



ОБИКС
12 лет с Вами!

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

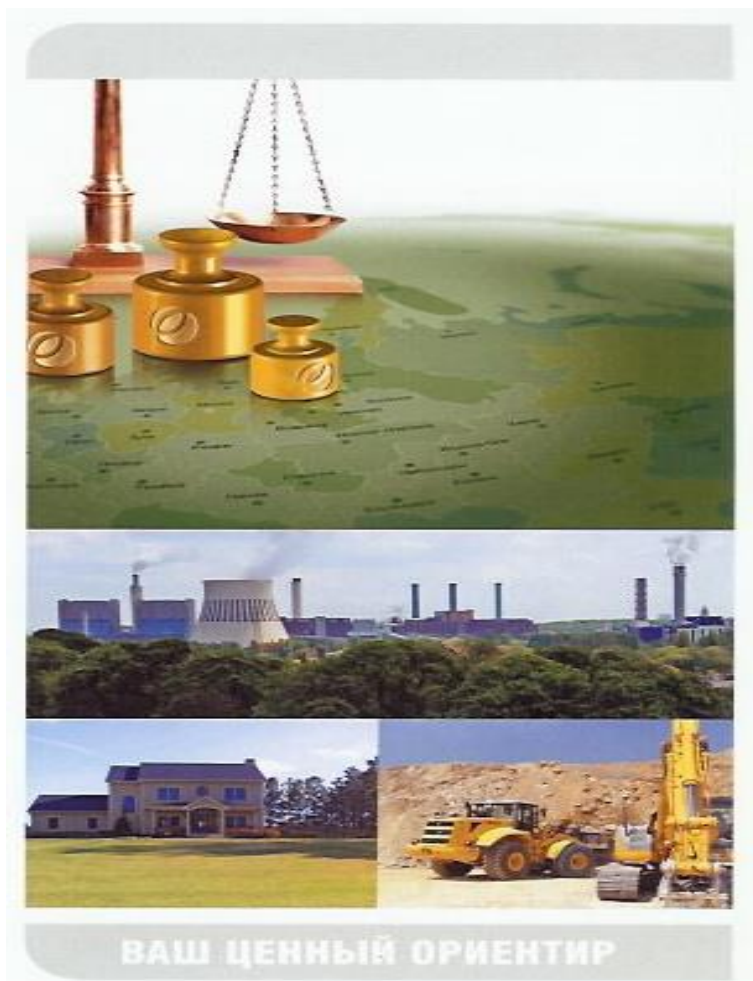
МОСКВА
Май 2017 г.

ОТЧЕТ № 4-УН1/117-17-2

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ)
СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 27:23:0050801:257 И
ЗДАНИЕ ХОЛОДИЛЬНИКА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:
27:23:0050801:174.

РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 16.05.2017 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 25.05.2017 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

Заместителю генерального директора УК «Надежное управление»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

Г-ну Саркисову А.Г.

В соответствии с приложением № 4-УН1/117-17-2 от 15 мая 2017 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость права собственности в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) права собственности на: земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0050801:257 и здание холодильника кадастровый номер: 27:23:0050801:174, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Б. На дату оценки справедливая стоимость составляет без НДС

Здание холодильника, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174:

2 951 000 (два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей.

Земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0050801:257:

3 023 000 (три миллиона двадцать три тысячи) рублей

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»
25 мая 2017 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Результаты расчета	5
1.3. Задание на оценку	5
1.4. Сведения о заказчике оценки и об Исполнителе	6
1.5. Допущения и ограничивающие условия	7
1.6. Сертификация оценки	9
1.7. Определение вида стоимости	9
1.8. Применяемые стандарты и правила	10
1.9. Источники информации	11
1.10. Основные понятия и определения	12
1.11. Процесс оценки	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие сведения	18
2.2. Описание местоположения объектов оценки	22
3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	27
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	29
4.1. Основные характеристики рынка недвижимости	29
4.2. Обзор рынка нежилой недвижимости Хабаровска	31
4.3. Место объекта оценки на рынке	36
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	39
6.1. Затратный подход	39
6.2. Доходный подход	40
6.3. Сравнительный подход	41
6.4. О применении подходов	41
7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	42
8. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	49
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	62

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:257; здание холодильника, назначение: нежилое, 6-этажный, общая площадь 3 867,9 кв. м., инв. №11803, лит. Б, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174.
Тип объекта:	Нежилые помещения
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Вид права	Общая долевая собственность
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
В рамках сравнительного подхода	Здание холодильника, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174: Не использовался – обоснованный отказ Земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0050801:257: 3 023 000 (три миллиона двадцать три тысячи) рублей
В рамках затратного подхода	Здание холодильника, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174: 2 951 000 (два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей. Земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0050801:257: Не использовался – обоснованный отказ
Справедливая стоимость объекта оценки	Здание холодильника, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174: 2 951 000 (два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей.. Земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0050801:257: 3 023 000 (три миллиона двадцать три тысячи) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 4-УН1/117-17-2 от 15 мая 2017 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:257; здание холодильника, назначение: нежилое, 6-этажный, общая площадь 3 867,9 кв. м., инв. №11803, лит. Б, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.
Вид стоимости	Рыночная стоимость

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	16 мая 2017 г.
Срок проведения оценки	С 16 мая 2017 г. по 25 мая 2017 г.
Дата составления отчета	25 мая 2017 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1" ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (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 30101810445250000836, БИК 044525836. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.
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 18.06.20 16 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
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
--	---

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, ФСО № 3, ФСО № 7, 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.

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:

- 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. 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. ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 №611

6. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).

7. 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-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 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.

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.

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 здание холодильника, назначение: нежилое, 6-этажный, общая площадь 3 867,9 кв. м., инв. №11803, лит. Б, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174.
2. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:257.
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:

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 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:257;
2. Здание холодильника, назначение: нежилое, 6-этажный, общая площадь 3 867,9 кв. м., инв. №11803, лит. Б, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174.

