

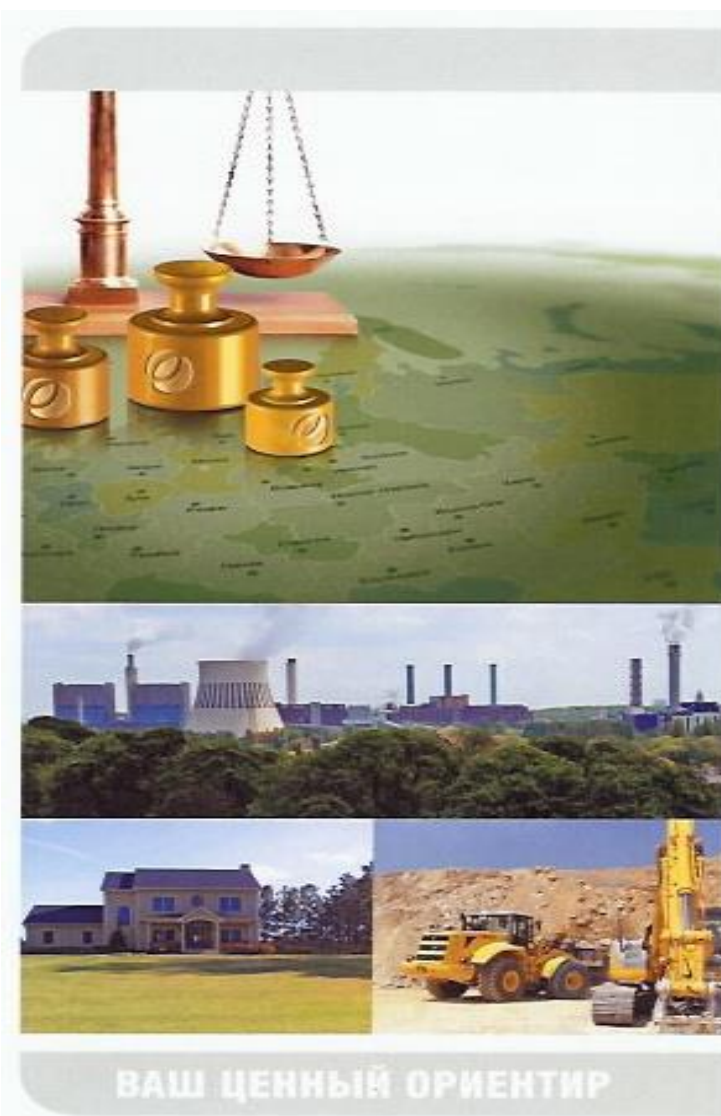


ОТЧЕТ № 8-P2/135_137-17

Отчет по оценке справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости расположенных по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская 74. Работа выполнена по состоянию на 03.04.2017 г. Дата составления отчета 10.04.2017 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Апрель 2017 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору

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

Г-же Савиной Н.Г.

В соответствии с приложением № 8-P2/135_137-17 от 31 марта 2017 года к договору № P2-O/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) объектов недвижимости расположенных по адресу г Хабаровск, ул. Краснореченская 74, которая составляет на 03.04.2017 г:

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Справедливая стоимость с НДС, округленно руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 21 246 кв.м.	27:23:0050801:231	21 246,0	16 867 000	16 867 000,00	НДС не облагается
2	Подстанция центральная распределительная, лит. О	27:23:0050801:180	167,3	1 097 000	929 661,02	167 338,98
	Итого			17 964 000	17 796 661,02	167 338,98

Итого, справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимости составляет с НДС округленно:

17 964 000 (Семнадцать миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи рублей)

В том числе:

справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимости составляет без НДС:

17 796 661,02 (Семнадцать миллионов семьсот девяносто шесть тысяч шестьсот шестьдесят один рубль 2 копейки)

НДС:

167 338,98 (Сто шестьдесят семь тысяч триста тридцать восемь рублей 98 копеек)

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

10 апреля 2017 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	5
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2	РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	6
1.3	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
1.5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
1.6	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	9
1.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	10
1.8	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	11
1.9	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
1.10	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
1.11	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	16
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
2.1	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	18
2.2	ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	20
2.3	СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ	21
2.4	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	22
3.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ	26
4.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	33
4.1	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
4.2	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАБАРОВСКА.	36
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
6.	ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	44
6.1	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА	48
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	49
7.1	ОПИСАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ	49
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ.....	49
7.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	56
7.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ.....	59
7.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	61
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
8.1	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	61
9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	63
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	64
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	66
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	70

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	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 21 246 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:231; 2. 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 (условный) номер: 27:23:0050801:180.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	03.04.2017 г.
Дата составления отчета	10.04.2017 г.
Тип объекта:	Здания, сооружения, земельные участки бывшего имущественного комплекса масложирового комбината «Хабаровская соя»
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2»
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Частично пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.				
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая				
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее				
Справедливая стоимость объекта оценки.	П/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Справедливая стоимость с НДС, округленно руб.
	1	Земельный участок площадью 21 246 кв.м.	27:23:0050801:231	21 246,0	16 867 000
	2	Подстанция центральная распределительная, лит. О	27:23:0050801:180	167,3	1 097 000
		Итого			17 964 000

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 8-Р2/135_137-17 от 31.03.2017 г. к договору № Р2-О/2015-ОБИКС от 29.09.2015 года.
Объект оценки	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 21 246 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:231; 2. 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 (условный) номер: 27:23:0050801:180.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	03 апреля 2017 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2».
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Срок проведения оценки	С 03 апреля 2017 г. по 10 апреля 2017 г.
Дата составления отчета	10 апреля 2017 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» 127055, г. Москва, Новослободская ул., дом 31, строение 4, пом. 8 ИНН 7723625776 КПП 770701001 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 г. р/с 40701810220210000003 в ПАО "МТС-Банк" г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Телефон:(495) 58-58-124
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8,стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в СОАО «ВСК», полис №. 160FOB40R2046 от 30.05.20 16 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2016 г. по 17.06.2017 г.
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

— Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

— Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.

– Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

– Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

– Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

– Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

– Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 03 апреля 2017 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости, Том 1-3. (Нижний Новгород 2014 под ред. Лейфера Л.А.):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.

- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права; на объекты недвижимости по адресу: г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
2. Копия кадастровых паспортов на объекты недвижимости по адресу: г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74;
3. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

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

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает.

Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74 в соответствии с приложением № 8-P2/135_137-17 от 31.03.2017 г. к договору № P2-O/2015-ОБИКС от 29.09.2015 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

- затратный подход;

- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Земельные участки представленные к оценке относятся к градостроительной зоне П-3 (<http://docs.cntd.ru/document/995106404>) которая:

1. Обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
2. Основные разрешенные виды использования недвижимости:
производственные и промышленные предприятия V класса вредности: химические, металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ.
3. Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:
4. административные организации, офисы, конторы; помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий; производственно-лабораторные корпуса; научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; зеленые насаждения специального назначения; питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей; объекты пожарной охраны.

