

ОТЧЕТ № 62/12/19А

об оценке справедливой стоимости права собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74

Заказчик:
ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”

Оценочная компания:
ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:
22 декабря 2019 г.

Основание проведения оценки:
Приложение № 1-УН1-25-19 от 20 декабря 2019 г. к Договору № 21/05/19-02А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.

Дата составления отчета об оценке:
22 декабря 2019 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 1-УН1-25-19 от 20 декабря 2019 г. к Договору № 21/05/19-02А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74.

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

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 62/12/19А от 22 декабря 2019 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что справедливая стоимость права собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 22 декабря 2019 г. составляет:

10 659 427 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч четыреста двадцать семь) руб. без НДС

Таблица 1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 20 809 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:271	4 920 912
2	Земельный участок, общая площадь 1 431 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235	376 281
3	Приемное приспособление склада №1, общая площадь 461,6 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151	523 083
4	Весовая, общая площадь 21,8 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120	17 228
5	Железнодорожные подъездные пути, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125	3 081 055
6	Склад, общая площадь 498,4 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137	563 355
7	Здание маслосливной, общая площадь 545,5 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109	537 164
8	Материальный склад, общая площадь 1 055 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169	427 937
9	Приемное приспособление склада №2, общая площадь 466,2 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:111	212 412
	Итого:	10 659 427

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой

отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников



Оглавление

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	12
3.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
3.5. Вид определяемой стоимости.....	13
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
6.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	18
6.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	18
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	22
7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ..	24
8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.	26
8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации	37
9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХся НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	38
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	38
9.2. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Хабаровска	42
9.3. Основные ценообразующие факторы.....	44
10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
11.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	50
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	50
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	56
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	74
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	82
13.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	84
14.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	95

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 1-УН1-25-19 от 20 декабря 2019 г. к Договору № 21/05/19-02А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	62/12/19А от 22 декабря 2019 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; 3. Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; 4. Весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; 5. Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252 м., ширина колеи – 1 524 мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравий щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125. 6. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; 7. Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; 8. Материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169; 9. Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.
Объект оценки	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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский

	край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; 3. Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; 4. Весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; 5. Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252 м., ширина колеи – 1 524 мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравий щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125. 6. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; 7. Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; 8. Материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169; 9. Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: 5 362 234 (Пять миллионов триста шестьдесят две тысячи двести тридцать четыре) руб. без НДС Сравнительный подход: 5 297 193 (Пять миллионов двести девяносто семь тысяч сто девяносто три) руб. без НДС Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	10 659 427 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч четыреста двадцать семь) руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):

	«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»
--	--

Таблица 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 20 809 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:271	4 920 912
2	Земельный участок, общая площадь 1 431 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235	376 281
3	Приемное приспособление склада №1, общая площадь 461,6 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151	523 083
4	Весовая, общая площадь 21,8 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120	17 228
5	Железнодорожные подъездные пути, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125	3 081 055
6	Склад, общая площадь 498,4 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137	563 355
7	Здание маслосливной, общая площадь 545,5 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109	537 164
8	Материальный склад, общая площадь 1 055 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169	427 937
9	Приемное приспособление склада №2, общая площадь 466,2 кв. м., кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111	212 412
	Итого:	10 659 427

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 1-УН1-25-19 от 20 декабря 2019 г. к Договору № 21/05/19-02А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	62/12/19А от 22 декабря 2019 г.
Объект оценки	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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; 3. Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; 4. Весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; 5. Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252 м., ширина колеи – 1 524 мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравий щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125. 6. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; 7. Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; 8. Материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169; 9. Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса

	общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; 3. Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; 4. Весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; 5. Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252 м., ширина колеи – 1 524 мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравий щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125. 6. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; 7. Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; 8. Материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169; 9. Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:111.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки представлены в следующих документах: - выписка из ЕГРН - свидетельства о государственной регистрации права
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки данное обременение при расчете стоимости объекта оценки не учитывается (ФСО №7, п.7)
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	Сведения не предоставлены
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Ограничения, связанные с предполагаемым	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки

использованием результатов оценки	
Вид стоимости	Справедливая
Возможные границы интервала	См. табл. 2
Дата оценки	22 декабря 2019 г.
Дата осмотра Объекта оценки	22 декабря 2019 г.
Дата составления отчета	22 декабря 2019 г.
Срок проведения работ	22 декабря 2019 г. - 22 декабря 2019 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимой для проведения оценки информации	Заказчик передает копии документов в офисе компании, сотруднику компании при осмотре, либо по электронной почте на электронный ящик исполнителя. Срок предоставления информации: не позднее 20 декабря 2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.
	При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщики не производили обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или

	пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.

Источник информации: документы, представленные заказчиком

Таблица 3. Границы интервала справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Минимальное значение стоимости, руб.	Максимальное значение стоимости, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 20 809 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:271	4 330 403	5 511 421
2	Земельный участок, общая площадь 1 431 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235	331 127	421 435
3	Приемное приспособление склада №1, общая площадь 461,6 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151	405 389	640 777
4	Весовая, общая площадь 21,8 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120	13 352	21 104
5	Железнодорожные подъездные пути, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125	2 387 818	3 774 292
6	Склад, общая площадь 498,4 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137	436 600	690 110
7	Здание маслосливной, общая площадь 545,5 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109	416 302	658 026
8	Материальный склад, общая площадь 1 055 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169	331 651	524 223
9	Приемное приспособление склада №2, общая площадь 466,2 кв. м., кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111	164 619	260 205
	Итого:	8 817 261	12 501 593

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием является Приложение № 1-УН1-25-19 от 20 декабря 2019 г. к Договору № 21/05/19-02А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г. (далее – Договор), заключенный между ООО «Агентство оценки и аудита» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

3.2. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Местонахождение	115432, г.Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 августа 2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

3.3. Сведения об Оценщике

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 5. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Полис № 0991R/776/10005/19 от 01.03.2019 действителен с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Газина Наталия Александровна) № № 922/1502516147, выданный организацией: СО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Период страхования с 08.03.2019 по 07.03.2020. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	9
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей

12 Номер отчета: 62/12/19А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Параметр	Значение
	редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

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

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ОГРН	ОГРН 1107746294150
Дата присвоения ОГРН	«16» апреля 2010 г.
ИНН/КПП	7706735560/772201001
Страхование ответственности юридического лица	Полис (Договор) №0991R/776/1003/19 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от 18 января 2019 г. Страховщик – АО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2019 г. по 21 июля 2020 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.5. Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме 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.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись
8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда

окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

19. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчета величина справедливой стоимости является ошибочной.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты НП «АРМО».

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- Заключение договора на проведение оценки, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- Составить отчет.

6.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п.10, п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

«10. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;

- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

«15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;

- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

6.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке,

анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН
- Свидетельства о государственной регистрации права

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru);
2. База данных «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
3. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
4. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
4. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
4. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
5. ПЦФКиО Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) Издание обновленное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
6. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник информации: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), <http://www.iep.ru>);
7. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74.

Хабáровск — город (с 1880 года) в России, центр Хабаровского края. Один из крупнейших политических, образовательных и культурных центров Дальнего Востока России.

Население — 617 473 чел. (2019). Площадь города — 386 км².

Расположен в центре пересечения международных железнодорожных и воздушных транспортных путей на правом берегу Амурской протоки и реки Амур на Среднеамурской низменности, вблизи границы с Китаем (теплоходом от речного вокзала до ближайшего китайского населённого пункта Фуюань около 65 км).

Расстояние до Москвы по прямой (по воздуху) — приблизительно составляет 6100 км, по железной дороге — 8533 км. В городе есть два аэропорта, железнодорожный вокзал, четыре железнодорожные станции, узел автодорог, речной порт.

Основан 31 мая (по старому стилю) 1858 году как п. Хабаровка генерал-губернатором Восточной Сибири Николаем Муравьевым, назван в честь русского землепроходца XVII века Ерофея Хабарова. Первостроитель — командир 13-го Сибирского линейного батальона капитан Яков Дьяченко.

С 1880 года — город Хабаровка, административный центр Приморской области, с 1884 года — административный центр Приамурского генерал-губернаторства. В Хабаровск переименован в 1893 году. 15 ноября 1922 года в составе Дальневосточной республики вошёл в РСФСР. С 1926 года город являлся административным центром Дальневосточного края, с 1938 года — Хабаровского края.

С 13 мая 2000 по 13 декабря 2018 года город являлся административным центром Дальневосточного федерального округа.