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:

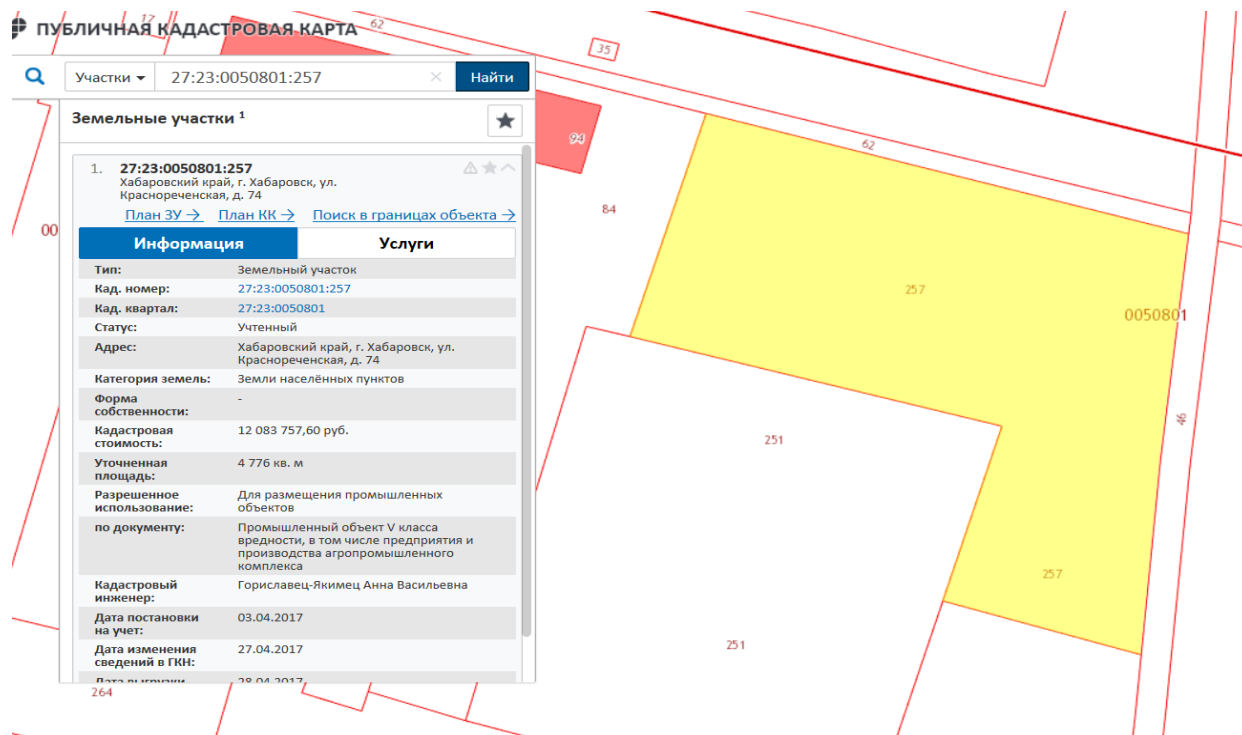
- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

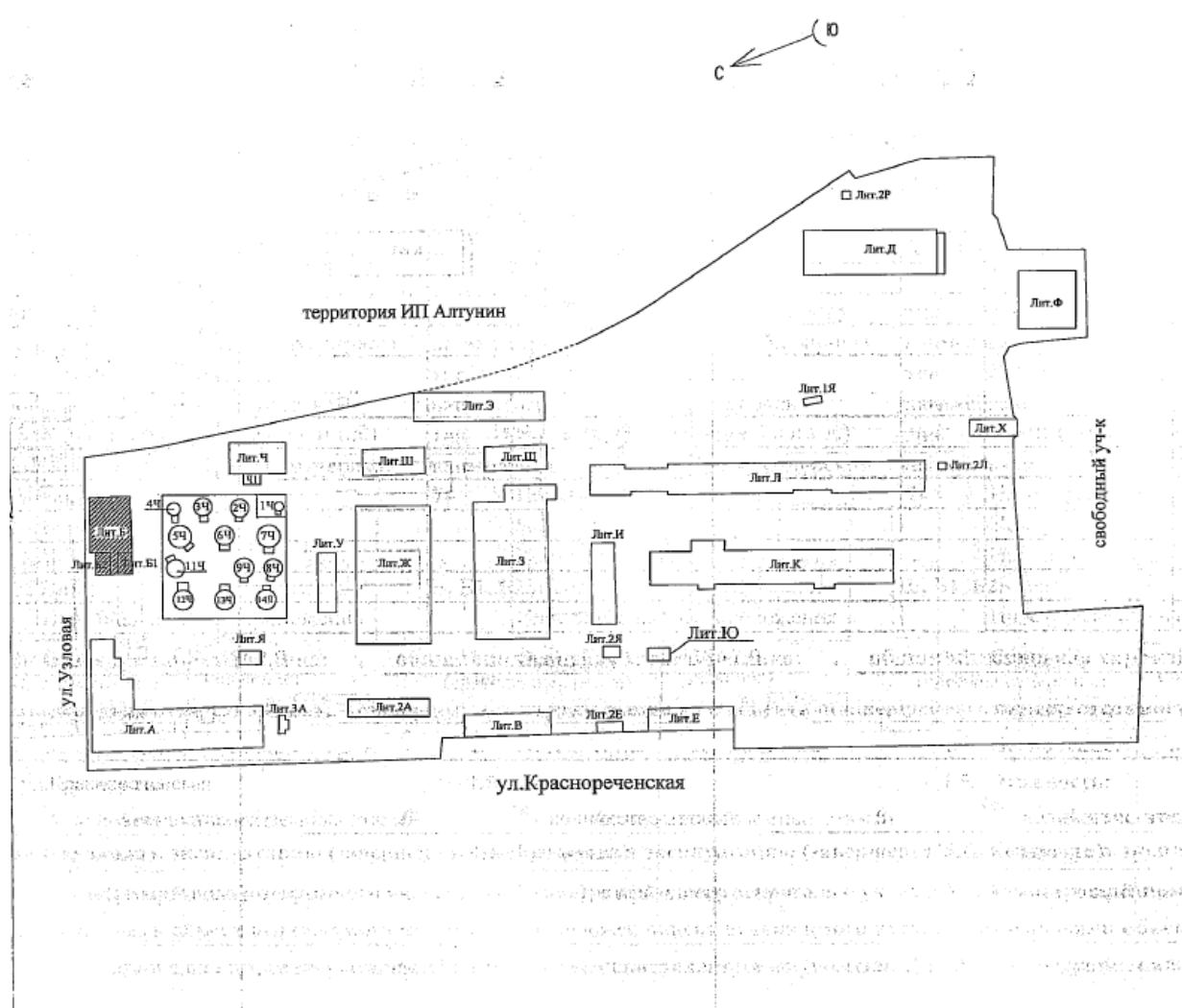
2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Объект оценки в виде земельного участка кадастровый номер 27:23:0050801:257 и здания холодильника, кадастровый номер: 27:23:0050801:174. принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость».

