных участков на 01.10.2018г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1607-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2018 года				
Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	0,07	0,30	0,18
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	6.3	0,19	0,48	0,33
Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,27	0,57	0,41
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	0,10	0,31	0,20
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,10	0,31	0,20

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2018 года					
исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1					
Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6,6	0,41	1,04	0,71	
Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	5,9	0,17	0,47	0,31	
Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-					

На основании данного исследования к объекту сравнения №1 применена корректировка – 6,45%, к объекту сравнения №3 -19,51%, к объекту сравнения №4 -59,76%

Принятие весов для аналогов было выполнено математическим способом расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент, и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1) / (|S_{1-n}|+1)}{(|S_A|+1) / (|S_1|+1) + (|S_A|+1) / (|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1) / (|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1-n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1 / (|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1-n}|+1)}{1 / (|S_1|+1) + 1 / (|S_2|+1) + \dots + 1 / (|S_n|+1)} \quad (2)$$

В Таблице 6.1.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.1.2. Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 16 932 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Цена за 1 кв. м., руб.	?	1 307	630	813	500
Поправка на торг	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	1 150	554	715	440
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Поправка на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	1 150	554	715	440
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на юридические права	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	1 150	554	715	440
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона П-3)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона К-1)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (Р-4)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона Ж-4)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район, с. Тополево (зона П-3)
Поправка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	1 150	554	715	440
Площадь участка, кв.м	16932	750	22000	8000	20000
Поправка площадь участка	-	-30,46%	2,26%	-6,60%	1,41%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	800	567	668	446
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	для размещения коммерческих объектов	для размещения коммерческих объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения коммерческих объектов
Поправка на разрешенное использование	-	6,45%	0,00%	-19,51%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	874	567	528	446
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	874	567	528	446
Количество поправок	-	48,91%	14,26%	38,12%	13,41%
Веса	-	0,1068	0,3665	0,1371	0,3896

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.			547		
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.			9 265 651		

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Значение вариации составляет 27 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен.

Таблица 6.1.2.1 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 2 664 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 кв. м., руб.	?	630	813	1 000
Поправка на торг	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	554	715	880
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Поправка на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	554	715	880
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на юридические права	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	554	715	880
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона П-3)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (П-4)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона Ж-4)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный район (зона Ц-2, Ц-1)
Поправка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	554	715	880
Площадь участка, кв.м	2664	22000	8000	1800
Поправка площадь участка	-	19,73%	9,83%	-3,40%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	663	785	850

Наименование	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения коммерческих объектов
Поправка на разрешенное использование	для размещения промышленных	для размещения коммерческих	для размещения промышленных	для размещения коммерческих
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	0,00%	-19,51%	-59,76%
Наличие коммуникаций	-	663	646	324
Поправка на наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	0,00%	0,00%	0,00%
Количество поправок	-	663	646	324
Веса	-	31,73%	41,35%	47,26%
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	564			
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 503 695			

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Значение вариации составляет 29 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен.

Таблица 6.1.2.2 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 1 650 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 кв. м., руб.	?	630	813	1 000
Поправка на торг	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	554	715	880
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Поправка на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	554	715	880
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на юридические права	-	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	554	715	880
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона П-3)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (Р-4)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район (зона Ж-4)	Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный район (зона Ц-2, Ц-1)
Поправка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	554	715	880
Площадь участка, кв.м	1650	22000	8000	1800
Поправка площадь участка	-	24,73%	14,41%	0,74%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	691	818	887
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	для размещения коммерческих объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения коммерческих объектов
Поправка на разрешенное использование	-	0,00%	-19,51%	-59,76%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	691	679	361
Наличие коммуникаций	Есть	склад	производственное здание	Свободный
Поправка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	691	679	361
Количество поправок	-	36,73%	45,93%	72,50%
Веса	-	0,4336	0,3467	0,2196
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	614			
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 013 310			

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Значение вариации составляет 27 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен

Итоговая стоимость земельных участков

п/п	Наименование	Справедливая стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок площадью 16 932 кв. м.	9 265 651
2	Земельный участок площадью 2 664 кв. м.	1 503 695
3	Земельный участок площадью 1650 кв. м.	1 013 310

Расчет стоимости нежилого строения

При определении восстановительной стоимости нежилого строения использовался метод сравнительной единицы. Он основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Восстановительная стоимость объекта оценки рассчитана по формуле:

$СПВС = V_o * C_{69} * И_{84/69} * И_{тер.84/69} * И_{91/84} * (И_{сп}) * И_{2008/91} * И_{2017/2008}$, где:

СПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;

V_o – строительный объем объекта оценки, (по данным технического паспорта объекта оценки), куб.