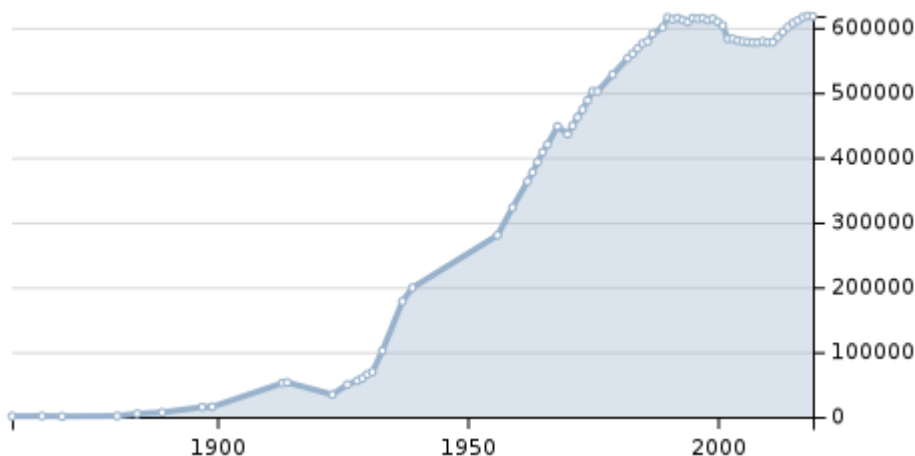
Хабаровск находится в часовой зоне МСК+7 (владивостокское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +10:00.

Город расположен в Азии, в южной части Среднеамурской низменности, недалеко от места слияния рек Амур и Уссури, от Государственной границы России до черты города около 17 км. Площадь города — 37,2 тысяч гектар, протяжённость вдоль берега Амура и Амурской протоки — 33 километра. Средняя ширина — 10 км (от правого берега Пемзенской протоки напротив села Владимировка до посёлка им. Горького (в составе Железнодорожного района) — около 24 км).

Располагается на возвышенном правом берегу Амура, рельеф которого разнообразен и сложен. Центральная часть Хабаровска раскинулась на пологих увалах с абсолютными отметками 70-90 метров над уровнем моря и относительными превышениями 20-30 метров.

Население

Численность населения										
1859 ^[55]	1865 ^[56]	1869 ^[55]	1880 ^[57]	1884 ^[56]	1889 ^[56]	1897 ^[58]	1899	1913	1914 ^[59]	1923 ^[60]
1017	↗1314	↘777	↗1400	↗4816	↗6939	↗14 971	↗15 500	↗52 000	↗53 127	↘34 388
1926 ^[61]	1928 ^[62]	1929 ^[62]	1930 ^[62]	1931 ^[63]	1933 ^[64]	1937 ^[65]	1939 ^[66]	1956 ^[67]	1959 ^[68]	1962 ^[69]
↗49 704	↗55 800	↗59 500	↗65 600	↗69 109	↗102 000	↗178 000	↗199 172	↗280 000	↗322 744	↗363 000
1963 ^[70]	1964 ^[71]	1965 ^[72]	1966 ^[73]	1968 ^[74]	1970 ^[75]	1971 ^[76]	1972 ^[76]	1973 ^[77]	1974 ^[78]	1975 ^[79]
↗377 000	↗393 000	↗408 000	↗420 000	↗448 000	↘435 962	↗449 000	↗462 000	↗474 000	↗488 000	↗502 000
1976 ^[80]	1979 ^[81]	1982 ^[82]	1983 ^[83]	1984 ^[84]	1985 ^[85]	1986 ^[80]	1987 ^[86]	1989 ^[87]	1990 ^[88]	1991 ^[80]
↘502 000	↗527 848	↗553 000	↗560 000	↗568 000	↗576 000	↗579 000	↗591 000	↗600 623	↗616 000	↘613 000
1992 ^[80]	1993 ^[80]	1994 ^[80]	1995 ^[85]	1996 ^[85]	1997 ^[89]	1998 ^[85]	1999 ^[90]	2000 ^[91]	2001 ^[85]	2002 ^[92]
↗615 000	↘612 000	↘609 000	↗615 000	↘614 000	↗615 000	↘612 000	↗614 000	↘609 400	↘603 500	↘583 072
2003 ^[77]	2004 ^[93]	2005 ^[94]	2006 ^[95]	2007 ^[96]	2008 ^[97]	2009 ^[98]	2010 ^[99]	2011 ^[100]	2012 ^[101]	2013 ^[102]
↗583 100	↘580 400	↘579 000	↘578 100	↘577 400	↘577 300	↗579 168	↘577 441	↗577 753	↗585 556	↗593 636
2014 ^[103]	2015 ^[104]	2016 ^[105]	2017 ^[106]	2018 ^[107]	2019 ^[2]					
↗601 043	↗607 216	↗611 160	↗616 242	↗618 150	↘617 473					



Административно Хабаровск разделён на пять внутригородских районов:

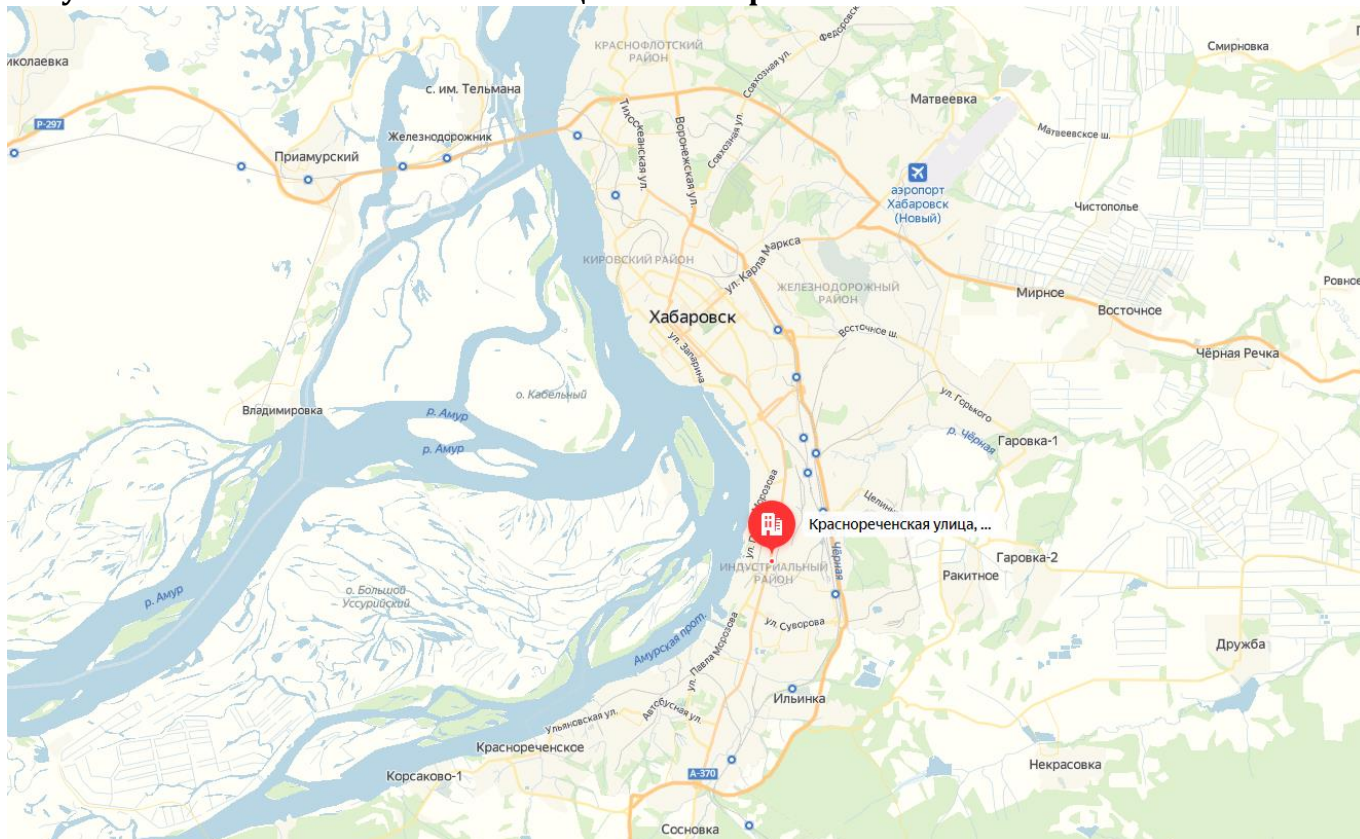
- Центральный район — 98 305 чел. (2018)
- Краснофлотский район — 91 494 чел. (2018)
- Кировский район — 53 417 чел. (2018)
- Железнодорожный район — 152 275 чел. (2018)
- Индустриальный район — 222 659 чел. (2018)

В Хабаровске находится администрация Хабаровского района. Город Хабаровск в состав района не входит.