Согласно данным публичной кадастровой карты земельный участок описывается следующим образом:



Ситуационный план



Согласно данным публичной кадастровой карты здание, литера Б описывается следующим образом:

ОКС ▾

27:23:0050801:174



Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства¹1. **27:23:0050801:174** Без координат границХабаровский край, г Хабаровск, ул
Краснореченская, д 74

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	27:23:0050801:174
Кад. квартал:	27:23:0050801
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Холодильник
Адрес:	Хабаровский край, г Хабаровск, ул Краснореченская, д 74
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	34 027 299,00 руб.
Общая площадь:	3 867,9 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	6
подземная этажность:	1
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1958
ввод в эксплуатацию:	-



Фото 2.1. Здание холодильника лит Б



Фото 2.2. Здание холодильника лит Б



Фото 2.3. Здание холодильника лит Б



Фото 2.4. Здание холодильника лит Б



Фото 2.5. Здание холодильника лит Б



Фото 2.6. Здание холодильника лит Б

Состояние неудовлетворительное. К инженерным сетям не подключен.

Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов 38-90%.

Фактически из строительных элементов здания остались годными только:

- Фундаменты.
- Стены и перегородки.
- Перекрытие и покрытие.

Для дальнейших расчетов в рамках затратного подхода физический износ существующих строительных элементов на основе визуального осмотра принимается в размере 90% (экспертная оценка).

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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).

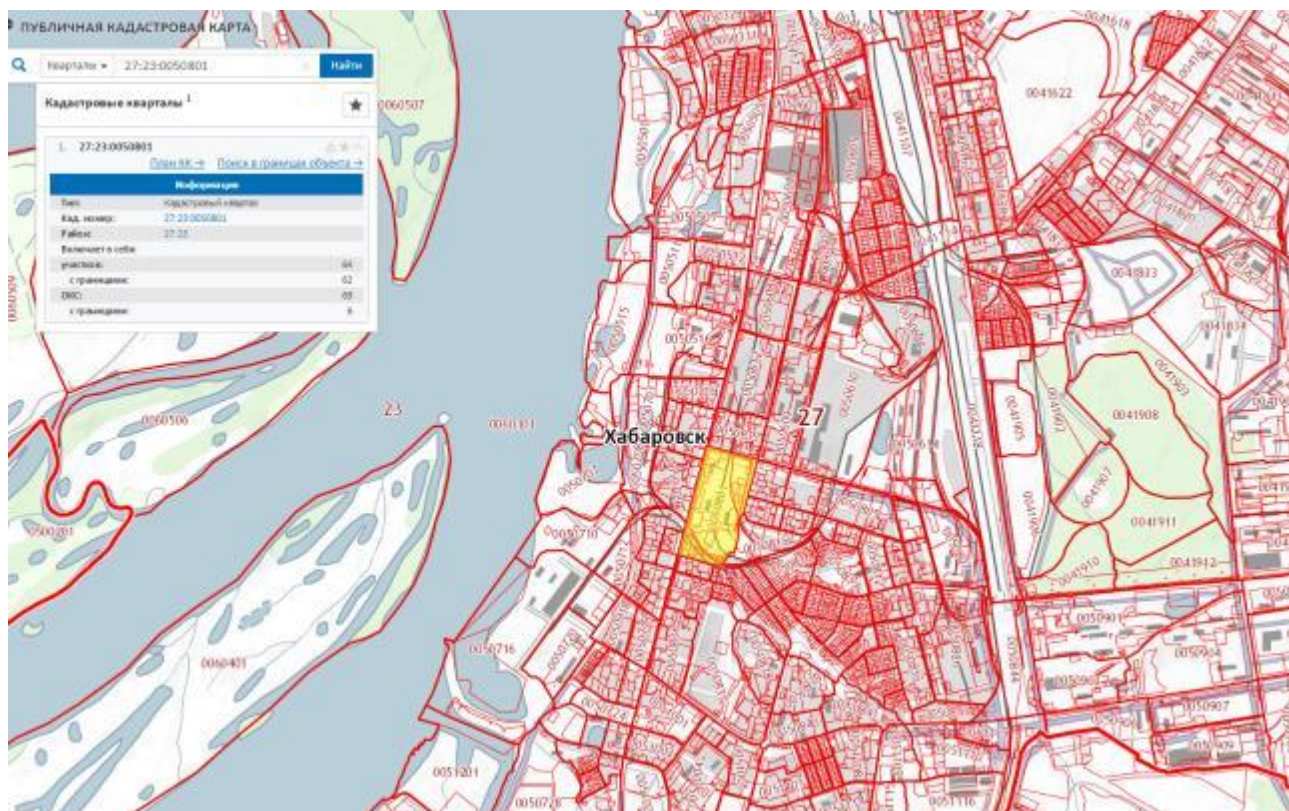


Рис. 2.1. Кадастровая карта (желтым цветом показан кадастровый квартал).

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.