К оценке представлены следующие земельные участки:

- **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: Учетный
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

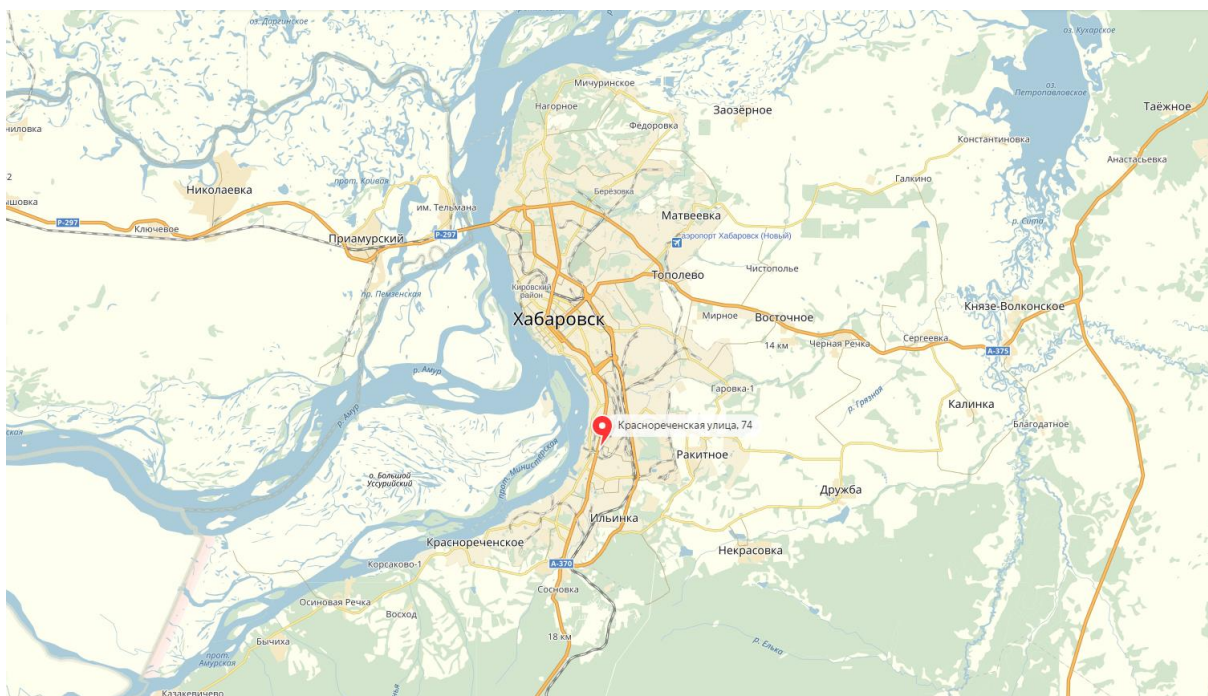


Рис.2.1. Объект оценки на карте г. Хабаровск

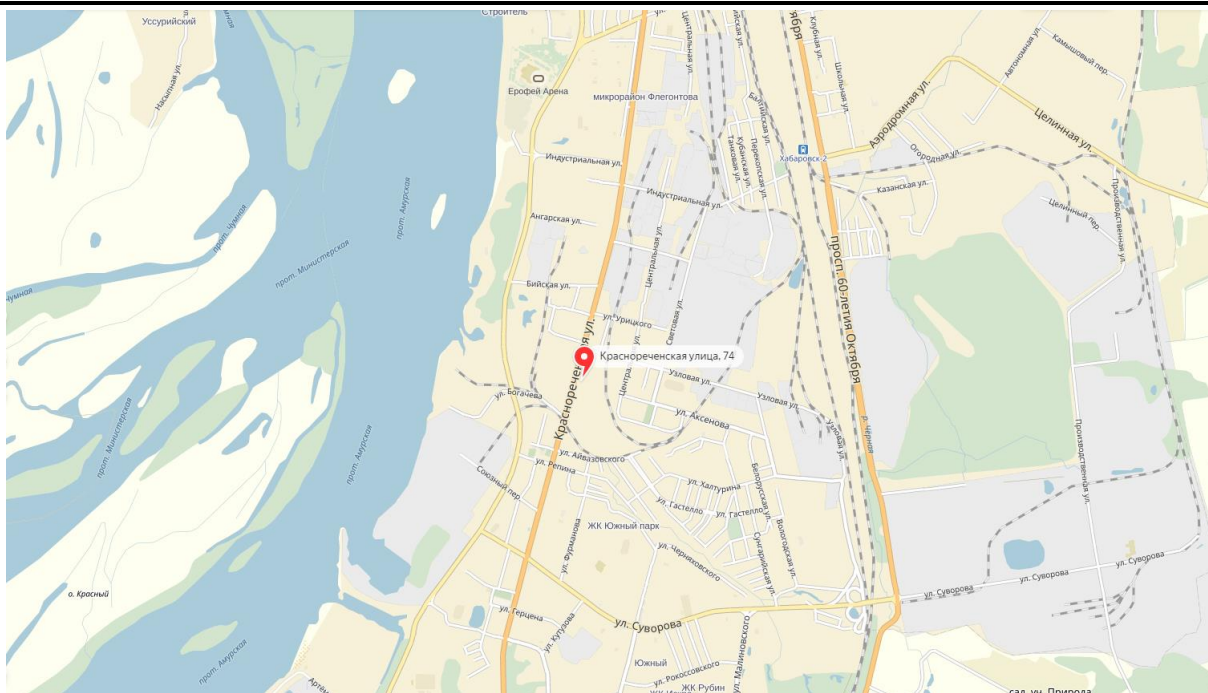


Рис.2.2. Объект оценки на карте г. Хабаровск

2.2. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Центральная распределительная подстанция, лит. О.

По данным Росреестра:

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

Г	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
О	Основная часть	18	18	м ³	22,0	1,00	1,09						23,98	893	21414	56	9422
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15													966842		425403
О1	Пристройка	18	26	м ³	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
		Итого: в ценах 1969г.													22936	10305	
		Итого: в ценах 2010г.													1024511	458860	

Фотографии объекта



Фото 1.1. Центральная распределительная подстанция, лит. О



Фото 1.2. Центральная распределительная подстанция, лит. О



Фото 1.3. Центральная распределительная подстанция, лит. О



Фото 1.4. Центральная распределительная подстанция, лит. О

В экспертной оценке согласно методике определения физического износа гражданских зданий (Министерство коммунального хозяйства РСФСР, Республиканское бюро технической, инвентаризации, методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404) состояние здание **ветхое** средний износ 70%, склад не отапливаемый, продуваемый, подключен к электрическим сетям.