C_{69} - стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 г. (Сборники УПВС № 26 1969 г. «Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения»)

$И_{84/69}$ - индекса пересчета сметной стоимости СМР в цены 1984г. (Постановление ГОССТРОЯ СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек);

$И_{тер.84/69}$ - территориального коэффициента к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления в цены 1984г. (Приложение № 2 в Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г №94);

$И_{91/84}$ - индекса пересчета сметной стоимости СМР в цены 1991г. (Письмо ГОССТРОЯ СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно – монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»);

$И_{2008/91}$ – индекса изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 1991 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02);

И2008/2001 – индекса изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 2001 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02)

На момент оценки, индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на IV квартал 2018 г. к уровню цен 2001 г., опубликованы не были. Оценщик применил (И2017/2001) индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на III квартал 2018 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (Письмо Минстроя России от 01.10.2018г. №40178-ЛС/09);

И2017/2008 – индекса изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на II квартал 2018 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (Письмо Минстроя России от 01.10.2018г. №40178-ЛС/09) / индекс изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 2001 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02).

Расчет полной восстановительной стоимости административно-бытового корпуса представлен в Таблице 6.1.2.

Таблица 6.1.3. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Количественный показатель
Строительный объем части нежилого здания с переходом (V), м. куб.	893
№ Сборника УПВС	18
№ таблицы Сборника УПВС	18
Стоимость единицы строительного объема по Сборнику УПВС в ценах 1969г. (Сед), руб.	22
Индекс пересчета сметной стоимости СМР в цены 1984г., (И84/69)	1,1716
Территориальные коэффициенты, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР, в цены 1984г., (Итер84/69)	1,01
Индекс пересчета сметной стоимости СМР в цены 1991г., (И91/84)	1,60
Территориальные коэффициенты, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР, в цены 1991г., (Итер91/84)	0,95
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 1991г. в цены 2008 г. без НДС, (И2008/91)	46,09
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2001г. в цены 2008 г. без НДС, (И2008/2001)	4,10
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2001г. в цены IV квартала 2017 г. без НДС, (И2017/2001)	8,45
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2008г. в цены IV квартала 2017 г. без НДС, (И2017/2008)	2,06
Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	3 356 588
Наименование показателя	Количественный показатель
Строительный объем части нежилого здания с переходом (V), м. куб.	108

№ Сборника УПВС	18
№ таблицы Сборника УПВС	26
Стоимость единицы строительного объема по Сборнику УПВС в ценах 1969г. (Сед), руб.	19,3
Индекс пересчета сметной стоимости СМР в цены 1984г., (И84/69)	1,1716
Территориальные коэффициенты, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР, в цены 1984г., (Итер84/69)	1,01
Индекс пересчета сметной стоимости СМР в цены 1991г., (И91/84)	1,60
Территориальные коэффициенты, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР, в цены 1991г., (Итер91/84)	0,95
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 1991г. в цены 2008 г. без НДС, (И2008/91)	46,09
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2001г. в цены 2008 г. без НДС, (И2008/2001)	4,10
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2001г. в цены II квартала 2018 г. без НДС, (И2018/2001)	8,45
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2008г. в цены II квартала 2018 г. без НДС, (И2018/2008)	2,06
Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	356 127

Расчет совокупного износа объекта оценки

Износ, в общем виде, можно представить, как снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа:

1. **Физический износ** – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

2. **Функциональный износ** – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.

3. **Внешний (экономический) износ** – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{вни})), \text{ где:}$$

$I_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$ – физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;

$I_{вни}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

В настоящем Отчете при определении величины физического износа после визуального осмотра объекта оценщик применил экспертный метод.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций	Уд. вес, %	Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ %	Примерный состав работ	Уд. % износа
Фундаменты	Ж/бет сваи	5	Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия трещин до 1,5 мм	85	Затирка трещин	4,25
Стены и перегородки	Кирпичные	27	Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен	Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 60%/	85	Ремонт штукатурки и кирпичной кладки, подмазка швов, очистка фасада, ремонт карниза и перемычек	22,95
Перекрытия и покрытия	Ж/б	12	Множественные усадочные трещины	Ширина трещин до 2 мм	85	Расшивка швов	10,20
Кровли	Рулонная на битумной основе	6	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	Ширина трещин до 3 мм	85	Ремонт кровли, желобов местами	5,10
Полы	Дощатые крашенные	8	Единичные мелкие сколы, щели между досками и провисание досок	Сплачивание полов, острожка провесов	80	Реставрация плиточного покрытия	6,40
Проемы	Перепл. Двойные	10	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены	-	80	Полная замена оконных блоков	8,00

Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций	Уд. вес, %	Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ %	Примерный состав работ	Уд. % износа
Отделочные работы	Штукатур. стены и потолков, с/у плитка, покраска	5	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждение основания	-	90	Полная замена штукатурки и с подготовкой поверхности и (подбивка дроби, сетки и т.п.)	4,50
ВСТР и электроустройства	Соответствуют выбранному образцу	24	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ	-	95	Замена отдельных участков сетей, приборов, ВРУ, замена открытой проводки	22,80
Прочие работы	Лестница	3	-	-	90	-	2,70
Итого		100					86,90

Таким образом, физический износ был установлен 86,90 %.