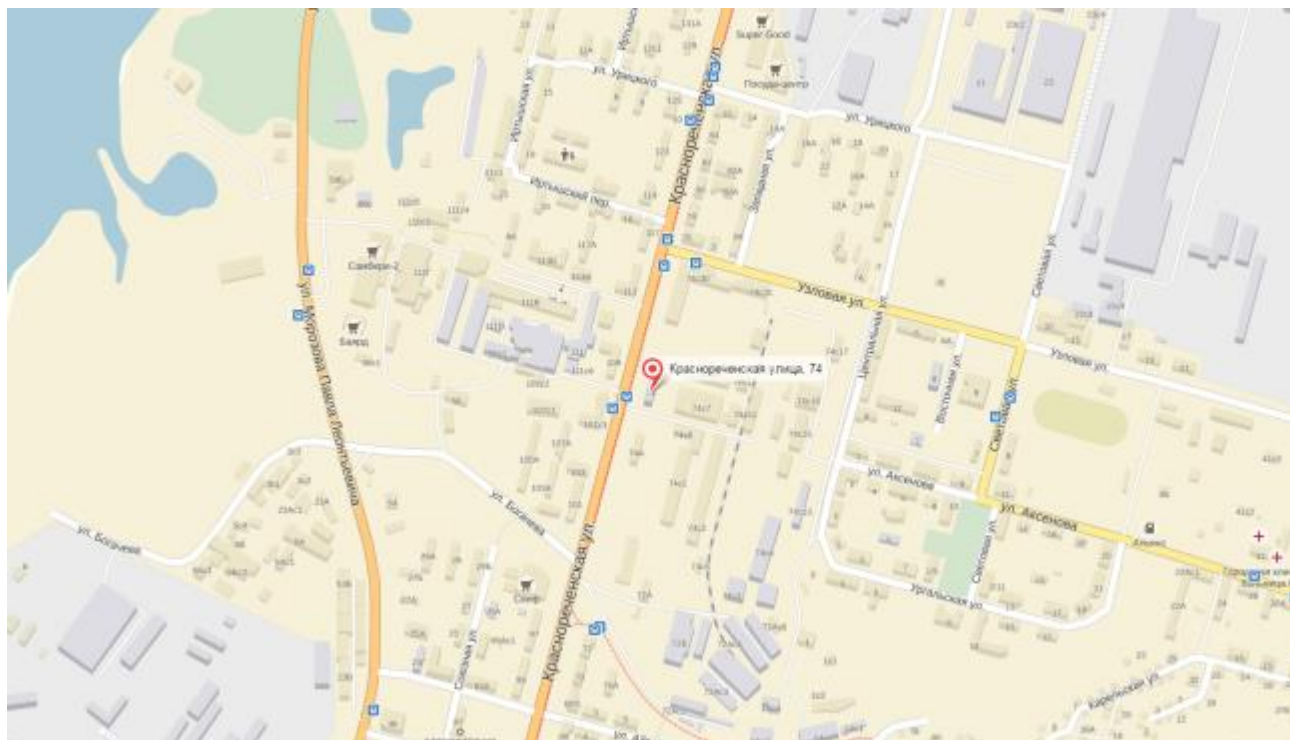


Рис. 2.2. Рис. 2.1. Местоположение объектов оценки на карте города.

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. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основным стимулом оживления российской экономики станут более высокие цены на нефть, констатирует обновленный прогноз ВЭБа на 2016–2020 гг. – его составляет бывший замминистра экономического развития, главный экономист ВЭБа Андрей Клепач. Среднегодовую цену барреля Urals банк повысил для 2016 г. с \$35 до \$40–41, а для 2017 г. – до \$51, к 2020 г. цена вырастет до \$57. При таких ценах на нефть в 2017–2020 гг. экономика будет расти в среднем на 1,6% ежегодно, рост начнется уже в 2017 г. – на 0,7%, а в 2020 г. достигнет 2,5%. Помешать может новая волна мировой рецессии, а с ней и падение цен на нефть в конце 2018-го – 2019 г.

С ростом цен на нефть рубль укрепится до 52,8 руб./\$ к 2020 г., реальный эффективный курс вырастет более чем на 30%. Но слишком крепкий рубль снизит конкурентоспособность промышленности и сократит ресурсы для инвестиций, предупреждает ВЭБ: ЦБ должен переориентироваться со снижения инфляции до 4% на сдерживание рубля – за счет интервенций на валютном рынке. При наращивании резервов до целевых \$500 млрд к 2020 г. укрепление рубля будет более мягким: к 2020 г. курс доллара составит 62 руб., а в реальном выражении рубль укрепится к 2020 г. только на 14%.

Приоритет денежно-кредитной политики ЦБ по-прежнему снижение инфляции до 4% к концу 2017 г. и поддержка ее вблизи этого показателя и дальше.

По прогнозу ВЭБа, доходы федерального бюджета в 2016 г. сократятся на 1,4% ВВП, дефицит бюджета составит 3,5% ВВП. За первое полугодие 2016 г. дефицит бюджета составил 3,3% ВВП, сообщил в понедельник Минфин. Источник его финансирования – резервный фонд – уже в 2017 г. будет полностью использован, указывает ВЭБ. Тогда основным источником останутся госзаймы, но при сохранении низких цен на нефть на финансирование бюджета в 2017 г. может потребоваться больше 2,5 трлн руб., к 2019 г. займы сократятся только до 1,7 трлн руб.

По базовому прогнозу ВЭБа, к концу 2016 г. ставка будет снижена до 9,5%, а к 2020 г. – до 6,25%, оптимистический прогноз предполагает даже 5,75% в 2020 г. При таком сценарии кредиты нефинансовым компаниям за 2016–2020 гг. вырастут на 56,3%, а розничное кредитование – на 70,2%, ждет ВЭБ.

Искусственное ускорение снижения ставки – проинфляционное решение, опасается Цепляева: доходы населения и так под большим давлением. У компаний достаточно средств, продолжает она, в 2015 г. у них была феноменальная прибыль, они просто боятся инвестировать.

По данным ЦБ, на расчетных счетах компаний в июле лежало 5,8 трлн руб., на рублевых депозитах – 7,2 трлн руб., на валютных – 4,8 трлн руб. Прибыль есть только у сырьевых экспортеров, она на счетах в банках, а банки не хотят кредитовать средний и малый бизнес – только под слишком высокие ставки, спорит федеральный чиновник.

Снижение ставок решит проблему и укрепления рубля, при удешевлении денег падение курса будет значительным. Ставка в 2016 г. в реальном выражении стала положительной, продолжает он, а это негативно влияет на экономический рост.

Поддержать рост инвестиций ВЭБ предлагает и за счет бюджета. До 2019 г. инвестиционные расходы ежегодно в реальном выражении будут сокращаться на 10–21%, а после 2018 г. спад инвестиций еще ускорится из-за окончания финансирования проектов за счет средств ФНБ и строительства к чемпионату мира по футболу. Средний рост инвестиций в 2017–2020 гг. составит 3,1%, и даже к 2020 г. инвестиции будут ниже предкризисных на 3%.