2.3. СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Сводные данные по объектам оценки

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб., площадь- м.кв.)	Физ. износ	Состояние
1	Земельный участок площадью 21 246 кв.м.	27:23:0050801:231	21 246,0		
2	Подстанция центральная распределительная, лит. О	27:23:0050801:180	167,3	70%	Ветхое

2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Все объекты оценки расположены внутри кадастрового квартала 27:23:0050801 и относятся к территории промзоны бывшего масложирового комбината «Хабаровская соя» по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74 (Индустриальный район города).

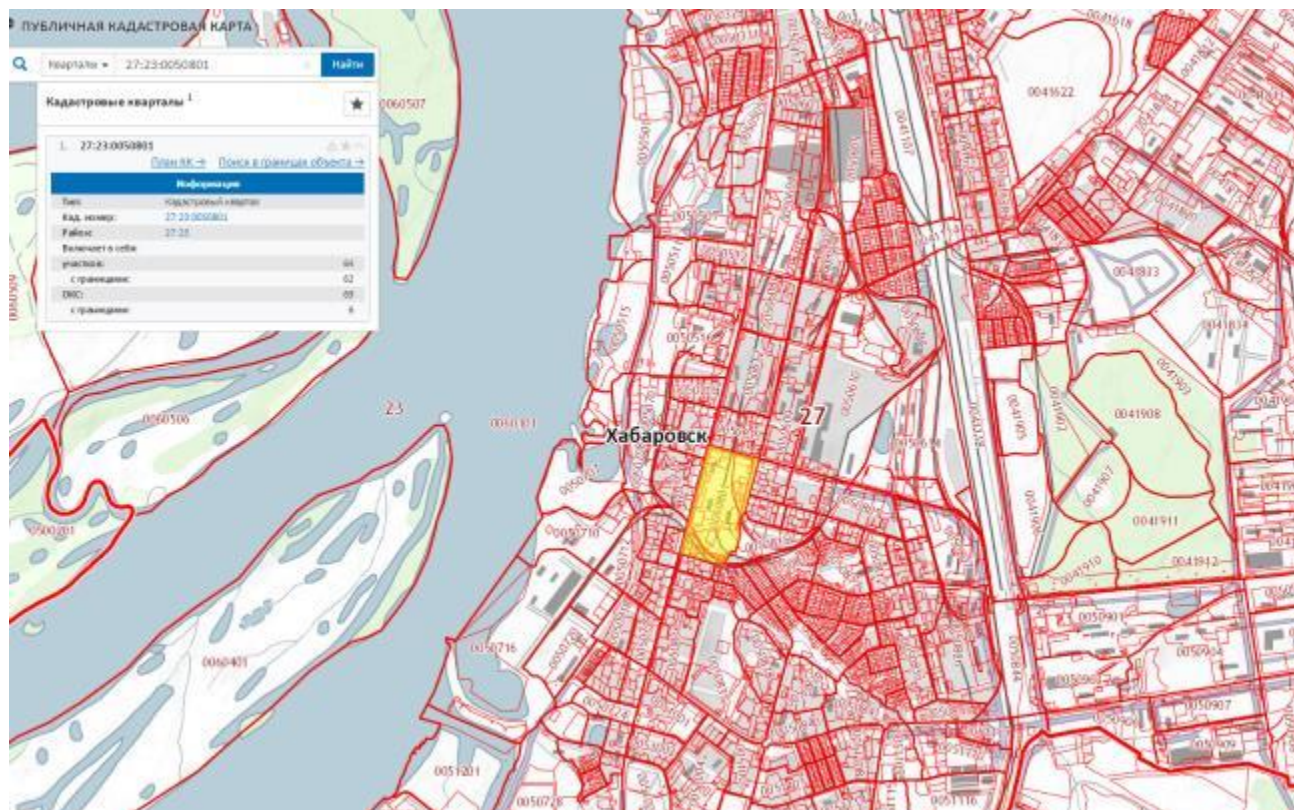


Рис. 2.1. Кадастровая карта (желтым цветом показан кадастровый квартал).

Одна из крупнейших улиц Хабаровска, соединяющая южные районы с центром города. Берёт начало от пересечения с улицей Артёмовской, заканчивается вблизи пересечения с улицей Оборонной, где далее в центр города идет улица Волочаевская. Названа по малой реке Красная, пересекающей улицу в районе дома № 4. Открыта для движения автотранспорта на всём протяжении. Является частью автотрассы М60 на участке с нулевого по 10-й километр.

Прежнее название улицы - "Проспект Сталина", это была основная магистраль, соединявшая центр города со Сталинским районом, с 1961 года переименованным в Индустриальный.