Промышленность

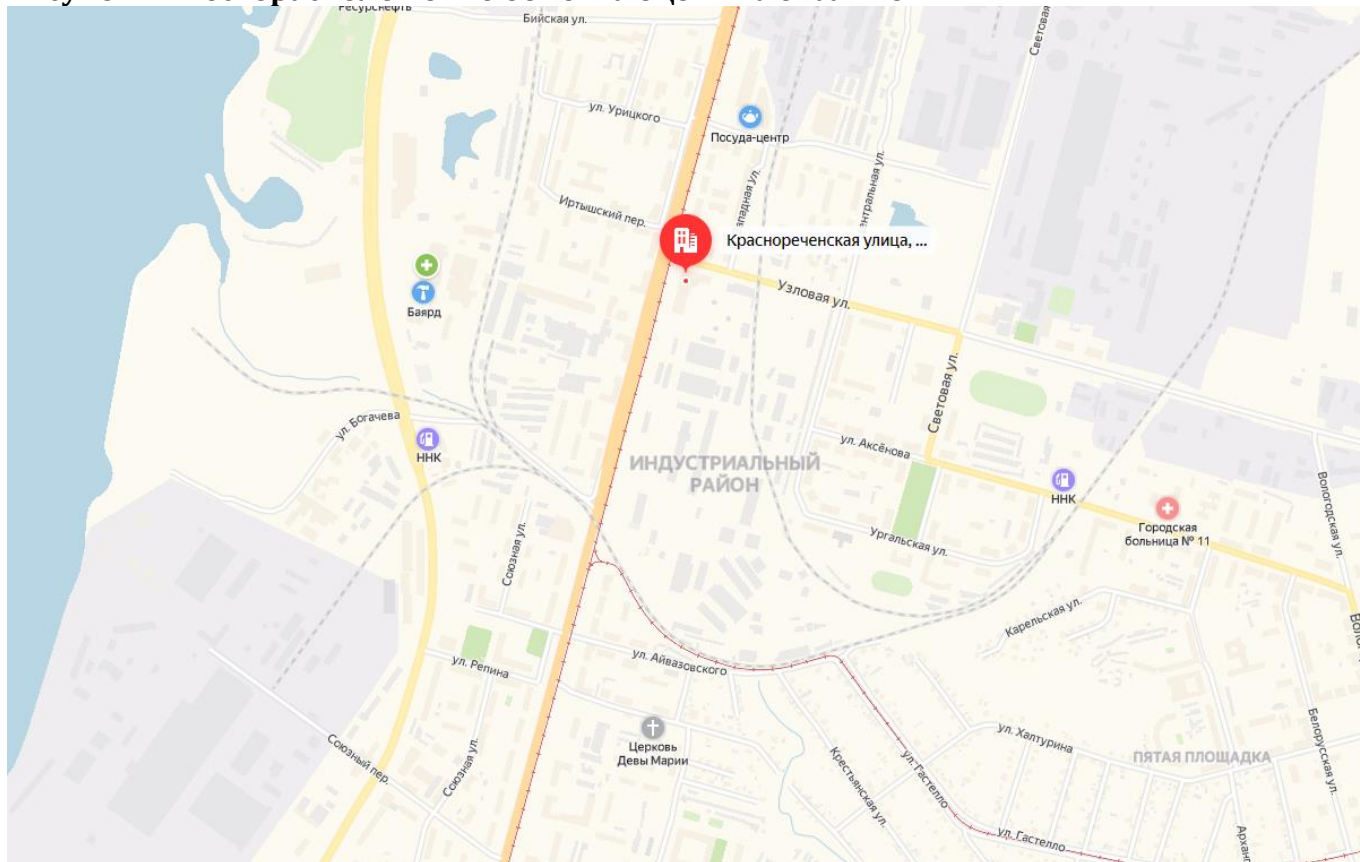
- ОАО «Дальхимфарм»
- ОАО «Дальмостострой»
- ОАО «ДГК»
- ГК «Амурское пароходство» (входит в холдинг RFP Group)
- ООО «Транснефть — Дальний Восток»
- АО «ННК-Хабаровскнефтепродукт»
- АО «ННК-Хабаровский НПЗ»
- ОАО «Амурский кабельный завод» (не действует)
- Хабаровский судостроительный завод
- ОАО «Ликёро-водочный завод „Хабаровский“» (входит в Beluga Group)
- ОАО «Дальневосточный научно-исследовательский институт технологии судостроения»
- ОАО «Дальэнергомонтаж», входящее в состав ОАО «Группа Е4»
- ОАО «Хабаровский станкостроительный завод»
- ОАО «Дальэнергомаш»
- ОАО «Завод им. Горького»
- ООО Артель старателей «Амур» (группа «Русская платина»)
- ОАО Артель старателей «Восток»
- ООО «Римбунан Хиджау» — крупнейший на Дальнем Востоке лесопромышленный комплекс.
- ООО «Хабаровский трубный завод»

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте



Источник информации: <http://yandex.ru>

Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки локально



Источник информации: <http://yandex.ru>

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Объектами оценки является 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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;
- приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;
- весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;
- железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252 м., ширина колеи – 1 524 мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравий щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.
- склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;
- здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;
- материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;
- приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:111.

Объектами оценки является право собственности на единое землепользование, состоящее из 2 земельных участков и комплекс зданий, расположенных на них.

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

1. Обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены

2. Основные разрешенные виды использования недвижимости: производственные и промышленные предприятия V класса вредности: химические, металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ.

4. административные организации, офисы, конторы; помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий; производственно-лабораторные корпуса; научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; зеленые насаждения специального назначения; питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей; объекты пожарной охраны.

Приемное приспособление склада №1

Кадастровый номер:	27:23:0050801:151
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	461,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2383025
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП _Ростехинвентаризация-ФедеральноеБТИ_ по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение строительства:	1955
Дата обновления информации:	10.10.2016

Ш	Основная часть	10	49	м³	22,7	1,00	1,09						24,74	3291	81419	57	35010
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15													3676068	1580702	
		Итого: в ценах 1969г.													81419	35010	
		Итого: в ценах 2010г.													3676068	1580702	

Фотографии объекта



Весовая, лит. 1Я

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:120
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	21,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	650984
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение строительства:	1955
Дата обновления информации:	10.10.2016

Данные технического паспорта БТИ

1Я	Основная часть	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
		19	29	м³	46,6	1,00	1,06						49,40	132	6521	30	4565
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15													294423		206110
		Итого: в ценах 1969г.													6521		4565
		Итого: в ценах 2010г.													294423		206110

Фотографии объекта



Железнодорожные подъездные пути

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:125
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	Не определена
Кадастровая стоимость:	4500
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный р-н, ул. Краснореченская №74, водонасосной фильтрующей станции
(ОКС) Тип:	Сооружение
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Исполнитель:	КГУП Хабкрайинвентаризация
(ОКС) Завершение строительства:	1954
Дата обновления информации:	10.10.2016

[illegible]

Фотографии объекта



Склад лт. 2Н По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:137
Условный номер:	27:23:2301:74/11803 ЛИТ.2Н
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	2Н
Площадь:	498,4
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	30.09.2016

Данные технического паспорта БТИ

2Н	Основная часть	18	26	м3	9,90	0,99	1,09			10,68	2709	28932	11	25749
									49,140			1421718		1265306

Фотографии объекта



Здание маслосливной, лит. Ч. По данным Росреестра:

Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	545,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2722728
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	КГУП Хабкрайинвентаризация
(ОКС) Завершение строительства:	1955
Дата обновления информации:	05.10.2016

Данные технического паспорта БТИ

Ч	Основная часть	10	38	м3	20,50	1,00	1,15	1,00				23,58	3590	84652	55	38093
Ч1	Пристройка	10	38	м3	20,50	0,91	1,15	1,00			45,150			3822038		1719899
Ч	Холодная пристройка	28	164	м3	13,10	1,00	1,07	1,23			45,150			149130	55	67093
											17,24	19	328	50	164	
											45,150	778,39		14809		7405

Фотографии объекта**Материальный склад, лит. Э****По данным Росреестра:**

Кадастровый номер:	27:23:0050801:169
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	1055
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8395836
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП _Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ_ по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение строительства:	1954

Данные технического паспорта БТИ

Э	Основная часть	18	22	м3	10,80	1,00	1,09				11,77	1109,6	13060	56	5746
										40,16			524490		230759

Фотографии объекта



Приемное приспособление склада №2, лит. Щ. По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:111
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	466,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4291371
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация -Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение строительства:	1955
Дата обновления информации:	10.10.2016

Данные технического паспорта БТИ

Щ	Основная часть	10	49	м3	22,70	1,00	1,09	1,00				24,74	3341	82656	52	39675
											45,150			3731918		1791326

Фотографии объекта



Основные выводы:

Объект имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.

Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднерайонной.

Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения предприятия и производства агропромышленного комплекса

8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.