По оценкам ВЭБа, инвестиционные расходы бюджета могли бы составить 0,5–1,2 трлн руб., а тогда они выросли бы до 8,5% уже в 2017 г. и до 10,5% в 2018 г. Это увеличит и рост потребления – в среднем за год на 0,7 п. п. Большой спрос добавит к росту ВВП в 2017–2020 гг. 0,3 п. п. ежегодно, прирост инвестиций – еще 2 п. п., а создание новых мощностей позволит увеличить потенциал экономики на 1,3% к 2020 г.

Бизнес не инвестирует не только из-за высоких рисков, но и из-за отсутствия высокой премии за этот риск, из-за отсутствия спроса. Инвестиции идут вслед за ростом спроса, а не наоборот, а если экономика в стагнации, идет жесткая бюджетная консолидация и падение спроса, компании не видят стимула к инвестициям».

Госинвестиции улучшат и сам инвестиционный климат улучшение инфраструктуры делает экономику более привлекательной и для частных инвесторов.

Макроэкономические показатели прогноза ВЭБа в базовом сценарии (1) и умеренно оптимистичном (2) в 2016–2020 гг.

ПОКАЗАТЕЛЬ ВАРИАНТ	2015	2016	2017		2018		2019		2020	
			1	2	1	2	1	2	1	2
Цены на нефть, \$/барр.	51	40	51	51	55	55	56	56	57	57
ВВП, %	-3,7	-0,7	0,7	2,9	1,5	3,5	1,8	2,7	2,5	3,6
Инвестиции, %	-8,4	-5,3	2	8,5	4,4	10,5	2	5,3	4,1	6,9
Оборот розничной торговли, %	-10	-4,6	2,2	3,6	2,7	3,4	3,4	3,7	3,7	4,8
Инфляция, % в среднем за год	15,5	7,2	4,9	5,6	4,2	5,3	3,9	4,2	3,8	3,8
Среднегодовой курс \$	60,7	67,9	60,2	64,2	55,3	63,9	53,5	63,1	52,8	61,9

ИСТОЧНИК: ВЭБ

(<https://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2016/08/15/653150-ekonomike-ne-hvataet-rublei>)

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 не жилого и не промышленного 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:

4. владение – фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
5. пользование – право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
6. 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 возрасти 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

Признак	Характеристика
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
Секторная 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 НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХАБАРОВСКА

В краевом центре развит сегмент складских и производственных площадей, основное предложение по аренде складов, помещений и земельных участков промышленного назначения сосредоточено в Индустриальном и Железнодорожном районах Хабаровска.

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.

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.

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.

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.

В 2012 году рейтинговое агентство «Эксперт РА» признало Хабаровский край лучшим регионом Российской Федерации по динамике снижения инвестиционного риска: в 2010-2012 гг. позиция края в рейтинге инвестиционного риска российских регионов улучшилась с 68 до 35 места. В рейтинге инвестиционного потенциала регионов край занимает 34-е место.

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».

По данным мониторинга рынка на конец 2015 года наибольший объем предложения производственно-складской недвижимости сосредоточен в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске – около 60 % от общего объема 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 – около 200 руб./кв. м./мес.

Диапазон стоимости продажи по Хабаровскому краю составил 3 000-40 000 руб./кв. м при этом средняя стоимость составила около 10 000 руб. кв. м.

Лидирующими по средней удельной стоимости являются Комсомольский и Хабаровский районы.

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.

Лидирующими по средней удельной стоимости является: Железнодорожный район.

Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости Амурской области.

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

- Местоположение: близость к потребителю, близость к основным транспортным магистралям, наличие удобных подъездных путей.
- Общая площадь здания или помещения: чем больше площадь улучшения, тем меньше удельный показатель стоимости.
- Общая площадь земельного участка: наличие большой площади избыточного земельного участка влияет на стоимость объекта в целом. Так как наличие избыточного земельного участка дает возможность организовать парковку, дает возможность подъезда и маневра большегрузного транспорта.
- Физические характеристики: характеристики земельного участка, размеры и материалы строений, износ и потребность в ремонте строений, состояние окружающей застройки.
- Коммуникации: наличие всех коммуникация, а так же вентиляции, пожарной сигнализации, телефона.
- Режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система.
- Конструктивная схема и оборудование: размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки.

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

Визуально грузопотоки, проходящие через Хабаровск, можно представить в виде «рогатки». Одна «ветка» входит с Западного направления через Амурский мост, и разветвляясь внутри города. Две оставшиеся ветки уходят в Северном (Комсомольск-на-Амуре, Ванино, Сахалин) и Южном направлениях (Приморье). Соответственно, в зависимости от потребностей бизнеса, можно наиболее выгодным образом разместить складские мощности. Это отличный ресурс для развития в будущем современного логистического парка;

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.

На рынке нежилкой недвижимости сложилась следующая ситуация: покупатели ссылаются на затруднительные финансовые обстоятельства и больше прицениваются, чем покупают, а продавец занимает выжидательную позицию. Поэтому ряд объектов просто снимают с продажи, а на рынке стала появляться недвижимость, заложенная в банках. По данным ДальПрофОценка – Хабаровск, <http://dalprofocenka.hab24.ru/>. Динамика структуры по типу объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке нежилкой недвижимости г. Хабаровска.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
1 квартал 2015 г.	35%	27%	38%
2 квартал 2015 г.	36%	26%	38%
3 квартал 2015 г.	34%	31%	35%
4 квартал 2015 г.	37%	30%	33%
1 квартал 2016 г.	34%	28%	38%
2 квартал 2016 г.	40%	24%	36%
3 квартал 2016 г.	41%	23%	36%
4 квартал 2016г.	40%	22%	38%

По итогам 2015 года, продажа торговой недвижимости на вторичном рынке коммерческой недвижимости занимала основное место, следом шла офисная и производственноскладская недвижимость.

Во 2, 3 и в 4 кварталах 2016 г. ситуация на вторичном рынке коммерческой недвижимости изменилось и лидирующее место стала занимать продажа офисной недвижимости.

Наибольшая часть предлагаемой к продаже коммерческой недвижимости находится в Центральном районе, что обусловлено высокой концентрацией в этом районе коммерческой недвижимости.