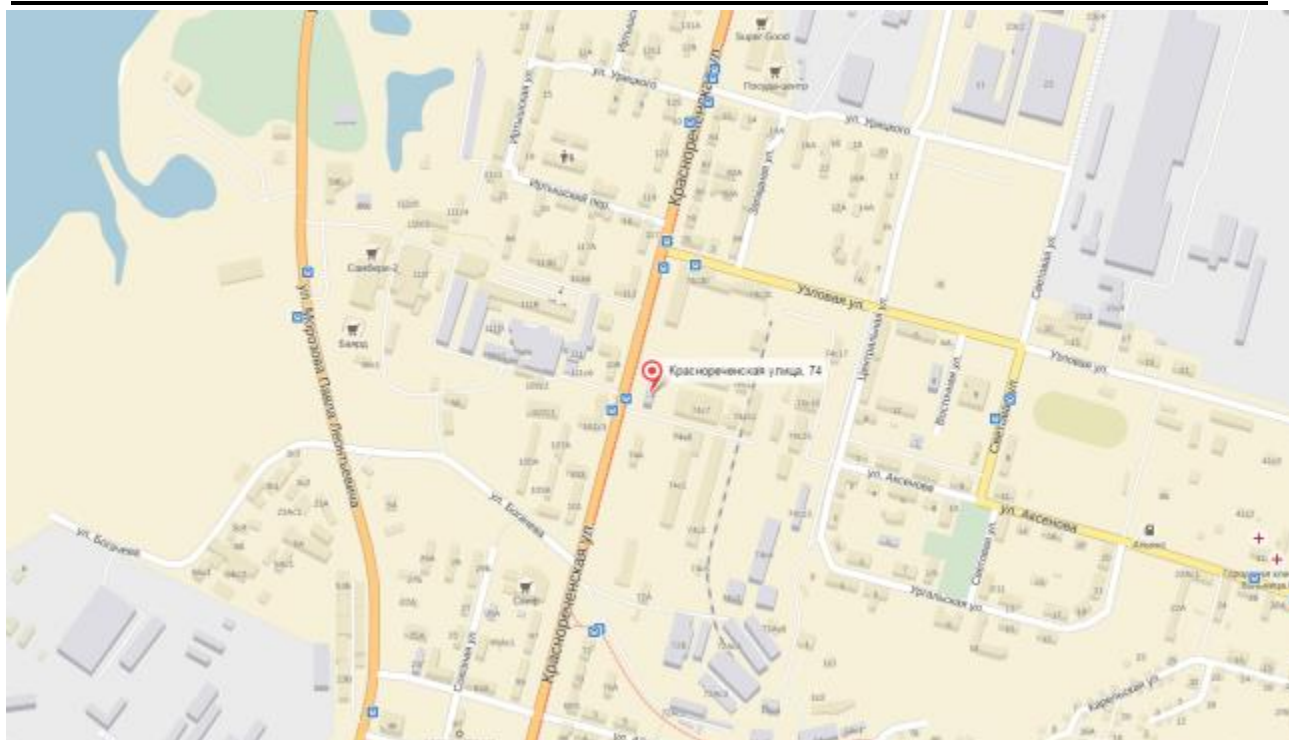


Рис. 2.2. Рис. 2.1. Местоположение объектов оценки на карте города.

г. Хабаровск

Город Хабаровск был основан в 1880 году, изначально с 1858 на месте города была деревня Хабаровка. Население города составляет 579,1 тыс. человек. Расстояние от Хабаровска до Москвы – 6100 км.

Промышленность Хабаровска представлена отраслями: машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая промышленность.

- ОАО «Дальдизель» - машиностроительный завод по производству судовых двигателей (дизельные агрегаты, дизель-генераторы);
- ОАО «Хабаровский станкостроительный завод» - производство металлорежущих станков;
- ОАО «Завод Дальэнергомаш» - предприятие, работающее в области компрессоростроения.
- «Авторемлес» - производство станков и оборудования для предприятий лесной и деревообрабатывающей промышленности.
- ООО «Аркаим-МеталлКонструкция» - производство профнастила, металлургических конструкций, стеновых и кровельных панелей.

- Хабаровский завод металлоизделий – производство металлоизделий для строительной индустрии.

- ОАО «Артель старателей «Амур» - добыча драгоценных металлов: золото и платина.

Климат Хабаровска под влиянием Евразийского материка и Тихого океана и носит муссонный характер. Зима малоснежная и холодная, а лето влажное и жаркое. Из-за соседства с самым холодным районом Северного полушария и проникновения морского воздуха с полуполярного Охотского моря климат города более суров, чем климат территорий, расположенных на тех же широтах в европейской части России. Самые холодные месяцы это январь (-22,3 С) февраль (-17,2 С), а наиболее теплые это июль (+ 21,1 С) август (+ 20 С). Годовая амплитуда колебаний температуры воздуха составляет 43,4 С.

Среднегодовое количество осадков составляет 672 мм. Большая часть (562 мм) выпадает с апреля по октябрь, а меньшая (110 мм) с ноября по март. Большое количество пасмурных дней приходится на июль и август. Зима очень морозно, но солнечно. Весна всегда очень поздняя, погода ветреная, прохладная, снег чаще всего не тает, а испаряется. Влажность воздуха в этот период самая низкая. Самым лучшим временем года считается осень, потому что погода держится сухая и солнечная.

Город делится на пять районов: Индустриальный, Кировский, Краснофлотский и Центральный, Железнодорожный.

Индустриальный район г. Хабаровск

Район — крупнейший административный район города Хабаровска, расположенный в южной части города.

На севере граничит с Центральным, на востоке — с Железнодорожным районом. К южной части Индустриального района прилегают сёла — спутники Хабаровска: Ильинка, Сосновка и Краснореченское.

К Индустриальному району относится пос. Уссурийский , расположенный на Большом Уссурийском острове на левом берегу Амурской протоки. В пос. Уссурийском находятся предприятия ремонтно-эксплуатационной базы флота Амурского речного пароходства.

Основная специализация района — промышленное производство (что нашло отражение в гербе района) в районе расположены:

- Хабаровская ТЭЦ-1,
- Завод Амуркабель,

- Хабаровский судостроительный завод,
- Хабаровский мелькомбинат,
- Кондитерский комбинат «Спутник»,
- Масложиркомбинат,
- Комбинат рыбной гастрономии,
- Завод отопительного оборудования.
- Ремонтно-эксплуатационная база флота.

3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ

Мировая конъюнктура

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

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

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

Промышленное производство

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

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4

%, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

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

Рынок труда

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

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

Доходы населения и потребительский рынок

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

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

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

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

Внешняя торговля

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

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

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

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

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

ВВП

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

преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

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

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

Банковский сектор

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

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

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

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было

частично скомпенсировано ростом нефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

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

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

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

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

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

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

Государственный долг

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

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий нежилого и непромышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Аренда	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Локализация	– несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала
Вид конкуренции	– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается – спрос может быть очень изменчивым
Эластичность предложений	– сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Степень открытости	– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Конкурентоспособность товара	– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права – большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Условия зонирования	– юридические сложности, ограничения и условия
Оформление сделок	– включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Стоимость	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения

Источник: www.aup.ru

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости

Признак	Характеристика
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

4.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАБАРОВСКА.1

Хабаровский край – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Дальнего Востока. Экономика края представляет собой многоотраслевой промышленно-сервисный комплекс, базирующийся на использовании конкурентных преимуществ региона: богатых и разнообразных природных ресурсов, выгодного экономико-географического положения, высокого образовательного уровня населения. Ведущими секторами региональной экономики являются промышленность, транспорт и связь, торговля.

Экономический потенциал края размещается очень неоднородно. Подавляющая часть экономической активности сосредоточена вдоль русла реки Амур, остальная часть экономической жизни края распределена по разряженной сети очагов хозяйственной деятельности, расположенных во внутренних горных районах края и вдоль побережья Охотского моря и Татарского пролива.

С точки зрения перспективного развития края выделяются четыре экономических района различной специализации: Хабаровская агломерация, промышленная зона «Комсомольск – Амурск – Солнечный», Верхнебуреинский энергопромышленный узел и Ванино-Советско-Гаванский транспортно-промышленный узел.

Рис. 1 Структура ВРП Хабаровского края, %



Промышленность

Промышленность Хабаровского края сравнительно хорошо диверсифицирована, при этом в отличие от большинства регионов Дальнего Востока в структуре промышленного производства преобладают отрасли обрабатывающего сектора (около 60%, в среднем по Дальнему Востоку – около 20%). В крае производится более 30% выпуска обрабатывающей промышленности Дальнего Востока.

¹ (<http://afkgroup.com/>).