Расчет функционального износа объекта оценки

Объект оценки соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности, что проявляется в архитектуре здания, в его планировке, инженерном обеспечении. Таким образом, функциональный износ определялся на основе анализа рынка аналогичных объектов, а также на основе профессионального опыта оценщика и составил 0 %.

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению рыночной стоимости оцениваемых объектов, не отмечено. С учётом изложенного величина внешнего износа принимается равной нулю.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.3.

Таблица 6.1.3. Расчет совокупного износа объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ объекта оценки, %	Функциональный износ объекта оценки	Внешний (экономический) износ объекта оценки	Совокупный износ, %
1	Здание центральной подстанции (Литер О)	86,90	0,00	0,00	86,90

п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Подстанция центральная распределительная, литера О	3 712 715	86,9%	486 366

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (с учетом НДС) здания центральной распределительной подстанции, площадью 167,3 кв. м. на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, округленно составляет:

486 366 (Четыреста восемьдесят шесть тысяч триста шестьдесят шесть) рублей.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, составляет на дату оценки округленно:

п/п	Наименование	Справедливая стоимость с НДС, округленно, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 16 932 кв. м.	9 265 651		НДС не облагается
2	Земельный участок площадью 2 664 кв. м.	1 503 695		НДС не облагается
3	Земельный участок площадью 1650 кв. м.	1 013 310		НДС не облагается

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

п/п	Наименование	Справедливая стоимость с НДС, округленно, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
4	Подстанция центральная распределительная,	486 366	412 174	74 191
	лит. О			
	Итого:	12 269 022	12 194 830	74 191

6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валового рентного мультипликатора находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Сравнительный подход не применялся, поскольку на рынке отсутствуют объекты-аналоги, подобные объекту оценки по техническому состоянию (отсутствуют объекты по продаже производственных баз в ветхом состоянии), следовательно, не предоставляется возможным произвести расчет объекта оценки на основании той открытой информации которая присутствует на рынке по продаже производственно-складской недвижимости. Так же, на основании произведенных оценщиком выводов, самым ценным объектом из всех представленных для проведения оценки – является земельный участок (остальные объекты находятся в ветхом или неудовлетворительном состоянии) в связи с этим оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода.

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Кроме того, проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи таких объектов в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки недвижимости, показывает, что реальная стоимость такой недвижимости значительно превышает капитализированный денежный поток, получаемый от его использования. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, доходный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

При оценке объекта недвижимости был применен один подход к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

п/п	Наименование	Справедливая стоимость с НДС, округленно, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 16 932 кв. м.	9 265 651		НДС не облагается
2	Земельный участок площадью 2 664 кв. м.	1 503 695		НДС не облагается
3	Земельный участок площадью 1650 кв. м.	1 013 310		НДС не облагается
4	Подстанция центральная распределительная, лит. О	486 366	412 174	74 191
	Итого:	12 269 022	12 194 830	74 191

Сравнительный (рыночный) подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная справедливая информация о сопоставимых сделках.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен вне гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 25 декабря 2018 года составляет:

п/п	Наименование	Справедливая стоимость с НДС, округленно, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 16 932 кв. м.	9 265 651	-	НДС не облагается
2	Земельный участок площадью 2 664 кв. м.	1 503 695	-	НДС не облагается
3	Земельный участок площадью 1650 кв. м.	1 013 310	-	НДС не облагается
4	Подстанция центральная распределительная, лит. О	486 366	412 174	74 191
Итого:		12 269 022	12 194 830	74 191

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение будущего собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 25 декабря 2018 года составляет:

п/п	Наименование	Справедливая стоимость с НДС, округленно, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 16 932 кв. м.	9 265 651	-	НДС не облагается
2	Земельный участок площадью 2 664 кв. м.	1 503 695	-	НДС не облагается
3	Земельный участок площадью 1650 кв. м.	1 013 310	-	НДС не облагается
4	Подстанция центральная распределительная, лит. О	486 366	412 174	74 191
Итого:		12 269 022	12 194 830	74 191

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом

Минэкономразвития России
Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Оценщик
27.12.2018г.



Фомичев Г.А.