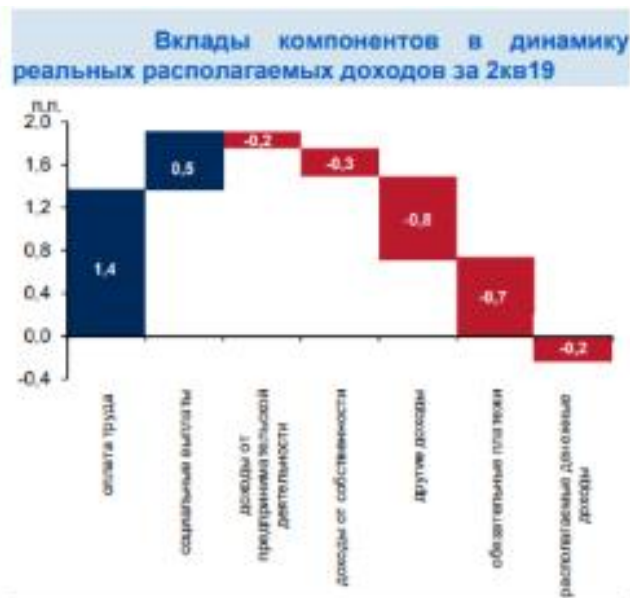
Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса. Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19). Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.



Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года. По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года. Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.



Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.



Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы). Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).



Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок. По данным ФТС России, в апреле–мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на 10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода «Ямал-СПГ». Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период. Сокращение ненефтегазового экспорта во 2кв19 ускорилось (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19). Снижение ненефтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса.

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка. В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).



Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.



Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

9.2. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Хабаровска

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

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

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

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

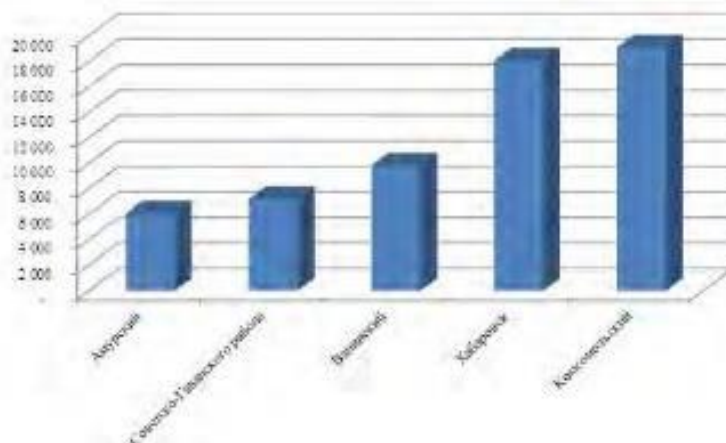


Рис. Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.

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

Комсомольск-на-Амуре как и Хабаровск имеет выгодное географическое положение, он находится на пересечении транспортных путей, радиально расходящихся в направлениях: западном – Байкало-Амурская магистраль; северо-восточном – водный путь по реке Амур до г. Николаевск-на-Амуре и далее в Охотское море, автомобильная дорога до порта Де-Кастри, газо-нефтепроводы с о. Сахалин; восточном – железная дорога до портов Ванино и Советская Гавань; в юго-западном – река Амур, железная и автомобильные дороги до г. Хабаровска, и далее к побережью Тихого океана, портам Ванино, Владивосток и Находка

В городе имеется два аэропорта, способных принимать пассажирские и грузовые самолеты дальней авиации, железнодорожный и речной вокзал.

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

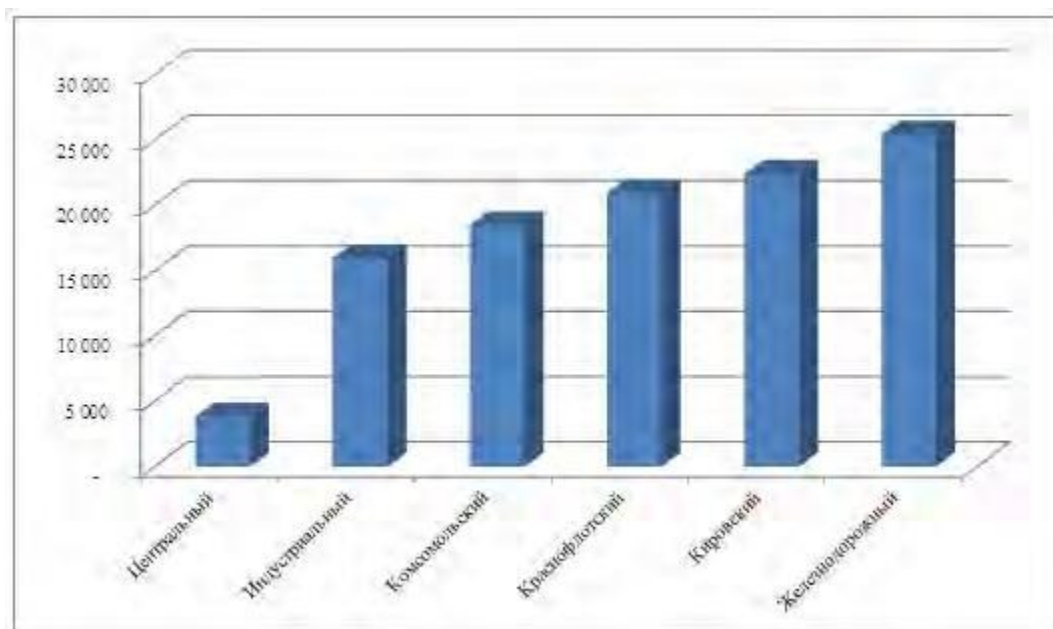


Рис. Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.

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

Выводы:

Состояние дел со складской недвижимостью в Хабаровском крае весьма далеко от совершенства. На рынке отсутствуют предложения высокочассных 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.

9.3. Основные ценообразующие факторы¹

В общем случае к основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объектов недвижимости, относятся:

1. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу объекта капитального строительства, поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, используются данные согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» под редакцией Е.Е. Яскевича, а также в «Справочниках оценщика» под редакцией Лейфера Л.А.

Минимальные значения достигаются, когда рынок можно охарактеризовать как «рынок продавца», то есть, когда на рынке недвижимости спрос превышает предложение.

Максимальные значения принимаются, когда рынок характеризуется как «рынок покупателя», когда предложение выше спроса.

Средние значения принимаются, когда рынок можно охарактеризовать как «равновесный рынок», когда спрос и предложение примерно удовлетворяют друг друга и на рынке

¹Источник информации: журнал Rway, <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

недвижимости достаточно предложений по продаже и аренде для условий конкурентного рынка.

2. Вид права и наличие обременений.

Ключевым фактором, влияющим на стоимость объектов капитального строительства, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности.

3. Местоположение, подразделяется на следующие категории:

Существенным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является его местоположение. Анализ рынка недвижимости показал, что город можно условно разделить на достаточно крупные зоны с различной степенью экономической привлекательности. Формат и местоположение данных зон определяются в первую очередь следующими параметрами:

- Нахождение в пределах города;
- Наличие железнодорожной ветки;
- Доступ к объекту;
- Наличие ограждения.

Местонахождение в пределах города

Расположение объектов в пределах города существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Наличие железнодорожной ветки

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости.

Доступ к объекту

Характеризуется влияние на стоимость производственно-складских объектов расположение на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

Наличие ограждения

Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории.

4. Физические характеристики:

Площадь объекта оценки

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м. Корректировка вводится на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018г.).

Тип объекта

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов типа объекта (встроенное помещение / отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Наличие отопления

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Материал стен

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Наличие холодильных камер

Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения (например, для хранения скоропортящихся товаров) и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки.

Класс качества

Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам А, В, С, D.

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Физическое состояние объекта

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на

время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования² выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В соответствии с п. 1 Задания на оценку, оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Оцениваемые объекты недвижимости, в т. ч. земельные участки под ними, частично эксплуатируются по своему назначению и соответствуют разрешенному использованию. Использование производственных зданий и сооружений в качестве логистического комплекса также представляется нецелесообразным ввиду физических и конструктивных

² Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерпретация.

особенностей оцениваемых зданий и сооружений. В настоящее время объекты не отвечают требованиям, предъявляемым к современным логистическим комплексам, а затраты на ремонт и реконструкцию зданий будут очень велики.

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

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Применение методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

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

2. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

3. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Выбор методов оценки в рамках затратного подхода:

При оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

- рыночную стоимость земельного участка;
- восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;
- величину накопленного совокупного износа объекта;
- рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Определение стоимости земельного участка

В оценочной практике определение стоимости участка земли рассматривается с позиций его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земельный участок имеет стоимость, в то время как улучшение - это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав собственности. В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды, т.е. право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Соответственно выражением этого оцениваемого права является рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Теория оценки выделяет пять основных методов определения стоимости земельных участков:

- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).
- Метод соотношения (переноса).