Второе место по объему предложения делят Железнодорожный и Индустриальный районы, это связано с территориальной протяженностью районов (в данных районах преобладает коммерческая недвижимость, расположенная на первых этажах жилой недвижимости).

Количество объектов коммерческой недвижимости, предлагаемых к продаже в Кировском районе, не превышает 10%, так как большая часть района занята объектам промышленного назначения.

Краснофлотский район является районом с низкой деловой активностью (объем предложений не превышает 10%). Это обусловлено удаленностью района от делового и культурного центра города, так и низкой плотностью застройки.

Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке нежилой недвижимости г. Хабаровска в зависимости от округа в динамике.

Производственно-складские

Показатель / Округ	Железнодорожный	Северный	Центральный	Южный
1 квартал 2014 г.	16 394	14 607	28 610	12 655
2 квартал 2014 г.	19 195	15 828	32 165	11 494
3 квартал 2014 г.	16 243	14 914	36 976	12 573
4 квартал 2014 г.	16 898	17 244	32 792	12 349
1 квартал 2015 г.	17 388	17 744	33 743	12 707
2 квартал 2015 г.	17 197	23 531	33 372	12 567
3 квартал 2015 г.	16 482	27 906	32 335	13 212
4 квартал 2015 г.	15 131	26 546	31 686	12 125
1 квартал 2016 г.	16 974	27 302	32 517	11 943
2 квартал 2016 г.	14 638	28 094	29 834	11 652
3 квартал 2016г.	13 052	27 868	27 710	11 242
4 квартал 2016г.	12 873	26 964	27 178	10 739
Диапазон	10 000- 18 000	15 000 - 35 000	16 000 - 36 000	9 000 - 23 000

Анализ цен предложений показал, что максимальные цены на коммерческую недвижимость наблюдаются в Центральном округе. Наибольшие цены предложения представлены на «красной линии» (улицы Муравьева-Амурского и Ленина).

В то же время, на «красной линии» можно найти цены предложения равные ценам предложения в Железнодорожном и Южном округах (объекты недвижимости, расположенные в подвальных или цокольных помещениях на улицах с низкой деловой активностью).

Цены предложения также зависят от площади. Стоимость 1 кв.м. уменьшается с увеличением площади по всем сегментам недвижимости.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости - 6 месяцев.

Выводы:

Состояние дел со складской недвижимостью в Хабаровском крае весьма далеко от совершенства. На рынке отсутствуют предложения высококлассных 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 (<http://afkgroup.com/>).

4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

Исходя из основных характеристик объекта оценки и его местоположения, Оценщик считает невозможным отнести его к какому-либо классу нежилой недвижимости, поскольку здание находится в непригодном для эксплуатации состоянии и требует капитального ремонта.

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.

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.

(б) 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.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к нежилым помещениям в бывшей промзоне и его переориентация фактически и юридически невозможна.

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. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

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

Руководствуясь международным стандартом 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) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход¹- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;

¹ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Объекты оценки представляют собой частично разрушенное здание на земельном участке, база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов практически отсутствует (по продаже подобных зданий, земельные участки сходного назначения представлены на открытом рынке)

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным использовать затратный подход для оценки стоимости строительно-монтажных работ по представленному к оценке зданию.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода² лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

² Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж для оценки стоимости земельного участка..

При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным сравнительный подход (метод сравнения продаж) к оценке земельного участка как наиболее точно отражающий справедливую стоимость объекта оценки и затратный подход для оценки стоимости строительно-монтажных работ по представленному к оценке зданию.

7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;

- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

Объекты - аналоги

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по аренде сопоставимых объектов недвижимости, расположенных по близости с объектом оценки, представленные в таблице ниже.

Все предложения объектов-аналогов датированы – 1 кварталом 2017 года и представлены на сайтах ведущих риэлтерских агентств города.

Отличия объектов – аналогов от объекта оценки, которые оценщики отнесли к существенным, заключаются в различии их характеристик.

Таблица 6.1. Краткая характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/zemelnyi-uchastok-6-860620.html	http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemelnyi-uchastok-857507.html	http://www.beboss.ru/kn/khb/17715	https://www.beboss.ru/kn/khb/886030
Описание	Земли промназначения, район троллейбусного депо-Самбери	Земли населенных пунктов под промышленную застройку	Земли населенных пунктов под промышленную застройку	Земли населенных пунктов под промышленную застройку
Площадь, кв. м	600 соток	72 соток	9 000 кв. м.	54 000 кв. м.
Цена предложения, руб.	46 200 000	9 800 000	660 руб./кв. м	473 руб./кв. м
Краткая характеристика	Категория: земли населенных пунктов, использование: под строительство, до ж/д ветки-700 м. Удалённость от города: 2 км.	Земельный участок в черте города, граничит с рынком Азия. Есть возможность расширения. Подходит под производство, склады, ангары. Земля в собственности.	Земельный участок в промзоне южного м-на общей площадью 0,45га *2 участка.	Земля производственного назначения (зона 3-5 класса, строительство баз различного назначения и использования, торговля, научная деятельность и т.д.). Имеется договор на технологическое присоединение к электрической сети мощностью 200 кВт.

Таблица 6.2. Расчет стоимости земельного участка кадастровый номер: 27:23:0050801:257

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м.	4 776,0	60 000,0	7 200,0	9 000,0	54 000,0
Наличие строений	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		770,00	1 361,00	660,00	473,00
Местоположение	Индустриальный район города	Район троллейбусного депо-Самбери, 2 км. от города	Земельный участок в черте города, граничит с рынком Азия	Южный микрорайон	Индустриальный район города
Коммуникации	Имеются, требуется ревизия	Имеются, на границе	Имеются	Имеются, на границе	Имеются, на границе
Наличие ж/д ветки	Имеется, требуется ревизия	Имеется, на границе	нет	нет	нет
Поправка на наличие ж/д ветки		0%	8%	8%	8%
Скорректированная стоимость,		770,00	1 469,88	712,80	510,84