Гурьянова Е.В..

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
8. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
9. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
10. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
11. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
12. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2018г.;
13. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2018; Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация объекта оценки

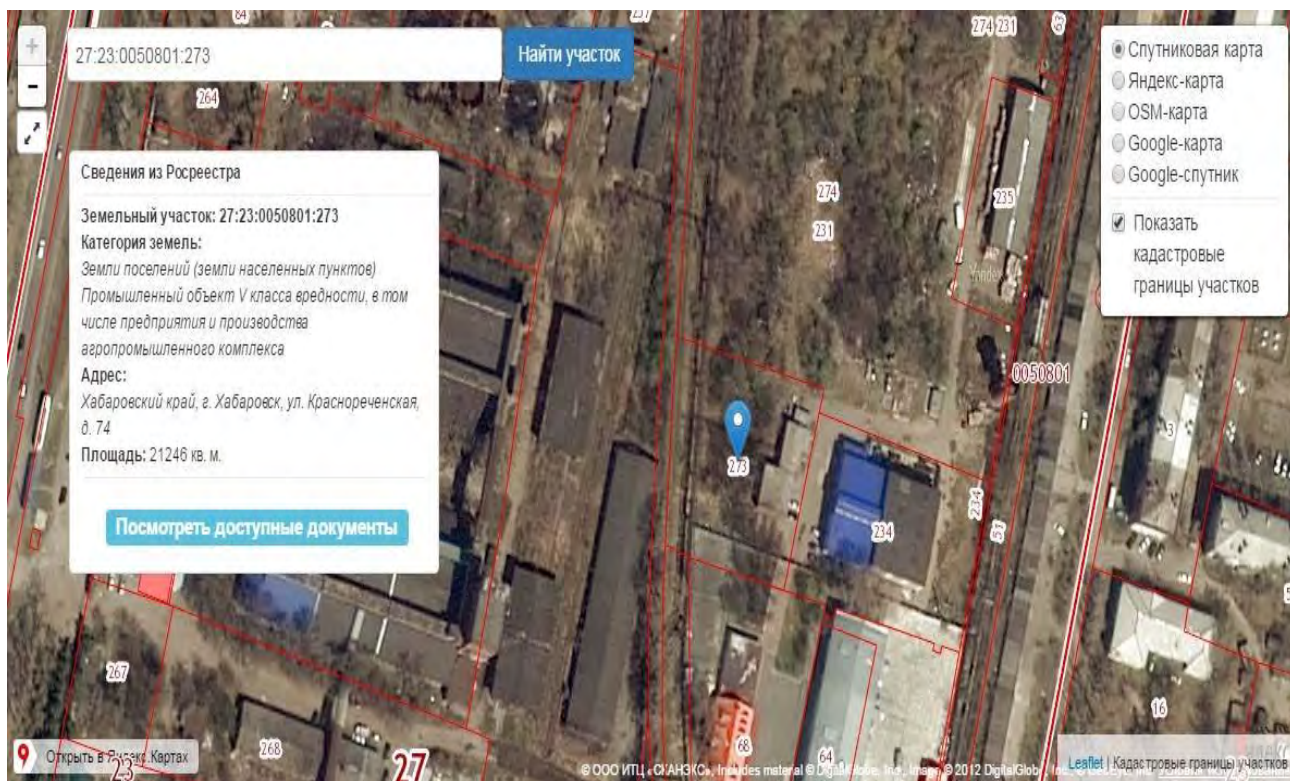


Фото 1.1. Центральная распределительная подстанция,
лит. О



Фото 1.2. Центральная распределительная подстанция,
лит. О

2. Источники информации

Закладка | <https://habarovsk.cian.ru/sale/objavleni/192989905/>

Сервисы | Приказ Минэкономразвития | Краевые области | ЕМИСС | PDF в JPG онлайн | Публичная кадастровая карта | Справочная информация | Пермь, Тургенев | Аренда бесплатных | PHILIPS Шасси Q35 | Другие закладки

вчера, 03:35 | 5 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 220 сот.

Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25 На карте

В избранное | Назад | Поделиться | Добавить | Показать



Участок 2,2 Га

В фото

Площадь: 220 сот. Статус земли: Земля промышленного назначения

13 850 000 Р 62 955 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 909 802-05-07

Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

РБО

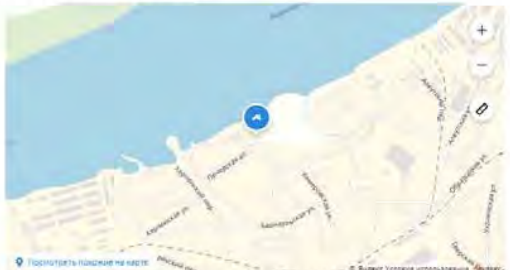
ДомКом
Агентство недвижимости
588 объявлений

Фотографии | Описание | На карте | Контактное лицо

Земельный участок площадью 2,2 Га, расположен в микрорайоне Красная речка г. Хабаровска, на берегу Амурской протоки и устья Красной реки. В настоящее время, участок используется как промежуточный склад, хранение речного песка, добываемого в пойме реки Амур с использованием земснарядов, для дальнейшей реализации и транспортировки конечным потребителям песка. Вместимость склада до 500 тысяч кубических метров. Ближайшее окружение жилая застройка загородного типа, производственные базы, Амурская протока и устье Красной реки, незастроенные территории. По настоящее время участок сдается в аренду, годовая доход от аренды 2150 т. руб. Земли населенных пунктов, для производственной деятельности, зона Р-4.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 909 802-05-07
Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на ЦИАН.

На карте | Панорама | Показать район



Подготовить плановые на карте

Участок, 220 сот.

13 850 000 Р 62 955 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 909 802-05-07

Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

РБО

ДомКом
Агентство недвижимости
588 объявлений

Защищено | <https://habarovsk.sml.ru/sale/suburban/192989903/>

Сервисы: Приказ Минэкономразвития России от 08.08.2018 № 100/н
Кравцов, Евгений Александрович
ЕВМСС
PDF в JPG онлайн
Публичная кадастровая карта
Справочная информация
Перевод, Турция
Аренда бесплатная
PHILIPS Шасси Q551
Другие вкладки

Участок, 18 сот.
Хабаровский край Хабаровск р-н Железнодорожный ДРС (Большой Аэродром) квартал ул. Георгиевская 12 на карте

1 800 000 ₽ 100 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 924 403-05-44
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на LVM24. И получите от нас то же самое.
Написать сообщение

РКО:
ДонКом
Агентство недвижимости
558 объявлений

3 фото

Площадь: 18 сот.
Статус земли: Земля промышленного назначения

Земельный участок 72 сотки разбит на четыре равных участка, стоимость каждого участка 1800000. Возможна покупка как сразу всех участков, так и по отдельности. Розный участок в черте города для коммерческого использования. Зона Ц.З. Ц.З.1. Собственность. Податные пути. Проведено электричество, есть оакинка. Обмен на строительные материалы. Возможна аренда.

Фотографии (3) Описание На карте Контактные лица

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Написать сообщение

На карте Плановый вид Поиск рядом

Общая информация
Статус участка: Земля промышленного назначения
Площадь участка: 18 сот.

Вопросы Ответы Написать сообщение

Защитено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-khabarovsk-257277243>

Сервисы | Приказ Минэкономразвития | Красные области | ЕМИСС | PDF в JPG онлайн | Публичная кадастр. | Справочная инфор. | Пермь, Турция | Архив бесплатных | РНПРС Шахи Q55 | Другие закладки

6 500 000 РУБ. Земли пром назначения, 8000 соток на продажу

В ипотеку за 52 800 РУБ./мес. Хабаровск, улица Халтурина, 16. Индустриальный, Хабаровск. Хабаровский край. Индустриальный.

Продать земельный участок не менее 8000 кв. м из общей площади участка 19 559 кв. м (вещное и оформление за счет продавца). Отсуптан. Электричество 150 кВт, скважина. Расположено производство цех металлоконструкций (рабочий). Выход на ул. Халтурина и Суворова. Торр. Собственник кор. лицо. Кадастровый номер 27-23-0050626-793.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделок

Информация о предложении

Цена: 6 500 000 РУБ.	Площадь: 8000 соток
Цена за сотку: 813 РУБ.	Дата обновления объявления: 28/08/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 28/08/2018
Тип объекта: Промышленн	Номер в каталоге: 257277243

Расположение

Хабаровск, улица Халтурина, 16, Индустриальный, Хабаровск, Хабаровский край. Индустриальный.

Это предложение

Домофонд > Продажа участка > Хабаровский край > Хабаровск > Индустриальный > номер в каталоге: 257277243

Домофонд > Продажа участка > Хабаровский край > Хабаровск > Индустриальный > номер в каталоге: 257277243

6 500 000 РУБ. Земли пром назначения, 8000 соток на продажу

В ипотеку за 52 800 РУБ./мес. Хабаровск, улица Халтурина, 16. Индустриальный, Хабаровск. Хабаровский край. Индустриальный.