- Метод развития (освоения).
- Техника остатка для земли.
- Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земель владений, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает недостаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик оценивает общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка. Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.

Техника остатка для земли - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

- Метод количественного анализа.
- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
- Метод сравнительной единицы.
- Индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее

точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуется высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб.м. кирпичной кладки, 1 кв.м. кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб.м., 1 кв.м. и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Определение величины накопленного совокупного износа.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта - это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа: экспертный, нормативный (или бухгалтерский), стоимостный и метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа: с

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

Второй подход измерения внешнего износа - сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода применены следующие методы:

- для оценки рыночной стоимости земельного участка: метод прямого сравнительного анализа продаж;
- для оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства: метод сравнительной единицы, метод расчета срока жизни.

Применение методов сравнительного подхода.

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

2. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

3. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода:

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

- При применении метода сравнения продаж оценщик:
 - формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;
 - выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;
 - сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;
 - выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики объекта оценки;
- экономические характеристики объекта оценки;
- вид использования;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно - каждая последующая корректировка применяется к результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе - отдельно для каждого элемента сравнения.

Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

- рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;
- определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.
- При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:
- рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Применение методов доходного подхода

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

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

2. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения доходного подхода являются следующие.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Таким образом, использование доходного подхода возможно при условии, что объект может быть использован в качестве доходной недвижимости. Объектами оценки являются вспомогательные сооружения. Учитывая тот факт, что рынок аренды подобных объектов, как и рынок продажи, не развит, доходный подход в данном случае не применим.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация доходного подхода для оценки Объекта оценки невозможна.

Получение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласованием (обобщением) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке (ФСО 1, п. 6). Так как в оценке будет применено три подхода к оценке, проводится согласование результатов расчета стоимости объекта оценки методом взвешивания расчетных значений стоимости, полученных различными подходами.

11.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости Объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов капитального строительства не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1 \div m}) \times V_i$$

где:

C_i - стоимость i-ого аналога;

$K_{j=1 \div m}$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета корректировок

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 7. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Доступность объекта
	Удаленность от метрополитена
	Локальное расположение
Физические характеристики объекта	Общая площадь
	Структура помещения
	Состояния отделки
Экономические характеристики объекта	Назначение

Источник информации: анализ Оценщика

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципами, изложенными в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов Оценщиком были проанализированы материалы информационных агентств, информация в журналах, газетах, базы данных риелторских компаний и агентств недвижимости региона.

Расчет стоимости

В результате анализа рынка предложений земельных участков были выявлены три предложения подобной недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов и расчет значения единицы сравнения и стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Аналоги для расчета стоимости земельного участка

Объект аналог №1

Продам землю промышленного назначения, 3 га, Хабаровск

7 000 000 Р цена 1875, 2 333 333 Р Забавкин

23 марта 2018 47 (47) просмотров Обновлено 18 июня

Промышленного назначения в продажу

Цена	7 000 000 Р	Площадь участка	3 га
Цена за кв.	2 333 333 Р	Дата публикации	22 марта 2018
Качество аякту	Без комиссии	Дата обновления	18 июня
Тип объекта	земли промышленного назначения	ИД	6805629702
Тип объявления	вторичка		

Описание

Продам земельный участок. Район село Топольво. Комсомольская трасса. Точечные услуги, свет, вода. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленные объекты 5-й классы эффективности. Возможна ипотека.

Первомайская, 60

Информация

Продам земельный участок площадью 300 соток, Хабаровский край, цена 7 000 000 руб.

Найти похожие объявления можно в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru

Расположение

Забавкин

https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_s_topolevo_6805629702/

Объект аналог №2

← → ↻ <https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya-promyshlennogo-naznacheniya-ploschadyu-17-kvm-ploschadyu-17-otok-habarovskiy-kray-habarovsk-habarovsk-...>

Продаем землю промышленного назначения, 17 соток, Хабаровск, улица Шелеста, 118А

700 000 ₽ цены за сотку 41 176 ₽ 1. Сделка без комиссии в Хабаровске 118А

📍 23 мин 45 141 м от центра Обновлено 11 июня Пополнить Сохранить Попытка МР



Позвоните
+7 (909) 808-83-88
Свяжитесь продавцом, чтобы вы могли ознакомиться с объектом недвижимости и получить консультацию по всем вопросам.

Продайте быстрее!
Получите консультацию
Получите консультацию

ТАУНХАУС
Выдаем ключи **5,4** м²

← → ↻ <https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya-promyshlennogo-naznacheniya-ploschadyu-17-kvm-ploschadyu-17-otok-habarovskiy-kray-habarovsk-habarovsk-...>



Промышленного назначения в продажу

Цена:	700 000 ₽	Общая площадь:	17 м²
Цена за сотку:	41 176 ₽	Площадь участка:	17 соток
Качество земли:	Без застройки	Дата публикации:	29 мая
Тип объекта:	Промышленного назначения	Дата обновления:	11 июня
Тип объявления:	Анонс	ИД:	682-336-972-4

Описание
Продается участок, расположенный на пересечении Шелеста и Тихомировской. В настоящий момент на участке расположено здание склада. Все вопросы по телефону.








Информация
Продаем земельный участок площадью 17 соток, Хабаровский край, цена 700 000 руб.
Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

[Пополнить](#) [Сохранить](#) [Попытка](#) [МР](#)

Расположение
г. Хабаровск ул. Шелеста 118А

Земля под застройку
Земельный участок под застройку

Пром. участок 1 Га
Пром. участок 1 Га в 50 м от МКАД

Земельный участок под застройку
Земельный участок под застройку

<https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya-promyshlennogo-naznacheniya-ploschadyu-17-kvm-ploschadyu-17-otok-habarovskiy-kray-habarovsk-habarovsk-ulica-shelesta-118a-6823069724/>

Объект аналог №3

https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23_kvm_ploschadyu_23_otok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk...

Продажа земли промышленного назначения, 23 сотки, Хабаровск, улица Тихоокеанская, 222

1 000 000 Р или на почту 43 478 Р г. Хабаровск от Хабаровска - 312 Добавить в избранное

23 мая 49 (11 отзывов) Обновлено 11 мая Позвонить Заметки Поиск 42+



Позвонить +7 (905) 808-83-88
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!

Примите решение прямо сейчас

Позвонить объявлению

ТАУНХАУС
Вызов ключи **5,4** м²

Промышленного назначения в продажу

Цена:	1 000 000 Р	Общая площадь:	23 м²
Площадь земли:	43 478 м²	Площадь участка:	23 сотки
Категория земли:	земельный участок	Дата публикации:	23 мая
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата основания:	11 мая 41
Тип строения:	вторичка	ID:	6823069665

Информация о доме

Участок:	земельный участок, 23 сотки, ул. Тихоокеанская, 222/222
Управляющая компания:	Земельный
Категория недвижимости:	1
Тип дома:	Многоквартирный дом
Тип строения:	Вторичка

Описание:
Продается участок, расположенный на пр. Тихоокеанская 222/222/0024200. Все вопросы по телефону.

Информация:
Продажа земельного участка площадью 23 сотки, Хабаровский край, цена 1 000 000 руб.
Найти похожие объявления вы можете в разделе «[Промышленные объекты](#)» портала недвижимости move.ru.

Позвонить Заметки Поиск 42+

https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23_kvm_ploschadyu_23_otok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_tihookeanskaya_ulica_222_6823069665/

Описание корректировок приведено сразу после расчетной таблицы.

Таблица 8. Характеристики объектов-аналогов

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Промышленные объекты 3-5 класса опасности	Для размещения промышленных объектов, автостоянка	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Район село Тополево, Комсомольская трасса.	г. Хабаровск ул Шелеста 118А	край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом 222
Район	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов
Линия застройки	1-я	1-я	1-я
Цена предложения, руб	7 000 000	700 000	1 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	30 000	1 700	2 269
Стоимость 1 кв.м, руб	233,33	411,76	440,72
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Дата продажи/предложения	июн.19	июн.19	июн.19
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие улучшений, ИРД и пр.	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный
Наличие жд ветки	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Источник информации	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_s_topolevo_6803303173/	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_17_kvm_ploschadyu_17_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_ulica_shelesta_118a_6823069724/	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23_kvm_ploschadyu_23_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_tihookeanskaya_ulica_222_6823069665/

Таблица 9. Расчет справедливой стоимости земельного участка площадью 20809 кв.м.