К основным отраслям индустриальной специализации края относятся машиностроение (авиа- и судостроение, энергетическое машиностроение), цветная металлургия, производство угля и нефтепродуктов, лесопромышленный и рыбохозяйственный комплексы. В крае также получили развитие предприятия химической, пищевой, швейной и трикотажной и других отраслей промышленности.

Рис. 2 Структура промышленного производства в Хабаровском крае, %



Инвестиции

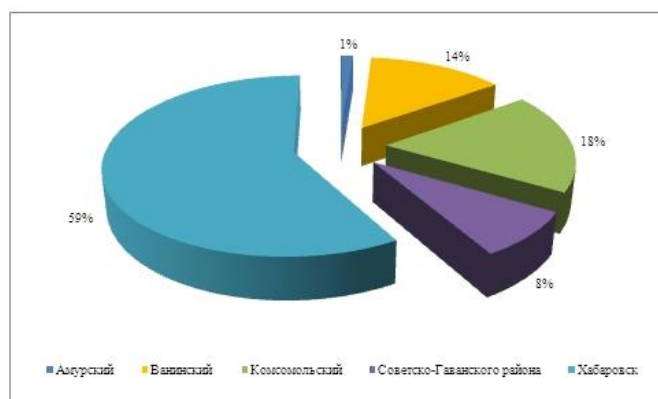
Хабаровский край является одним из наиболее привлекательных регионов для ведения бизнеса на Дальнем Востоке России. Инвестиционное законодательство края, система финансовых и нефинансовых преференций, а также организационная поддержка инвесторов позволяют российскому и иностранному бизнесу эффективно использовать имеющийся в регионе экономический и ресурсный потенциал.

Динамика объемов инвестиций в основной капитал в Хабаровский край характеризовалась стремительным ростом. В номинальном выражении объем привлеченных инвестиций за этот период вырос в более чем 12 раз, достигнув 180,5 млрд. руб. Определенную роль в этот сыграло строительство нефте- и газотранспортных систем по территории края. С вводом в магистральных трубопроводов в эксплуатацию, объем ежегодных инвестиций в край несколько снизился, но сохраняется на высоком уровне (около 170 млрд. руб.).

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края.

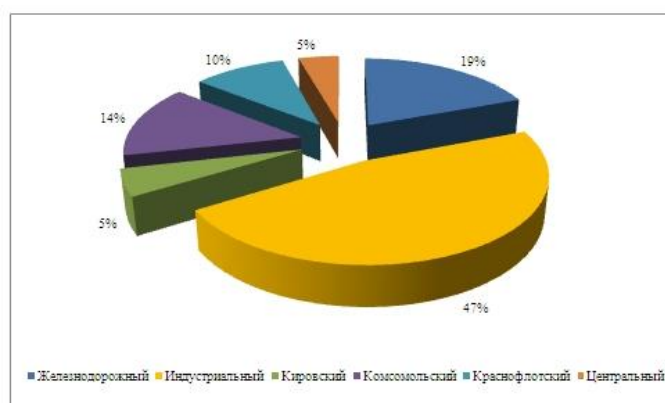
Основными поставщиками производственно-складских помещений в г. Хабаровске являются: в Центральном округе – завод «Дальнеэнергомаш», в северном округе складские площади предоставляются в основном заводом «Сплав», в Южном округе «Росбакалея», «Завод алюминиевых конструкций», крупный логистический оператор «Эй-Пи Трейд».

Рис. 3 Географическая структура предложения



По данным мониторинга рынка на конец 2013 года наибольший объем предложения производственно-складской недвижимости сосредоточен в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске – 59% от общего объема предложения.

Рис. 4 Географическая структура предложения



На рынке производственно-складской недвижимости г. Хабаровска наибольший объем предложения приходится на Индустриальный район – 47% . Индустриальный район самый населенный г. Хабаровске. Здесь расположен крупнейший поставщик складских и производственных площадей города – Южный промышленный узел. Расположение южной промзоны практически на трассе (М-60) дало толчок развитию этой территории как складской.

Спрос на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края

Географическое расположение Хабаровска очень выгодно с транспортно-логистической точки зрения. Фактически, город является своеобразным буфером-накопителем для грузов, следующих с Востока на Запад и в обратном направлении по железной дороге и с недавних пор по автомобильным трассам (город стоит на Транссибе, а также соединяет автомобильные

трассы М-60 «Уссури» и М-58 «Амур»). Основной спрос на производственно-складские помещения приходится на торговые предприятия, количество которых постоянно растет

Коммерческие условия на рынке производственно-складской недвижимости Амурской области.

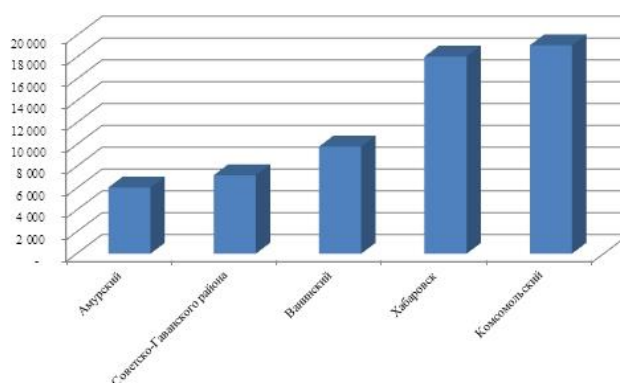
Анализ рынка по аренде производственно-складской недвижимости показал, что рынок аренды наиболее развит в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске. Диапазон ставок аренды на рынке производственно-складской недвижимости составил 70-450 руб./кв. м./мес., средняя ставка аренды по городу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

Таблица 4.1. 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	256	198	150	-	236	140-330
Индустриальный	300	231	253	146	-	-	221	110-330
Кировский	325	239	-	-	-	-	296	140-450
Краснофлотский	-	203	330	125	-	-	200	70-330
Центральный	365	252	150	370	-	-	286	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. 6 Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.



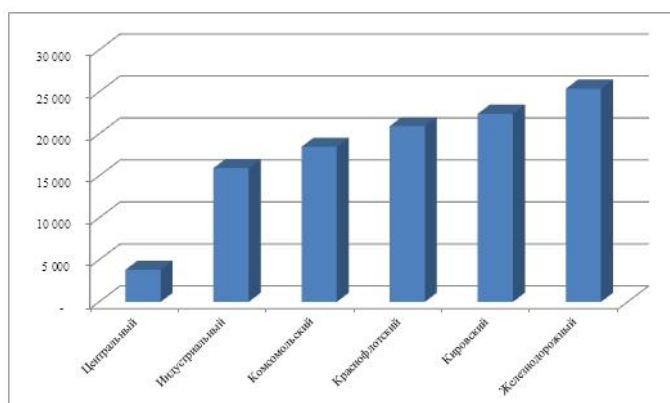
Лидирующими по средней удельной стоимости являются: Комсомольский и Хабаровский районы, где средняя стоимость составила 19 091 руб./кв. м и 18 060 руб./кв. м, соответственно.