В избранное | Получать похожие объявления

svetlana ivanova
Размещет объявлений: 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу >
Всего за 2 месяца: 2

8 924 404-47-22

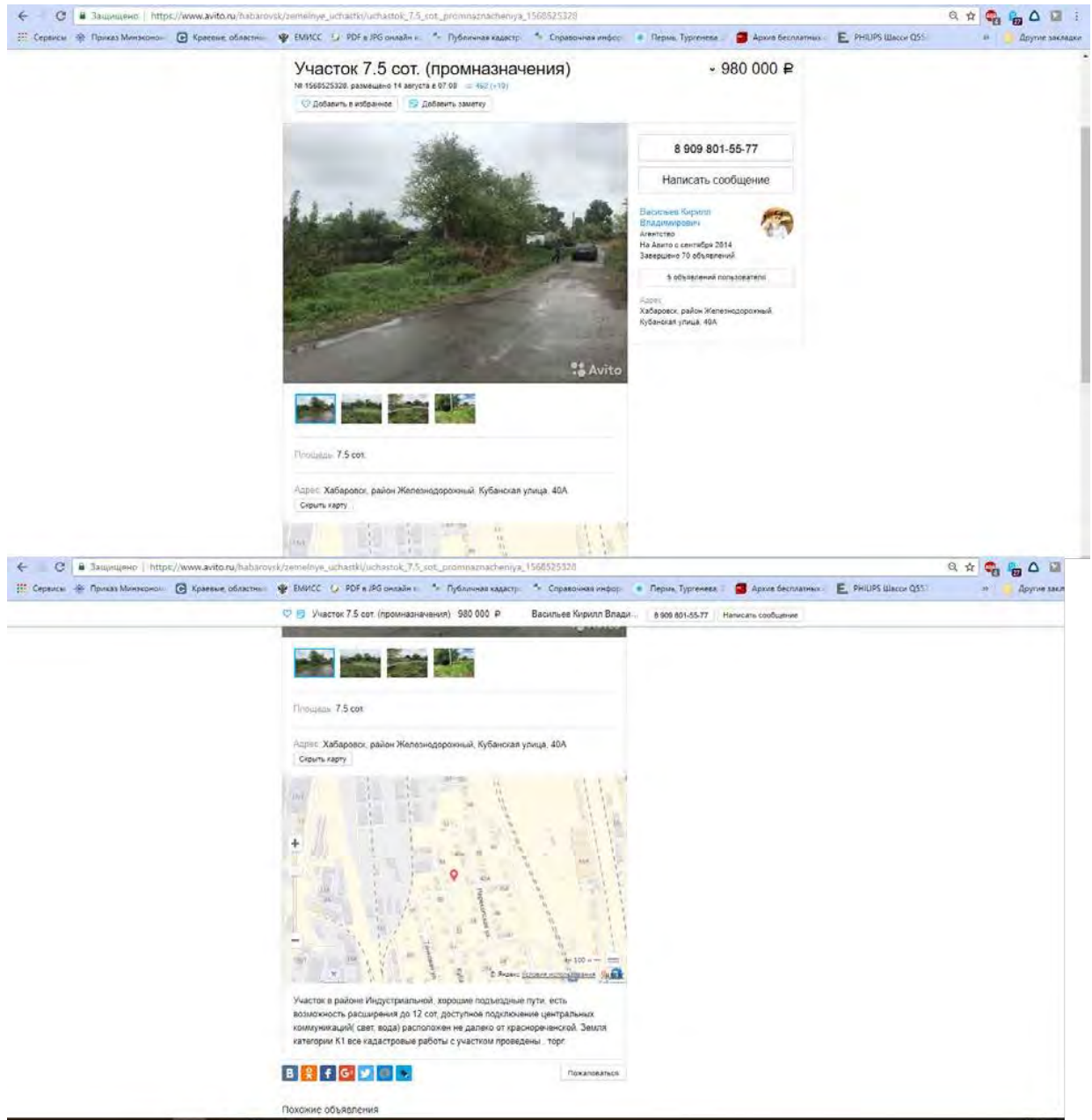
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату. Если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем | 8 924 404-47-22

Земли пром назначения 8000 соток



https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_s_topolevo_6803303173/

Приказ Минэконом... Краевые, областные... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Пермь, Тургенев, 2 Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55