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	Определяется	7 000 000	700 000	1 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	20 809	30 000	1 700	2 269
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	233,33	411,76	440,72
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233,33	411,76	440,72
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233,33	411,76	440,72
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233,33	411,76	440,72
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса	Промышленные объекты 3-5 класса опасности	Для размещения промышленных объектов, автостоянка	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Корректировка		0,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена		233,33	288,23	308,50
Дата продажи/предложения		июн.19	июн.19	июн.19
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233,33	288,23	308,50
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная цена		205,56	253,93	271,79
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271	Хабаровский край, г. Хабаровск, Район село Тополево, Комсомольская трасса.	г. Хабаровск ул Шелеста 118А	край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом 222
Район	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

64

Номер отчета: 62/12/19А
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена		205,56	253,93	271,79
Площадь земельного участка	20 809	30 000	1 700	2 269
Корректировка		15,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена		236,39	228,54	244,61
Наличие улучшений	Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		236,39	228,54	244,61
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		236,39	228,54	244,61
Наличие инженерных коммуникаций	отрезаны	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		236,39	228,54	244,61
Наличие жд ветки	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		236,39	228,54	244,61
Общая величина корректировки, n		26,90%	51,90%	51,90%
1/n		3,72	1,93	1,93
Сумма 1/n			7,58	
Весовой коэффициент		0,490765172	0,254617414	0,254617414
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.	236,48			
Рыночная стоимость, руб.	4 920 912,32			
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	4 920 912			

Источник информации: данные открытых источников, расчет Оценщика

Таблица 10. Расчет справедливой стоимости земельного участка площадью 1431 кв.м.

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	Определяется	7 000 000	700 000	1 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	1 431	30 000	1 700	2 269
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	233,33	411,76	440,72
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233,33	411,76	440,72
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233,33	411,76	440,72
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233,33	411,76	440,72
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса	Промышленные объекты 3-5 класса опасности	Для размещения промышленных объектов, автостоянка	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Корректировка		0,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена		233,33	288,23	308,50
Дата продажи/предложения		июн.19	июн.19	июн.19
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233,33	288,23	308,50
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная цена		205,56	253,93	271,79
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:235	Хабаровский край, г. Хабаровск, Район село Тополево, Комсомольская трасса.	г. Хабаровск ул Шелеста 118А	край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом 222
Район	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		205,56	253,93	271,79
Площадь земельного участка	1 431	30 000	1 700	2 269
Корректировка		28,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		263,12	253,93	271,79
Наличие улучшений	Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		263,12	253,93	271,79
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		263,12	253,93	271,79
Наличие инженерных коммуникаций	отрезаны	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		263,12	253,93	271,79
Наличие жд ветки	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		263,12	253,93	271,79
Общая величина корректировки, п		39,90%	41,90%	41,90%
1/п		2,51	2,39	2,39
Сумма 1/п			7,29	
Весовой коэффициент		0,34430727	0,327846365	0,327846365
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.	262,95			
Рыночная стоимость, руб.	376 281,45			
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	376 281			

Источник информации: данные открытых источников, расчет Оценщика

При расчёте справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

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

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- состав передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия сделки;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- категория земель / разрешенное использование
- местоположение;
- площадь;
- наличие улучшений;
- рельеф;
- наличие инженерных коммуникаций;
- наличие ж/д ветки.

Корректировка на имущественные права.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на правах собственности. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на финансовые условия. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на дату предложения. Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени.

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

Средний срок экспозиции земельных участков индустриального назначения на открытом рынке составляет от 7 до 18 месяцев. В пределах указанного срока экспозиции цены земельных участков оставались неизменными.

Расчет периода экспозиции принятых к расчету сравнительным подходом аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 11. Расчет периода экспозиции

Число дней в году	365	
Число месяцев в году	12	
Среднее число дней в месяце	30,42	
Объект оценки	2019, декабрь	Период до даты оценки, мес.
Аналог №1	2019, июнь	6,51
Аналог №2	2019, июнь	6,51
Аналог №3	2019, июнь	6,51

Таким образом, срок экспозиции объектов-аналогов №№1-3 находится в пределах срока экспозиции, определенного на основании проведенного выше анализа. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг. Отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

С учетом вышеизложенного, и на основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2 (табл.121, стр.253), оценщик применяет корректировку на торг для земельных участков под индустриальную застройку в размере 11,9% (среднее значение).

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Корректировка категорию земель и разрешенное использование. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Поскольку объект оценки, а также объект аналог являются промышленной опасности высокой категории, по результатам интервьюирования Агентства Недвижимости Новый Атлант ((4212) 74-94-84) они менее привлекательны на рынке. Для объектов аналогов №2 и №3 принимается корректировка -30%.

Корректировка на местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя уровень деловой активности района, проходимость, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки) и пр.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения. Размер корректировки рассчитан на основании коллективного экспертного мнения, опубликованного в ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 1 (табл.66, стр.189) и составит:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82

Таблица 12. Расчет корректировки

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	Хабаровский край, г. Хабаровск, Район село Тополево, Комсомольская трасса.	г. Хабаровск ул Шелеста 118А	край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом 222
Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов
	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на площадь (масштаб). Размер корректировки рассчитан на основании коллективного экспертного мнения, опубликованного в ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2 (табл.101, стр.33) и составит:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 13. Расчет корректировки

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Для участков до 1 га.	30 000	1 700	2 269
	28,00%	0,00%	0,00%
Для участков от 1 до 2,5 га	30 000	1 700	2 269
	15,00%	-10,00%	-10,00%

Корректировка на рельеф. Рельеф объекта оценки и объектов-аналогов №№1-3 ровный. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Объект оценки и все аналоги равноценны по данному параметру, корректировка равна нулю.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. У оцениваемого объект железнодорожные пути в нерабочем состоянии и представляют собой металлолом. У объектов-аналогов №№1-3 жд ветка отсутствует. Корректировка не требуется.

Веса объектов-аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{P-1}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Веса аналогов Окончательное решение о стоимости объекта принимается на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производится следующим образом: после введения поправок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги ранжируются, в соответствии с ранжированием каждому аналогу присваиваются веса по принципу «максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес». Итоговая стоимость оцениваемого помещения рассчитывается путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum B}, \text{ где}$$

Ст – откорректированная стоимость по аналогу;

Вт – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum B$ - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

5 297 193 (Пять миллионов двести девяносто семь тысяч сто девяносто три) руб.

Таблица 14. Итоговая таблица справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 20 809 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:271	4 920 912
2	Земельный участок, общая площадь 1 431 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235	376 281
	Итого:	5 297 193

Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода:

- Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).
- Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также, как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, неизбежно вносят некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.
- Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может служить дополнительным источником неопределённости.
- Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т.е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

При анализе ценообразующих параметров и их влияния на результат оценки следует учитывать, что эти параметры могут быть зависимыми и их взаимное влияние может изменять результат оценки в ту или иную сторону.

В соответствии с Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) Издание обновленное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 (стр.32-33, табл.1) среднее значение неопределенности составляет 12,0% (земельные участки под промышленную застройку).

Таблица 1 (продолжение)

Тип (класс) недвижимости	Полуширина интервала		
	Среднее, %	Доверительный интервал, %	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	13,2
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	11,5	10,7	12,4
3. Высококласная торговая недвижимость	11,5	10,9	12,5
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,5	13,5	15,6
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0	10,8	13,2
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5	10,4	13,2
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5	12,8	16,0
4.1. Земельные участки под ИЖС	14,5	12,2	16,6
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,0	9,0	11,3
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,5	14,0	17,4
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,5	11,4	13,9

Представление результата оценки в виде границ интервала значений, которые рассчитываются следующим образом:

$$V_{\min} = V_o - \Delta$$

$$V_{\max} = V_o + \Delta$$

где: V_o – точечная оценка величины стоимости

Δ – ширина интервала в абсолютном значении (абсолютная погрешность)

Таблица 15. Границы интервала справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Минимальное значение стоимости, руб.	Максимальное значение стоимости, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 20 809 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:271	4 330 403	5 511 421
2	Земельный участок, общая площадь 1 431 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235	331 127	421 435
	Итого:	4 661 530	5 932 856

11.3. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Расчет стоимости нежилых строений

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

За основную формулу расчета полной восстановительной стоимости здания принимаем:

$$\text{ПВС} = \text{С1969} \times \text{О} \times \text{К1} \times \text{И69-84} \times \text{И84-18} \times \text{К2} \times \text{НСП} \times \text{Кндс}$$

где:

ПВС – Полная восстановительная стоимость, руб.;

С1969 – Информационной базой для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода расчета служат укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС). Справочный показатель стоимости 1 ед. измерения объекта-аналога в ценах на 01.01.1969 г. (на каждое здание подбирался свой аналог из соответствующего справочника УПВС;

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

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

К1 – Поправка на удельный вес объекта;

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

И69-84 – Индекс перевода цен на строительные-монтажные работы с 01.01.1969 г. на 01.01.1984 г.