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. 7 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.

1. 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 логопарка;
2. 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.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта оценки, таких как:

- Торговые помещения;
- Офисные помещения.
- Складские помещения.

Поскольку объект имеет нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этого объекта, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

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

(а) 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).

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

(b) 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.

32. 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.

33. 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.

6. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{функц}) \times (1 - U_{э}), \quad \text{где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Св/з –затраты на воспроизводство(замещение) улучшений без учета износа;

I_{Σ} – суммарный износ;

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{фун}$ – функциональное устаревание;

$U_{э}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой/коммерческой недвижимости.

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. Основополагающим 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.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;

— метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА

В процессе работы над определением стоимости объекта Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (сравнительного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один - затратный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

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.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Учитывая неудовлетворительное состояние объекта, получение дохода от него не представляется возможным без огромного вливания средств, целесообразность которого представляется сомнительным (на данный момент сдача объекта в аренду не предоставляется возможным, следовательно, нет возможности получить доход от использования объекта оценки). в связи с этим оценщик решил отказаться от применения доходного подхода.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке нежилого имущества из трех существующих можно считать затратный подход, в случае, когда объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, данный подход дает наиболее объективные результаты.

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

7.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
- Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
- Определение прибыли предпринимателя.
- Определение износа и устареваний.
- Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ

Описание методики оценки земельного участка

Оценка рыночной стоимости земельного участка была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

- Выбор единиц сравнения;
- Выбор объектов-аналогов;
- Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Выбор единиц сравнения для земельного участка

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м.) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

Выбор объектов-аналогов для земельного участка

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обусловлено тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Местоположение;
- Площадь;
- Назначение земельных участков – земли промышленного назначения.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 7.1. Описание аналогов и оцениваемого объекта.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март-Апрель 2017 г.	Март-Апрель 2017 г.	Март-Апрель 2017 г.	Март-Апрель 2017 г.	Март-Апрель 2017 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 74	Хабаровский край, Хабаровск, Печерская ул., 25	ул Окружная, 23А, Железнодорожный, Хабаровск, Хабаровский край	Хабаровск Хабаровский край Чехова	ул Промышленная, Железнодорожный, Хабаровск, Хабаровский край
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Площадь, кв.м.	21 246	22 000,0	5 000,0	16 000,0	9 450,0
Вид использования (зонирование)	Земли производственного назначения	Земли производственного назначения	Земли производственного назначения	Земли производственного назначения	Земли производственного назначения
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Наличие жд ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	15 500 000,00	4 500 000,00	12 300 000,00	7 500 000,00
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/suburban/151907800/	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-176774760	http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemliu-858393.html	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178925082
Контактный телефон	–	ID:317309 +7 909 802-05-07	ООО "Метиз Центр" 8 924 219-95-27	Надежда +7 (914) 158-09-56	ООО "Компания "Решение" 8 909 876- 92-70

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3» таблица 77 под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 7.2. Значение скидки на торг, усредненные по городам России.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов:			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного	11,4%	10,9%	12,0%

Оценщик использовал среднее значение корректировки в размере -11,6%

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности, следовательно, корректировка не вводилась.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют схожее местоположение и окружение

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3» таблица 52 под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 7.3. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, Га		аналог				
Объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>=10
	1-2,5	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	2,5-5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	5-10	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	>=10	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
		0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 2,4327 \cdot (\text{Площадь ЗУ})^{-0,097}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 7.4. Расчет корректировки на площадь земельного участка площадью 21 246 кв.м.

Зависимость ($2,4327x^{-0,097}$)	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	21 246,0	22 000,0	10 000,0	16 000,0	9 450,0
Зависимость	0,92543	0,92230	0,99561	0,95124	1,00109
Значение корректировки		0,3%	-7,0%	-2,7%	-7,6%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – промышленного назначения), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие железнодорожной ветки.

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3» таблица 37 под ред. Л.А. Лейфера.

Отношение удельной цены земельных участков по индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки составляет 1,16, следовательно, ко всем объектам-аналогам необходимо применить корректировку в размере +16%

11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Объект-аналог №4, в отличие от объекта оценки расположен на первой линии от Рогочеовского шоссе, следовательно, к нему необходимо применить корректировку на расположение относительно магистралей.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют характеристик, существенно влияющих на стоимость, то данная корректировка не применялась.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, где$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	15 500 000,00	4 500 000,00	12 300 000,00	7 500 000,00
-	Площадь участка, кв.м..	22 000,0	5 000,0	16 000,0	9 450,0
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	704,55	900,00	768,75	793,65
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
7	Корректировка на площадь	0,3%	-7,0%	-2,7%	-7,6%
	Скорректированная удельная цена	624,69	813,90	661,23	648,27
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	624,69	813,90	661,23	648,27
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	624,69	813,90	661,23	648,27
10	Корректировка на наличие железнодорожной ветки	16%	16%	16%	16%
	Скорректированная удельная цена	724,64	944,12	767,02	751,99
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	724,64	944,12	767,02	751,99
-	Коэффициент вариации, %				
-	Абсолютное значение суммы корректировок, %	11,90	18,60	14,30	19,20
-	Удельный вес аналога, %	0,271	0,236	0,259	0,233
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.				793,89
-	Площадь земельного участка, соток				21 246,0
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				16 867 010,04

Таким образом, рыночная стоимость прав на земельный участок площадью 21 246 кв.м., округленно составляет 16 867 000 руб.

7.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного проектируемому, определена с использованием метода сравнительной единицы.

За основную формулу расчета затрат на замещение здания принимаем:

$$33 = C_{1969} \times O \times K1 \times K2 \times K3 \times I_{69-84} \times I_{84-17} \times K4 \times K_{пп} \times K_{ндс}$$

где:

33 – Затраты на замещение здания (сооружения), руб.;

C₁₉₆₉ – Информационной базой для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода расчета служат укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС). Справочный показатель стоимости 1 ед. измерения объекта-аналога в ценах на 01.01.1969 г. (на каждое здание подбирался свой аналог из соответствующего справочника УПВС;

O – строительный объем (площадь, длина, количество) здания (сооружения), куб. м (кв.м., м., шт.);

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

K1 – Поправка на удельный вес объекта;

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

K2 – Поправка на климатическую зону;

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

K3 – Поправка на группу капитальности;

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

I₆₉₋₈₄ – Индекс перевода цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1969 г. на 01.01.1984 г.