Продается земля промышленного назначения, 2 га, Хабаровск

10 000 000 ₽ цена за га 5 000 000 ₽

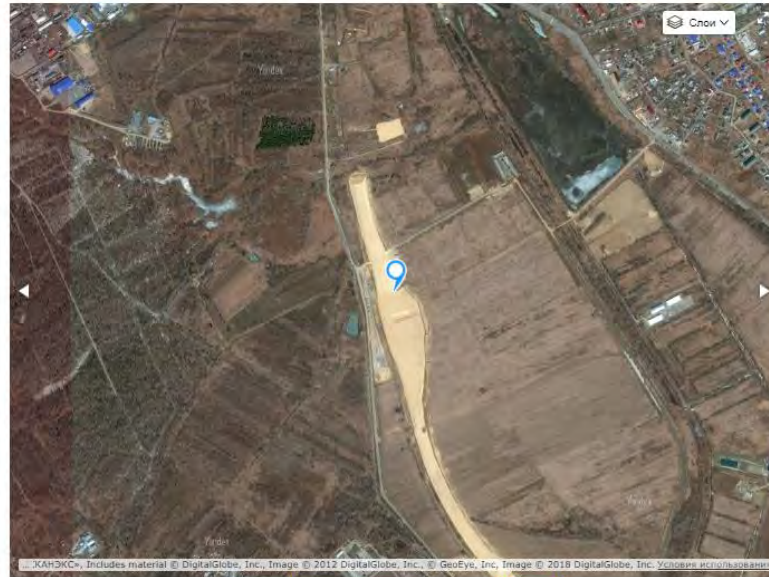
г. Хабаровск
Хабаровск

★ Добавить в избранное



22 января 221 (+1 за сегодня) Обновлено 23 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Контактное лицо: Александр

+7 (914) 544-06-66

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвигайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с условиями продажи, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Твой участок

Здесь

https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_s_topolevo_6803303173/

Приказ Минэконом... Краевые, областные... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Пермь, Тургенев, 2 Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55

Промышленного назначения в продажу

Цена:	10 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	5 000 000 ₽	Площадь участка:	2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	22 января
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	23 декабря

Описание

Участок Тополево Авиагородок район аэропорта Мирное расположен на обьездной дороге напротив пункта оплаты. Возможен обмен! Проект предполагает создание, финансирование и эксплуатацию объекта капитального строительства «Автомобильная дорога «Обход г. Хабаровска км 13 – км 42». Целью реализации проекта является развитие транспортной инфраструктуры, необходимой для интенсивного развития Дальнего Востока. Объект имеет стратегическое значение и призван соединить между собой: Федеральную автодорогу А-370 «Усури» (Хабаровск – Владивосток) Федеральную автодорогу Р-297 «Амур» (Чита – Хабаровск) Федеральную автодорогу А-375 «Восток» (Хабаровск – Находка) Региональную автодорогу Р-454 «Хабаровск – Комсомольск-на-Амуре» с выходом через автодорогу 08А-1 на Советскую Гавань Пропускная способность проектируемого объекта составит 4 000 автомобилей в час, что позволит покрыть имеющийся сегодня и возможный в отдаленной перспективе дефицит транспортного спроса. земельный участок под коммерческую застройку в промышленной зоне ПК базы, склады, производство п. Тополево, рядом с трассой Комсомольское шоссе Объект будет использоваться не только для обеспечения транзитных автомобильных перевозок, исключая проезд через центр города Хабаровска, но и для обеспечения внутригородских и внутрирайонных корреспонденций, снижая таким образом транспортную нагрузку на улично-дорожную сеть города Хабаровска вдоль земли проходит железнодорожная ветка поэтому есть возможность завести ж/д тупик. Удобен проезд с Чернореченского Комсомольского Владивостокского шоссе, а также направление в ЕАО до Биробиджана и Благовещенска. Участок Земля 10 минут до Центра Города Хабаровска Рассмотрим варианты обмена на жилое нежилое строй материалы Техника Автомобили Квартиры

Информация

Продам земельный участок площадью 200 соток, Хабаровский край, цена 10 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Хабаровск

г. Хабаровск (центр): 8 км на карте

Земельные участки и дома

От 1.08 млн руб. 4 коттеджных поселка по Носовскому шоссе в 15 км от МКАД. Коммуникации подведены. Готовые дома.

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

реклама



5-Я ЕЖЕГОДНАЯ
ПРЕМИЯ В СФЕРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

ОТКРЫТ
ПРИЕМ ЗАЯВОК

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 68.81 ₽ 0.23 ₽

EUR 78.35 ₽ 0.18 ₽

BITCOIN

BTC 290560 ₽ 5086 ₽

11.3. Сопроводительные документы

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
11.04.2017			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:273		
Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.04.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74		
Площадь:	2664 +/- 18 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	6635118.24		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:180		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:231 . Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 27:23:0050801:274, 27:23:0050801:272 . По распоряжением данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 27:23:0050801:274, 27:23:0050801:272 .		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных липцевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
СПЕЦИАЛИСТ			
(подпись, наименование должности)		(подпись)	
		Батарчукова А. Г.	
		(подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
11.04.2017		27:23:0050801:273	
Кadaстровый номер:			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов вкладывателей инвестиционных паев в реестре вкладывателей инвестиционных паев и счетов депо вкладывателей инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 27:23:0050801:273-27/001/2017-1 от 11.04.2017
3. Документ-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 № Р2-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74, кал. № 27:23:0050801:273, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 2 664 кв. м
дата государственной регистрации:	11.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:273-27/001/2017-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 20.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Надежное управление"», ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 27.03.2009, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 27.05.2009 №1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без государственного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ	
(полное наименование должности)	(подпись)
	Батарчукова А. Г.
	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<u>11.04.2017</u>				
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:273</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

(ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ГОРЯЧОСТИ)

(continued)

(continued)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

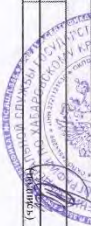
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
11.04.2017			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:272		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	11.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	1650 +/- 14 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4109589
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:231. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 27:23:0050801:273. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 27:23:0050801:273.
Получатель выписки:	Выдадельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов выдадельцев инвестиционных паев в реестре выдадельцев инвестиционных паев и счетов депо выдадельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Выдачукова А. Г.	(инициалы, фамилия)
------------	---------------------------------	------------------	---------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.04.2017		27.23.0050801.272	
Кадастровый номер:			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Завытого паевого инвестиционного фонда "Рентный 2", 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. Собственность, № 27.23.0050801.272-27/001/2017-1 от 11.04.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 № Р2-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74, кал. № 27.23.0050801.231, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, общая площадь 21 246 кв. м
вид:	11.04.2017
дата государственной регистрации:	27.23.0050801.272-27/001/2017-3
4. номер государственной регистрации:	с 27.05.2016 по 20.03.2024
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Правила доверительного управления от 27.03.2009;
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 27.05.2009 №1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	



Батаручкова А. Г.

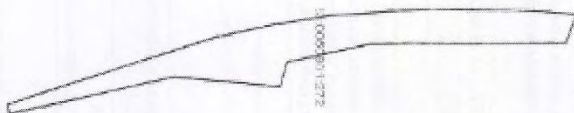
(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № <u>11.04.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:		27:23:0050801:272	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	
(ИЛИ ИНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ)	
	
(ИЛИ ПОДПИСЬ)	Батырчукова А. Г. (подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

(наименование объекта недвижимости)

Лист № <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
11.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:274	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в Реестре владельцев инвестиционных паев и с учетом депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 27:23:0050801:274-27/001/2017-1 от 11.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №Р2-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74, кал. № 27:23:0050801:274. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: вредности, в том числе предпринятия и производства агропромышленного комплекса, площадь: 16 932 кв. м
вид:	11.04.2017
дата государственной регистрации:	27:23:0050801:274-27/001/2017-3
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	с 27.05.2016 по 20.03.2024
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Правила доверительного управления от 27.03.2009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления от 27.05.2009 №1
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ	Батаручкова А. Г. (подпись, фамилия)
(полное наименование должности)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов: _____
11.04.2017			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		27:23:0050801:274	

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ

(ПОДПИСЬ РАССЛЕДОВАТЕЛЯ ПОДЖИТЕЛЬНОСТИ)



Рытэрчукова А.Г.

(инициалы, фамилия)

11.4. Документы регламентирующие деятельность оценщика и оценочной компании

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005767-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гурьяновой Елене Владимировне

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 1171. Тел. (495) 725-47-42, www.oriokn.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 2323

**Гурьянова
Елена Владимировна**

Включен(а) в реестр членов от 30.12.2016 г.
Реестровый номер 2323

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001250

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «СРОО» Москва, 2017 г. «Э» Лицензия № 05-05/003 ФНС РФ 13 № 452. Тел.: (425) 726-47-42. www.srosov.ru

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4001657
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Гурьянова Елена Владимировна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95	Гурьянова Елена Владимировна Дата рождения: 22.11.1981 Место рождения: г. Чита-46 Читинской области Паспорт: 71 12 970371, выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Центральном АО г. Тюмени. Дата выдачи 14.12.2012 г. Код подразделения 720-003 Адрес регистрации: 614029, г. Пермь, ул. Александра Щербакова, 82 А-4
От имени Страховщика:  М. П. М. В. Агаджанова	 Е. В. Гурьянова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.





Форма № 1Р 15 11 1010 11 1

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23» « декабря » «2008» за основным государственным регистрационным номером
(Число) (месяц(прописью)) (год)

5	0	8	7	7	4	6	6	6	2	7	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый
инспектор Межрайонной ИФНС России № 46
по г. Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

74

МП

серия 77 №011577668

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20274/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		15 августа 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь» РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 ИНН: 7701814650	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 августа 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является	

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Фомичева Геннадия Алексеевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.								

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

76 (Семьдесят шесть) листов

«27» декабря 2018 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