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

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

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

Масложировая и парфюмерно-косметическая промышленность = 1,16 Приложение N 2 Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94 Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительных-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления

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

Хабаровский край = 1,01

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

И84-16 – Индекс перевода цен на строительные-монтажные работы с 01.01.1984 г. на дату оценки.

Пересчет уровня цен с 1984 г. на дату оценки осуществлен с помощью «Международного информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве» №108 и Федеральная служба государственной статистики «<http://www.gks.ru/>».

Значение индекса для хабаровского края составляет **169,464**

K2 – Поправка на наличие инженерных сетей;

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. 2018» под ред. Л.А. Лейфера.

города с численностью до 1 млн. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Значение индекса составляет **0,73**

НСП – Поправка на прибыль предпринимателя;

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. 2018» под ред. Л.А. Лейфера.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,2%	11,9%	14,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,3%	13,9%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	11,5%	14,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	9,8%	12,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,1%	11,7%	14,5%

Значение индекса составляет **1,132**

Таблица 16. Расчет стоимости воспроизводства объектов недвижимости

Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	Стоимость измерителя по таблице	удель ный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Стоимость воспроизводства без НДС, руб.
Приемное приспособление склада №1, лит. Ш, в т.ч.:	27:23:0050801:151	3 291				74 705,70	169,464	12 659 927
Литер Ш (Основная часть)		3 291	сборник УПВС №10, табл. №49	22,7	1	74 705,70		
Весовая, лит. 1Я, в т.ч.:	27:23:0050801:120	132				6 151,20	169,464	1 042 407
Литер 1Я (Основная часть)		132	сборник УПВС№19, табл. №29	46,6	1	6 151,20		
Железнодорожные подъездные пути, в т.ч.:	27:23:0050801:125	2 522,00		18,2		129 420,70	169,464	21 932 150
Путь №1 Выставочный (Р- 50)		0,517	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	50 100	1	25 901,70		
Путь №2 Погрузочно- выгрузочный (Р- 50)		0,378	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	50 100	1	18 937,80		
Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (Р- 38)		0,23	сборник УПВС№19, табл.№7(л)	41 100	1	9 453,00		
Путь №3 Погрузочно- выгрузочный (Р- 50)		0,204	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	50 100	1	10 220,40		
Путь №4 Выгрузочный (Р-		0,114	сборник УПВС№19, табл.№7(л)	41 100	1	4 685,40		
Путь №5 Выгрузочный (Р- 50)		0,076	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	50 100	1	3 807,60		
Путь №6 Погрузочно- выгрузочный (Р- 38)		0,108	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	44 100	1	4 762,80		
Путь №7 Погрузочно-выгрузочный (Р- 65)		0,098	сборник УПВС№19, табл.№7(н)	62 000	1	6 076,00		
Путь №8 Дёповский (Р-50)		0,13	сборник УПВС№19, табл.№7(б)	50 100	1	6 513,00		
Путь №9 Весовой (Р-65)		0,213	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	62 000	1	13 206,00		
Путь №9 Весовой (Р-50)		0,03	сборник УПВС№19, табл. №7(д)	50 100	1	1 503,00		
Путь №10 Погрузочный (Р- 65)		0,312	сборник УПВС№19, табл. №7(н)	62 000	1	19 344,00		
Съезд 3-6 Ходовой (Р-50)		0,022	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	50 100	1	1 102,20		

Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	Стоимость измерителя по таблице	удель ный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Стоимость воспроизводства без НДС, руб.
Съезд 5-9 Ходовой (Р-50)		0,026	сборник УПВС№19, табл.	50 100	1	1 302,60		
Съезд 10-11 Ходовой (Р-50)		0,032	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 603,20		
Съезд 15-16 Ходовой (Р-50)		0,02	сборник УПВС №19, табл. №26	50 100	1	1 002,00		
Склад, лит. 2Н, в т.ч.:	27:23:0050801:137	2 709				26 819,10	169,464	4 544 872
Литер 2Н (Основная часть)		2 709	сборник УПВС№18, табл. №26	9,9	1	26 819,10		
Здание маслосливной, лит. Ч, в т.ч.:	27:23:0050801:109	3 763				76 716,77	169,464	13 000 731
Литер Ч (Основная часть)		3 590	сборник УПВС №10, табл. №38	20,5	1	73 595,00		
Литер Ч1 (Пристройка)		154	сборник УПВС№10, табл. №38	20,5	0,91	2 872,87		
Литер ч (Холодная пристройка)		19	сборник УПВС№28, табл.№164	13,1	1	248,90		
Материальный склад, лит. Э, в т.ч.	27:23:0050801:169	5 659				61 117,20	169,464	10 357 165
Литер Э (Основная часть)		5 659,00	сборник УПВС№18,	10,8	1	61 117,20		
Приемное приспособление склада №2, лит. Щ, в т.ч.:	27:23:0050801:111	3 341				75 840,70	169,464	12 852 268
Литер Щ (Основная часть)		3 341	сборник УПВС№10, табл. №49	22,7	1	75 840,70		

Таблица. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

Таблица 17. Расчет стоимости воспроизводства объектов недвижимости

№	Наименование	Ценовой показатель на дату оценки	Корр. на инж. сети	Прибыль предпринимателя	Стоимость воспроизводства без НДС, руб.
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	12 659 927	-27%	13,20%	10 461 657
2	Весовая, лит. 1Я	1 042 407	-27%	13,20%	861 403
3	Железнодорожные подъездные пути	21 932 150	-27%	13,20%	18 123 851
4	Склад, лит. 2Н	4 544 872	-27%	13,20%	3 755 700
5	Здание маслосливной, лит. Ч,	13 000 731	-27%	13,20%	10 743 284
6	Материальный склад, лит. Э	10 357 165	-27%	13,20%	8 558 747
7	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	12 852 268	-27%	13,20%	10 620 600

Расчет совокупного износа объекта оценки

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

Выделяют 3 вида износа:

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

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

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

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

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

Исов = 1 - ((1 - Ифиз) * (1 - Ифун) * (1 - Ивнш)), где:

Исов – совокупный износ объекта оценки;

Ифиз – физический износ объекта оценки;

Ифун – функциональный износ объекта оценки;

Ивнш – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

Расчет физического износа

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

Таблица 18. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт	0-1

78 Номер отчета: 62/12/19А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
		может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404).
http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Расчет функционального износа

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

Расчет внешнего (экономического) износа

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Оцениваемые объекты имеют признаки внешнего устаревания, устарелые, нефункциональные в настоящее время планировки, избыточные площади, нерациональное использование инженерных коммуникаций и прочие факторы обусловили наличие внешнего износа. Исходя из анализа аналогичных объектов, Оценщик присваивает к оцениваемым объектам (кроме железнодорожных путей) величину износа равную 50%.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице ниже.

Таблица 19. Расчет совокупного износа

№	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Совокупный износ, %
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	90%	0%	50%	95%
2	Весовая, лит. 1Я	95%	0%	50%	98%
3	Железнодорожные подъездные пути	65%	0%	50%	83%
4	Склад, лит. 2Н	70%	0%	50%	85%
5	Здание маслосливной, лит. Ч,	90%	0%	50%	95%
6	Материальный склад, лит. Э	90%	0%	50%	95%
7	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	95%	0%	50%	98%

Таблица 20. Расчет справедливой стоимости

№	Наименование	Стоимость воспроизводства без НДС, руб.	Совокупный износ, %	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	10 461 657	95%	523 083
2	Весовая, лит. 1Я	861 403	98%	17 228
3	Железнодорожные подъездные пути	18 123 851	83%	3 081 055
4	Склад, лит. 2Н	3 755 700	85%	563 355
5	Здание маслосливной, лит. Ч,	10 743 284	95%	537 164
6	Материальный склад, лит. Э	8 558 747	95%	427 937
7	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	10 620 600	98%	212 412

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

5 362 234 (Пять миллионов триста шестьдесят две тысячи двести тридцать четыре) руб.

Таблица 21. Итоговая таблица справедливой стоимости

№	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	523 083
2	Весовая, лит. 1Я	17 228
3	Железнодорожные подъездные пути	3 081 055
4	Склад, лит. 2Н	563 355
5	Здание маслосливной, лит. Ч,	537 164
6	Материальный склад, лит. Э	427 937
7	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	212 412
	Итого:	5 362 234

Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках затратного подхода

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации затратного подхода:

- Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.
- Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.
- Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результат оценки вносит расчет потери стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

При анализе ценообразующих параметров и их влияния на результат оценки следует учитывать, что эти параметры могут быть зависимыми и их взаимное влияние может изменять результат оценки в ту или иную сторону.

В соответствии с Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) Издание обновленное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 (стр.43, табл.5) среднее значение неопределенности составляет 22,5% (универсальные производственно-складские объекты).