Пересчет уровня цен с 1969 г. на 1984 осуществлен с помощью «Постановления Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»;

Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей

Масложировая и парфюмерно-косметическая промышленность = 1,16

Приложение N 2 Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

Хабаровский край = 1,01

Итого коэффициент перехода с 1969 года на 1984 г. составляет (масложировая и парфюмерно-косметическая промышленность), для Хабаровского края $(1,01) = 1,16 * 1,01 = 1,1716$

I_{84-16} – Индекс перевода цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1984 г. на дату оценки.

Пересчет уровня цен с 1984 г. на дату оценки осуществлен с помощью «Международного информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве» №97.

Значение индекса для хабаровского края составляет **138,56**

K4 – Поправка на наличие инженерных сетей;

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Том 1 часть 1» таблица 63 под ред. Л.А. Лейфера.

Значение индекса составляет **0,73**

Kпп – Поправка на прибыль предпринимателя;

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Том 1 часть 2» таблица 15 под ред. Л.А. Лейфера.

Значение индекса составляет **1,14**

Kндс – НДС;

Значение индекса составляет **1,18**

Таблица 7.7. Расчет объектов оценки затратным подходом

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб., площадь- м.кв.)	Сборник УПВС, № таблицы	Измеритель	стоимость измерителя по таблице	удельный вес	климатическая	группа капитальности	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки
1	Подстанция центральная распределительная, лит. О	27:23:0050801:180	1 001							22 936,38	162,34	3 723 491,49
	Литер О (Основная часть)		893	сборник УПВС №18, табл. №18	куб.м.	22,00	1,00	1,09	1,00	21 414,14		
	Литер О1 (Пристройка)		108	сборник УПВС №18, табл. №26	куб.м.	19,30	0,67	1,09	1,00	1 522,24		

Таблица 7.8. Расчёт полной восстановительной стоимости объекта.

п/п	Наименование	Ценовой показатель на дату оценки	Корр. На инж. сети	Прибыль Предп.	НДС	Полная восст. Ст-сть с НДС, руб.
1	Подстанция центральная распределительная, лит. О	3 723 491,49	-27%	14%	18%	3 656 453,75
	Итого	3 723 491,49				3 656 453,75

7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Определение физического износа

Физический износ определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

Таблица 7.9. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере 0%.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере 0%.

Определение накопленного совокупного износа

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), где$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Поскольку функциональное и внешнее (экономическое) устаревания отсутствуют, то накопленный совокупный износ равен физическому износу.

Таблица 7.10. Расчет накопленного совокупного износа.

п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный совокупный износ, %
1	Подстанция центральная распределительная, лит. О	70%	0%	0%	70%

Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 7.12. Определение стоимости объектов капитального строительства.

п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Подстанция центральная распределительная, лит. О	3 656 453,75	70%	1 096 936,13
	Итого	3 656 453,75		1 096 936,13

7.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таблица 7.13. Расчет рыночной стоимости затратным подходом.

п/п	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 21 246 кв.м.	16 867 000	16 867 000	НДС не облагается
2	Подстанция центральная распределительная, лит. О	1 097 000	929 661,02	167 338,98
	Итого	17 964 000	17 796 661,02	167 338,98

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно затратному подходу по состоянию на 03.04.2017 г. составляет с учетом НДС, округленно **17 964 000 руб.**

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

8.1. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласование результатов

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.²

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.³

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости был применен затратный подход. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 8.1. Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке

п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с НДС, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Земельный участок площадью 21 246 кв.м.	16 867 000	Не применялся	Не применялся
2	Подстанция центральная распределительная, лит. О	1 097 000	Не применялся	Не применялся
	Итого	17 964 000		

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты

² П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

³ Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО №3.

показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1,0 (100%). Поскольку был применен только затратный подход, согласование не требуется.

Итого, справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимости составляет с НДС округленно:

17 964 000 (Семнадцать миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи рублей)

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собран нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки

<https://www.cian.ru/sale/suburban/151907800/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a commercial land plot (коммерческая земля) located in Khabarovsk, Industrial District, Pecherskaya Street, 25. The price is 15,500,000 rubles, with a note that it is 7,045,455 rubles per hectare. The plot area is 2.2 hectares. The listing includes a map showing the location of the plot and a contact information box for Irina Sorokina, a real estate agent, with her phone number +7 909 802-05-07. There are also several small images of the plot and surrounding area.

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-176774760>

The screenshot shows a real estate listing on the Domofond.ru website. The listing is for a land plot (Промземли на продажу) located in Khabarovsk, Industrial District, Pecherskaya Street, 25. The price is 4,500,000 rubles. The listing includes a large photo of the plot and a contact information box for the seller, with a phone number +7 924 219-95-27. There are also several small images of the plot and surrounding area.

<http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemliu-858393.html>

Скриншот веб-страницы с сайта www.classifieds24.ru, посвященной продаже земли.

Адрес: www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemliu-858393.html

Навигация: [О ПРОЕКТЕ](#) | [НОВОСТИ](#) | [КОНТАКТЫ](#) | [ПРОДАВЦЫ](#) | [ИЗБРАННОЕ](#) | [ДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

Хлебные крошки: [Classifieds24](#) > [Хабаровский край](#) > [Хабаровск](#) > [Недвижимость](#) > [Продажа земли](#) > [Продажа земли промышленного назначения в Хабаровске](#) > [Продам землю](#)

Продам землю

Выдана Директ

Продажа промземли
земля пром назначения рф
купить участок пром назначения, 2ГА, 60 км от МКАД, от собственника
1 км от Наро-Фоминска Все коммуникации Документы на руках Киевское ш.
Адрес и телефон Москва

Земельный участок под коттедж
land scapes.ru/Коттеджные-поселки
Земельные участки на Новорязанском шоссе. От 60 960 руб. сотка. Рассрочка!
Адрес и телефон Москва

Характеристики

Тип участка:	Продажа земли промышленного назначения	Площадь:	16 соток
--------------	--	----------	----------

Описание
с. Тополево, 1.6 га. Земли населенных пунктов. Собственник физическое лицо. Любой вид деятельности. Есть разрешение на строительство.

Расположение
Где купить Продам землю в Хабаровске, в Хабаровском крае?

Схема

Рейтинг: 0

Цена: 12 300 000 Р

Надежда
Написать автору
+7 (914) 158-09-56
В городе сейчас 00:00, возможно продавец сейчас спит, попробуйте позвонить через 8 часа или напишите ему сообщение.
Хабаровск
Хабаровский край
Чехова
Добавить в избранное
Рассказать другу
Пожаловаться

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178925082>

Скриншот веб-страницы с сайта www.domofond.ru, посвященной продаже участка земли.