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
рублей					
Поправка на наличие коммуникаций, %		5%	0,00	5%	5%
Скорректированная стоимость, рублей		808,5	1469,88	748,44	536,382
Поправка на местоположение, %		5,00%	-30,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, рублей		849,00	1 029,00	748,00	536,00
Кэфф. Кз (табл.6.2)	1,35	1,00	1,25	1,25	1,00
Корректировка по площади		0,74	0,80	0,80	0,74
Скорректированная стоимость, рублей		628,26	823,20	598,40	397,04
Дата предложения		1 кв.2017 г.	1 кв.2017 г.	1 кв.2017 г.	1 кв.2017 г.
Поправка на дату предложения		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, рублей		628,26	823,20	598,40	397,04
Поправка на торг, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная стоимость, рублей		565,0	741,0	539,0	357,0
Кэфф. Кs (табл.7.1)	1,35	1	1,25	1,25	1,25
Поправка на размер участка		1,35	1,08	1,08	1,08
Скорректированная стоимость, рублей		763,0	800,0	582,0	386,0
Поправка на объем передаваемых прав, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рублей		763,0	800,0	582,0	386,0
Средняя стоимость 1 кв.м., рублей		633,0			
Стоимость объекта оценки, рублей		3 023 208,00			

Расчетные данные

Согласно сложившейся практике, расчет ведется в единице сравнения рубль за кв.м. Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Эксперт внес корректировки последующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- ✓ поправка на вид права;
- ✓ поправка на дату предложения;
- ✓ поправка на торг;
- ✓ поправка на местоположение;
- ✓ поправка на различие в площади;
- ✓ поправка на наличие ж/д ветки;
- ✓ Поправка на афальтирование
- ✓ поправка на наличие коммуникаций.

Поправка на вид передаваемых прав

Исследуемые земельные участки в собственности. Объекты-аналоги также в собственности, поправка не применяется.

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков, под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2016 г. данная поправка принята в среднем размере 10% (усредненная по городам России, стр. 299, табл. 90, доверительный интервал 9,8%-10,7%)

Поправка на дату предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог

выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Аналоги выбраны с текущей датой предложения, поправка не применяется.

Описание местоположения исследуемых земельных участков и объектов-аналогов представлено в таблице выше:

Поправка на наличие коммуникаций

Проводилась в соответствии со следующими справочниками:

- «Справочник оценщика недвижимости. Том. 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2014 г.;
- 14 «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2014 г.;
- 15 «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков, под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2016 г.

Поправка на наличие железнодорожной ветки

- Проводилась в соответствии со следующими справочниками:
- • «Справочник оценщика недвижимости. Том. 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2014 г.;
- • 14 «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2014 г.;
- • 15 «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков, под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2016.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше

весовой коэффициент и наоборот). Проведенный анализ показал, что такое согласование результатов практически совпадает со средним арифметическим, поэтому Эксперт счел возможным применить для согласования показатель среднего арифметического..

Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж представлен в

Поправка на размер земельного участка

Поправка на размер участка определялась на основе исследований А.Д. Власова (www.ecogis.ru/article/MAOK2005.pdf) в которых исследовалось влияние размера участка на его кадастровую стоимость и определялись статистическими методами коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s).

Табл.6.2. Расчет корректировок на размер

П/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K_s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Оценщик полагает возможным использовать, по аналогии данный коэффициент для внесения поправок на размер при сравнении объекта оценки с аналогами.

Итого стоимость представленного к оценке земельного участка кадастровый номер: 27:23:0050801:257 составляет округленно:

3 023 000 (три миллиона двадцать три тысячи) рублей

8. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости за минусом накопленного износа:

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Применительно к целям и задачам настоящей оценки, когда два объекта оценки земельный участок и расположенное на нем здание. Исходя из особенностей данных объектов оценки, когда здание частично утратило свою функциональность и права собственности на здание отделены от прав собственности на землю, Оценщик считает возможным условно разделить права собственности на единый объект недвижимости (земля плюс здание) на права собственности на земельный участок и права собственности на здание как фактическую стоимость строительно-монтажных работ по возведению здания.

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

Поскольку здание 1958 года постройки, Оценщик считает возможным использование информационной базы для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС 1969 г.).

Фактически объектом оценки в настоящей постановке задачи является стоимость строительно-монтажных работ (СМР) по его возведению, с учетом совокупного износа и утраченных строительных элементов.

Пересчет затрат на замещение в текущий уровень цен по состоянию на дату оценки производился в 2 этапа:

1. Пересчет уровня цен с 1969 г. на 1984 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) строений»;
2. Пересчет уровня цен с 1984 г. по 2017 г с помощью письма Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 апреля 2017 г. № КЦ/2017-04ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на апрель 2017 года"

За основную формулу расчета затрат на замещение здания принимаем:

$$ЗЗ = C_{1969} \times O \times K_1 \times I_{69-84} \times I_{84-17}$$

где:

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

C_{1969} – 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 (общая площадь) здания (сооружения), куб. м (кв.м.);

K_1 – Поправка удорожание / удешевление на удельный вес объекта, на стены и на санитарно-технические устройства объекта;

I_{69-84} – Индекс перевода цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1969 г. на 01.01.1984 г.;

I_{84-17} – Индекс перевода цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1984 г. на дату оценки;

Расчет затрат на замещение объекта оценки, представлен в таблице ниже.

Прибыль застройщика, как правило, состоит из прибыли проектных организаций (8-20 % стоимости строительно-монтажных работ), прибыли генподрядчика-строителя (8-30 % от сметной себестоимости строительства), прибыли риэлтера (3-8 %). Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе. Специалистами информационно-аналитического агентства RWAY проведен анализ величины прибыли предпринимателя для Хабаровского края:

Оценщик полагает на основе анализа рынка, что минимально допустимая прибыль предпринимателя, позволяющая развиваться строительному бизнесу, составляет около 9 % для условий дальневосточного региона.

При расчете затрат на замещение здания необходимо учесть также затраты на его инженерное обеспечение.

Величина стоимости инженерных работ принимается в размере 25% от стоимости СМР по зданию согласно справочнику оценщика недвижимости - 2016 том 1 часть 1 «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов» стр. 186 табл. 64 (оценщик полагает возможным применить поправку как экспертную по аналогии с поправкой на наличие отопления) косметическая промышленность) - 1,16 (пятая климатическая зона)

Коэффициент перехода с цен 1984 года на дату оценки составляет для Хабаровского края 208,68 (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 13.02.2017 № КЦ/2017-02ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на февраль 2017 г.», действующее на дату оценки)

Итого коэффициент пересчета цен УПВС на дату оценки составляет округленно: 242,07.