Таблица 5

Тип (класс) недвижимости	Полуширина интервала	
	Среднее, %	Доверительный интервал, %
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,5	20,6 24,4
2. Специализированные высококласные складские объекты	21,0	19,2 22,5
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,5	20,7 24,2
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,0	21,3 24,6
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	23,0	20,9 25,0

Представление результата оценки в виде границ интервала значений, которые рассчитываются следующим образом:

$$V_{\min} = V_0 - \Delta$$

$$V_{\max} = V_0 + \Delta$$

где: V_0 – точечная оценка величины стоимости

Δ – ширина интервала в абсолютном значении (абсолютная погрешность)

Таблица 22. Границы интервала справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Минимальное значение стоимости, руб.	Максимальное значение стоимости, руб.
1	Приемное приспособление склада №1, общая площадь 461,6 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151	405 389	640 777
2	Весовая, общая площадь 21,8 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120	13 352	21 104
3	Железнодорожные подъездные пути, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125	2 387 818	3 774 292
4	Склад, общая площадь 498,4 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137	436 600	690 110
5	Здание маслосливной, общая площадь 545,5 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109	416 302	658 026
6	Материальный склад, общая площадь 1 055 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169	331 651	524 223
7	Приемное приспособление склада №2, общая площадь 466,2 кв. м., кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111	164 619	260 205
	Итого:	4 155 731	6 568 737

12. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Затратный подход – применялся в рамках определения стоимости зданий. Отражает ситуацию для подобных объектов. Затратному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

Доходный подход – не применялся.

Сравнительный подход - применялся в рамках определения стоимости земельный участков. Наиболее объективно отражает стоимость недвижимости и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщик руководствовался Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 23. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
Земельные участки	Не применялся	-	5 297 193	1,0	Не применялся	-	5 297 193
Здания	5 362 234	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	5 362 234
ИТОГО:							10 659 427

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 22 декабря 2019 года, округленно составляет:

10 659 427 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч четыреста двадцать семь) руб. без НДС

Таблица 24. Итоговая таблица справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 20 809 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:271	4 920 912
2	Земельный участок, общая площадь 1 431 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235	376 281
3	Приемное приспособление склада №1, общая площадь 461,6 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151	523 083
4	Весовая, общая площадь 21,8 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120	17 228
5	Железнодорожные подъездные пути, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125	3 081 055
6	Склад, общая площадь 498,4 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137	563 355
7	Здание маслосливной, общая площадь 545,5 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109	537 164
8	Материальный склад, общая площадь 1 055 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169	427 937
9	Приемное приспособление склада №2, общая площадь 466,2 кв. м., кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111	212 412
	Итого:	10 659 427

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 22 декабря 2019 года, округленно составляет:

10 659 427 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч четыреста двадцать семь) руб. без НДС

Таблица 25. Итоговая таблица справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 20 809 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:271	4 920 912
2	Земельный участок, общая площадь 1 431 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235	376 281
3	Приемное приспособление склада №1, общая площадь 461,6 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151	523 083
4	Весовая, общая площадь 21,8 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120	17 228
5	Железнодорожные подъездные пути, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125	3 081 055
6	Склад, общая площадь 498,4 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137	563 355
7	Здание маслосливной, общая площадь 545,5 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109	537 164
8	Материальный склад, общая площадь 1 055 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169	427 937
9	Приемное приспособление склада №2, общая площадь 466,2 кв. м., кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111	212 412
	Итого:	10 659 427

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться значение оцениваемой стоимости (в виде абсолютного значения погрешности).

Таблица 26. Границы интервала справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Минимальное значение стоимости, руб.	Максимальное значение стоимости, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 20 809 кв. м., кадастровый номер: 27:23:0050801:271	4 330 403	5 511 421
2	Земельный участок, общая площадь 1 431 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235	331 127	421 435
3	Приемное приспособление склада №1, общая площадь 461,6 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151	405 389	640 777
4	Весовая, общая площадь 21,8 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120	13 352	21 104
5	Железнодорожные подъездные пути, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125	2 387 818	3 774 292
6	Склад, общая площадь 498,4 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137	436 600	690 110

№ п/п	Наименование	Минимальное значение стоимости, руб.	Максимальное значение стоимости, руб.
7	Здание маслосливной, общая площадь 545,5 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109	416 302	658 026
8	Материальный склад, общая площадь 1 055 кв. м., кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169	331 651	524 223
9	Приемное приспособление склада №2, общая площадь 466,2 кв. м., кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111	164 619	260 205
	Итого:	8 817 261	12 501 593

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита»

Н.А. Газина



14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН
- Свидетельства о государственной регистрации права

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

1. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
3. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
4. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
5. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
6. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;

7. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
8. ПЦФКиО Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) Издание обновленное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 74
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/10003/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва	18 января 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Агентство оценки и аудита» 109029, Москва, ул. Большая Калиитниковская 42, офис 002/1 ИНН 7706735560
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 января 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 000.00 руб. (Одиннадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность

	Страховщик осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Агентство оценки и аудита»	СТРАХОВЩИК АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора действующего на основании Устава	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шабалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018г.								

Исп. Тихонова Н.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



@sroarmo



@sroarmo



+SroarmoPlus



NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверить членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ПОЛИС № 922/1502516147

к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» марта 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Газина Наталия Александровна Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт серия 4515 № 031419 Выдан Отделом УФМС России по гор.Москве по району Таганский. Код подразделения 770-009 от 03.02.2015
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2019г. по 24 часа 00 минут 07.03.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.03.2019г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1502516147 от 01.03.2019г. - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071	Код 25612840
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1

« 22 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Газиной Наталии Александровне

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

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » февраля 20 22 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. 73 № 392. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcion.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>
Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
26.04.2017	
Кадастровый номер:	27:23:0050801:271
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. Красноармейская, д. 74
Площадь:	20809 +/- 50 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	52648850.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:109, 27:23:0050801:111, 27:23:0050801:120, 27:23:0050801:125, 27:23:0050801:151, 27:23:0050801:169
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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
СПЕЦИАЛИСТ	Пуляев О. А.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

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	
Лист № <u>2</u> / Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>3</u>
Всего листов выписки: <u>3</u>	
26.04.2017	
Кадастровый номер: <u>27:23:0050801:271</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	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
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:271-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 № УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснояреченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:271. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 20 809 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:271-27/001/2017-2
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 № 1976-94172492
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	Пуляев О. А.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

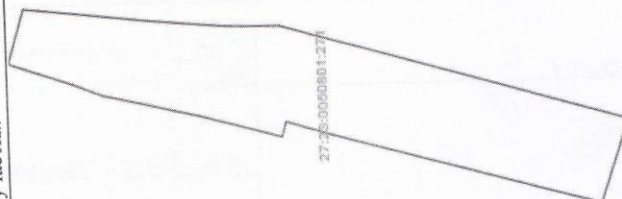
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
26.04.2017		27:23:0050801:271	
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)

Пуляев О. А.

(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.





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: 27:23:0050801:235

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, общая площадь 1 431 кв. м, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5895/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5895/2



Закревская Е. В.

125258



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: 27:23:0050801:151

Объект права: приемное приспособление, назначение: нежилое, площадь 461,6 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. III, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5872/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

27-27/001-27/074/201/2016-5872/2



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.)



Добанова М. А.

121412



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: 27:23:0050801:120

Объект права: весовая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 21,8 кв.м, инв.№11803, лит.1Я, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, город Хабаровск ул. Краснореченская, д.74, Лит. 1Я.

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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5889/2

Государственный регистратор



Закревская Е. В.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5889/2

125256



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: 27:23:0050801:125

Объект права: Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв.№ 11803, длина подъездного пути: полная - 2522 м., полезная - 1252 м., ширина колеи - 1524 мм., ширина земляного полотна - 5,50 м., род баласта - гравий щебень, толщина балластного слоя 15 см., переезд - 6 шт., стрелочный перевод - 14 шт., путевой упор - 5 шт., 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5894/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Закревская Е. В.

27-27/001-27/074/201/2016-5894/2



125251



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: 27:23:0050801:137

Объект права: Склад, назначение: нежилое, площадь 498,4 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. 2Н, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5846/2

Государственный регистратор

(подпись М.П.)

27-27/001-27/074/201/2016-5846/2



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.

121407



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: 27:23:0050801:109

Объект права: Здание маслосливной, назначение: нежилое, площадь 545,5 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Ч, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5855/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5855/2



Добанова 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.

121421



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: 27:23:0050801:169

Объект права: материального склада, назначение: нежилое, площадь 1 055 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Э, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5857/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5857/2



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.

121420



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: 27:23:0050801:111

Объект права: приемного приспособления склада № 2, назначение: нежилое, площадь 466,2 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Щ, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5868/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5868/2



Добанова 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.

121413

Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 113 листа(ов)

Ген. директор _____ /В.А. Олейников