Адрес: www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178925082

Навигация: [Продажа](#) | [Аренда](#) | [Новостройки](#) | [Еще](#) | [Дать объявление](#) | [Войти](#)

Недвижимость на продажу > [Хабаровский край](#) > [Хабаровск](#) > [Железнодорожный](#) > Номер в каталоге: 178925082

Мы Купим Твой Билет
Рейс Задержан или Отменен? Получите компенсацию до 425 eur за билет!

7 500 000 РУБ. Промземли на продажу
ул. Промышленная, Железнодорожный, Хабаровск, Хабаровский край
Железнодорожный

В избранное

Компания: ООО "Компания "Решение"
Размещает объявления: 5 лет 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 22
Всего за 3 месяца: 21

8 909 876-92-70

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

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Заполнить меня
☒ Я хочу получать на почту похожие

Связаться с владельцем 8 909 876-92-70

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №Р2-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного 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.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:180

Объект права: Подстанция центральная распределительная, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 167,3 кв. м, инв.№ 11803, лит. О, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, лит. О.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5907/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

27-27/001-27/074/201/2016-5907/2



Закревская Е. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №Р2-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:231

Объект права: 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, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/2016-5909/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/2016-5909/2



Закревская Е. В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)
Дата 29.10.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0027

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Центральная распределительная подстанция

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городское округ
	наименование	"Город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	О, О1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 167,3 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1955, не
установлен

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

27:23:050801:67

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-I №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

В.В. Донковцев

(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова

(инициалы, фамилия)

2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

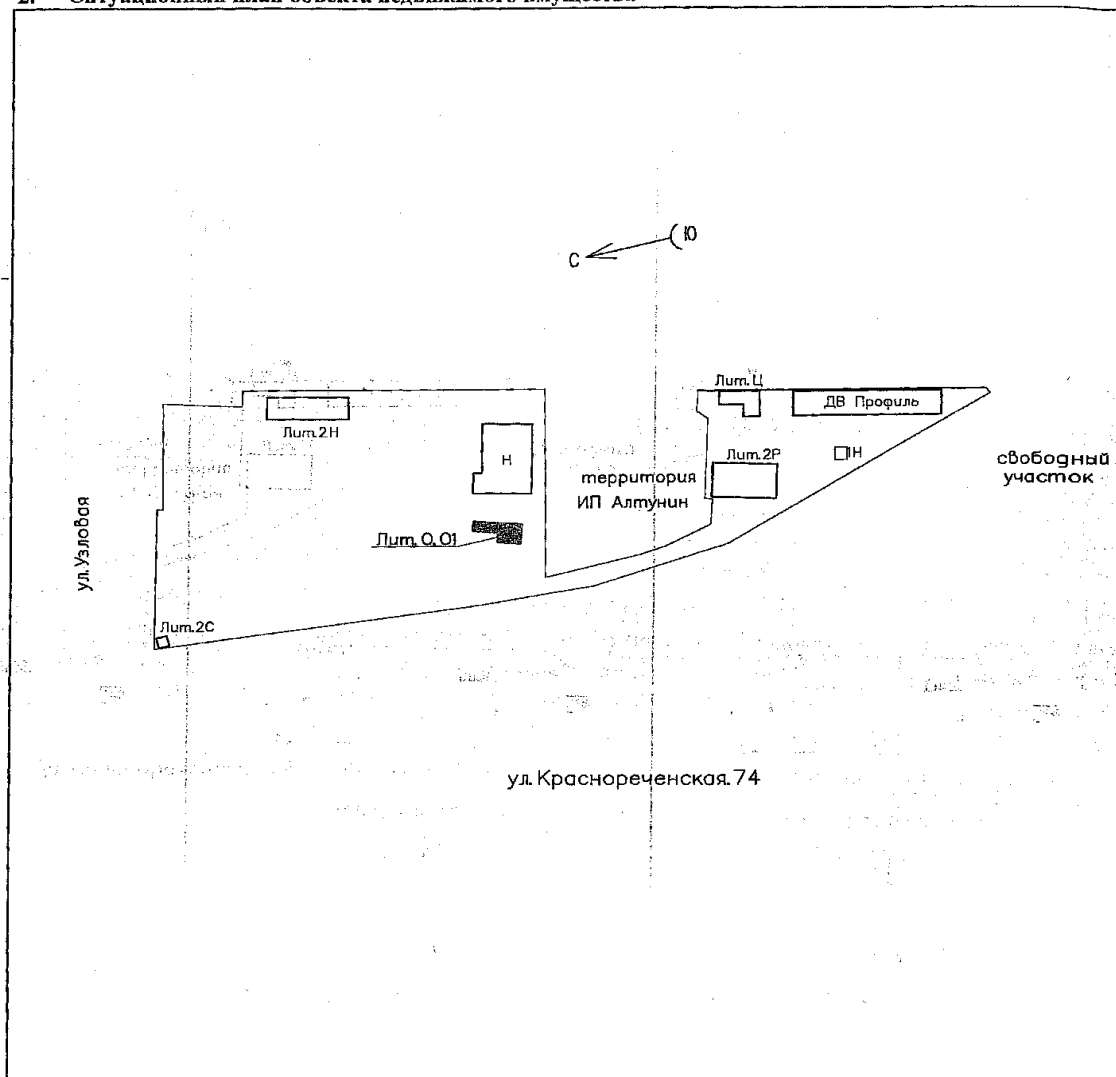
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0027

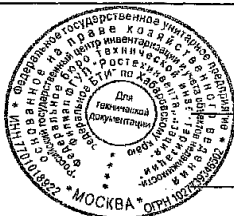
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

В.В. Донковцев

(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова

(инициалы, фамилия)

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.
Дата

№ 1272-07
Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

(Ф.И.О. оценщика)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113

(Фамилия, имя, отчество, наименование организации, дата выдачи документа о профессиональном образовании)
28.04.2001

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г. »

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.


**Исполнительный
директор НП АРМО**
Должность уполномоченного лица


Петровская Е.В.
(И.О.)

Москва

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Страховое предприятие: ООО «ОЦЕНЩИК» ИНН 7703076574, ОГРН 1027700185062			
СТРАХОВАТЕЛЬ, ФИО, ОЦЕНЩИК – КРУТЮН НИКОЛАЙ ТЕРЕШЬЕВИЧ			
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.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
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)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0633%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналочного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2016г.	по «17» июня 2017г.
Особые условия страхования: 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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полюсу.			
К настоящему Полюсу применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (бизнесовой технической эксплуатации транспортных средств).			

Страховое ипотечное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Острожная, д.4.
Центральное отделение
г. Москва, ул. Б. Андроповская, д.17

От имени Страховщика:
В.В. Карачел /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «10» мая 2016г.

www.ysk.ru

DOI: 10.1002/anie.201301111

(Cemigecim Oguz)

ЛИСТОВ:

Ген. директор Суучуев С.Б.
Ф.И.О. _____