В соответствии со сборником УПВС №10 «Здания и сооружения пищевой промышленности»

Раздел II. Предприятия масло-жировой и парфюмерной промышленности, таблица 35 «Склад-холодильник готовой продукции маргаринового завода» для 5 территориального пояса в котором расположен объект оценки.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания до 15000 м ³
1	16,3
2	16,6
3	17,9
4	19,6
5,6,7	21,2
8	29,3
9	37,5

Удельные веса конструктивных элементов в процентах

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес %
1	Фундаменты	10
2	Стены и перегородки	28
3	Перекрытие и покрытие	24
4	Кровля	2
5	Полы	9

(№ п/п)	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес %
6	Проемы	1
7	Изоляционные работы	19
8	Отделочные работы	2
9	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	4
10	Прочие работы	1
	Итого	100

Итого ценовой показатель для объекта оценки кадастровый номер: 27:23:0050801:174 в ценах 1969 г. составляет 21,2 руб. куб. м.

Согласно данным осмотра и сведениям представленным Заказчиком состояние объекта оценки неудовлетворительное, имеются только стены и фундамент (причем данные строительные элементы также находятся в неудовлетворительном состоянии)

К расчету принимаются СМР по фундаментам и стенам с физическим износом 90%.

Таблица 7.1. Расчет объекта оценки, кадастровый номер: 27:23:0050801:174 затратным подходом

Наим.	Кадастровый номер	Пл. здания, кв. м.	Стр. объем, куб. м. в эксп. оценке	Сборник УПВС	Ценовой показатель, руб./куб. м.	Индекс удорожания	Ценовой п-ль на дату оценки	Итого восст. Стоим., руб.	Корр. на инж сети	Корр на констр укт. эл-ты	Итого коррект. %	Полная восст. ст-сть без НДС, с учетом коррект., руб.	Полная восст. Ст-сть без НДС, руб. с учетом коррект. и прибыли предпр., руб.	Физ. износ	Ст-сть затр. подходом без НДС и прав землепользования, руб.
Здание холодильника, лит. Б	27:23:0050801:174	3 867,90	9 670,00	сб. УПВС №10, табл. 35. Здания и сооружения пищевой промышленности	21,20	242,07	5 131,86	49 625 072,28	-12%	-38%	0,55	27 075 439,43	29 512 228,98	90,00%	2 951 222,90
Итого															2 951 223

Итого стоимость объектов оценки объекта оценки кадастровый номер: 27:23:0050801:174 затратным подходом составляет округленно:

2 951 000 (два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из анализа всей доступной Оценщикам информации, относящейся к рассматриваемому Объекту и основываясь на разных подходах к оценке, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

Использовались в данной оценке затратный (здание холодильника, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174) и сравнительный подходы (земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0050801:257), причем сравнительный подход (метод сравнения продаж) использовались только для объектов, которые могут быть выставлены на открытом рынке (земельный участок).

В рамках затратного подхода стоимость составляет:

Здание холодильника, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0050801:174

2 951 000 (два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей.

В рамках сравнительного подхода стоимость составляет:

Земельный участок, кадастровый номер: 27:23:0050801:257

3 023 000 (три миллиона двадцать три тысячи) рублей

10. 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

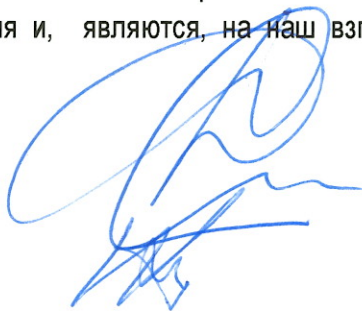
№2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;

- 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 собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

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 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", 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: 27:23:0050801:174

Объект права: Хододильник, назначение: нежилое, площадь 3 867,9 кв.м., количество этажей: 6, в том числе подземных: 1, инв.№ 11803, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5861/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5861/2



Лобанова М. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 27.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Лобанова М. А.

121418

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1	Раздела I	(из объектов недвижимости)	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
26.04.2017					
Кадастровый номер: 27:23:0050801:257					

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	4776 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12083757.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:174
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость-1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Пуляев О. А.	(подпись)	(инициалы, фамилия)
------------	---------------------------------	--------------	-----------	---------------------

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:257	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:257-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 05.05.2016 № УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27:23:0050801:257, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 4 776 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:257-27/001/2017-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 № 1976-94/172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ	(подпись, наименование, должность)	Пуляев О. А.	(подпись, фамилия)
------------	------------------------------------	--------------	--------------------

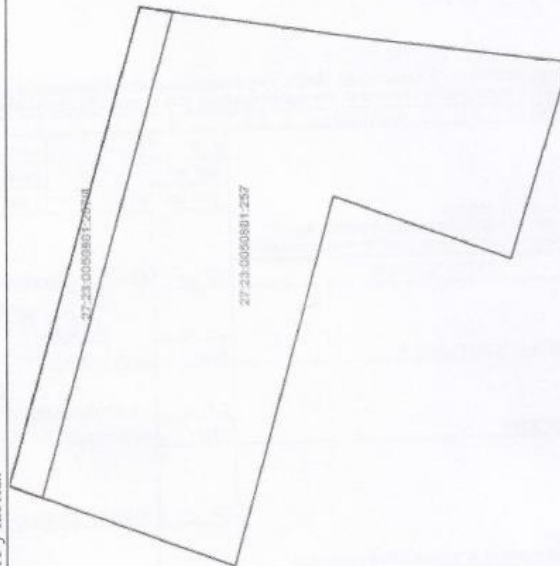
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:257	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ

Пуляев О. А.

(подпись, фамилия)

(подпись)

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
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 ПП 409113
28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ 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

Москва



Петровская Е.В.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Страховое общество «БСК» ИН 7710076574, ОГРН 1027700185062			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ОЦЕНЩИК – КРУТЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕПЬЕВИЧ			
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 безналичного 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 полису. К настоящему Полису 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 (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое общество «БСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Острожная, д.4.

Центральное отделение

г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.17

От имени Страховщика:

В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

Файл: ЭЦСК-5-4621-37 от 19.01.11

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 25 листов

Ген. Директор Слущкий Д.Е.

