
ОТЧЕТ № 033-Н-18

**Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – право
аренды на объекты недвижимого имущества
принадлежащего ООО «ДИМАРТ», в соответствии с
Заданием на оценку Договора № 033-Н-18 от 05.03.2018 г.**

| | |
|------------------------------------|--|
| Заказчик | Общество с ограниченной ответственностью «ДИМАРТ» |
| Исполнитель | ООО «Северо-Западная Оценочная Компания» |
| Дата оценки | 05 марта 2018 года |
| Дата составления отчета | 13 марта 2018 года |

**Санкт-Петербург
2018 г.**

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке № 033-Н-18

Специалисты ООО «Северо-Западная Оценочная Компания» в соответствии с договором № 033-Н-18 от 05.03.2018 г. провели оценку рыночной стоимости объекта оценки – право аренды на объекты недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ДИМАРТ», в соответствии с Техническим Заданием Договора на оценку № 033-Н-18 от 05.03.2018 г. (далее – Объект оценки), для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства, в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки (Приложение №1 к Договору), и с действующим законодательством Российской Федерации.

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 05 марта 2018 года в соответствии с положениями:

- Закона РФ от 29. 07. 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299
- Федерального стандарта оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508;
- Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238;
- Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федерального стандарта оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
- Федерального стандарта оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;
- Федерального стандарта оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
- Федерального стандарта оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 326;
- Стандартов оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки – право аренды на земельный участок общей площадью 51 449 кв.м, расположенный по адресу: край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский , №12, литер О, в соответствии с Техническим Заданием Договора на оценку № 033-Н-18 от 05.03.2018 г. по состоянию на 05 марта 2018 г. составляет:

39 876 000 рублей,

(Тридцать девять миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО "Северо-Западная Оценочная Компания"**

Печникова И.Е

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ И ВЫВОДОВ..... | 4 |
| 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 7 |
| 2.1. Особые допущения..... | 8 |
| 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 9 |
| 3.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 9 |
| 3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 11 |
| 3.3. ДАТА ОЦЕНКИ И ПЕРИОД ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ | 11 |
| 3.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ | 11 |
| 3.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ..... | 12 |
| 3.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 3.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 12 |
| 3.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 12 |
| 4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ | 13 |
| 5. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ | 15 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 16 |
| 6.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 16 |
| 6.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 23 |
| 6.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 25 |
| 6.4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 30 |
| 7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ | 31 |
| 7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2018 Г. | 31 |
| 7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА | 37 |
| 7.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХАБАРОВСКА | 39 |
| 7.4. ВЫВОДЫ:..... | 43 |
| 8. РЫНОЧНЫЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 44 |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 45 |
| 10. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА | 46 |
| 10.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 46 |
| 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА | 48 |
| 11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 48 |
| 11.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 56 |
| 12. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ..... | 57 |
| 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ | 58 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЯ | 59 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКОВ | 59 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВЫПИСКА ИЗ РЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИ..... | 62 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ..... | 66 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННЫМ В РАСЧЕТАХ | 77 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ | 82 |

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ И ВЫВОДОВ

| I. Исходные данные для расчета | | |
|--|---|---|
| Основные данные об объекте оценки | | |
| Тип объекта оценки | Объект недвижимого имущества | |
| Объект оценки | Право аренды на недвижимое имущество (земельный участок), принадлежащее ООО «ДИМАРТ» | |
| | Наименование объекта недвижимого имущества | земельный участок |
| | Общая площадь, кв.м. | 51449+/-79,38 |
| | Местоположение | ориентир нежилое здание. 36 м от ориентира по направлению к северу. |
| | Адрес местоположения | край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, №12, литер С |
| | Категория земель | земли населенных пунктов |
| | Разрешенное использование | для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс |
| | Кадастровая стоимость, руб. | 162476456,5 |
| | Кадастровый номер | 27:23:000000:1062 |
| | Оцениваемые права | право аренды |
| Основание возникновения права | Договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена №10739 от 02.09.2010г. на неопределенный срок | |
| Имущественные права на объект оценки | Право аренды | |
| Правообладатель объекта оценки | ООО «ДИМАРТ» ИНН 2724091239 | |
| Данные об отчете | | |
| Основание для проведения оценки | Договор №033-Н-18 от 05 марта 2018 г., заключенный между Заказчиком и Исполнителем | |
| Дата проведения оценки | 05 марта 2018 г. | |
| Порядковый номер и дата составления отчета | Отчет № 033-Н-18 от 05 марта 2018 г. | |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки | |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение рыночной стоимости имущества с целью осуществления процедуры конкурсного производства | |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость | |
| Задача оценки | Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства | |
| Назначение оценки | Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства, в соответствии с согласованным с Заказчиком заданием на проведение оценки (Приложение №1 к Договору), и с действующим законодательством Российской Федерации. | |
| Данные об Оценщике | | |
| Оценщики | Саврасова Ольга Александровна. Высшее образование: Санкт-Петербургский Государственный Университет. Профессиональная подготовка Московская Финансово-Промышленная Академия (диплом ПП № 983133 от 26.05.2006г.). Программа профессиональной переподготовки | |

| | |
|---|--|
| | <p>«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <p>Печникова Ирина Евгеньевна. Высшее экономическое образование: Ленинградский сельскохозяйственный институт. Профессиональная подготовка: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (диплом ПП № 786155 от 31.05.2005г.) Программа профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации. Рег. №2467 СПб ГИЭУ от 01.07.2008г.</p> |
| <p>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</p> | <p>Саврасова Ольга Александровна. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1933-08 от 20 июня 2008г.; Выписка №1481 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 20 мая 2008г.</p> <p>Печникова Ирина Евгеньевна. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1209-07 от 24 декабря 2007г.; Выписка №753 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 декабря 2007г.</p> |

| | | | | | |
|--|---|---|--|-------------------------------|---|
| Сведения о страховом полисе Оценщика | Деятельность Саврасовой О.А. , связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО» (полис № 922/1205776403 от 21 апреля 2017 года). Лимит ответственности – 300 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена. Деятельность Печниковой И. Е. , связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО» (полис №922/1334721394 от 13 февраля 2018 года). Лимит ответственности – 3 000 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена. | | | | |
| Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор | ООО "Северо-Западная Оценочная Компания". Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №005757910 от 03.03.2006, свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе от 03.03.2006 серия 78 №005671721, расположено по адресу: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Парадная, д. 7, оф. 30, бизнес-центр «Орлов», реквизиты: ИНН 7744001761, КПП 783502001, р/с 40702810401077000080 в Ф-Л ПТР ПАО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ" г. Санкт-Петербург; БИК 44030809, к/счет 30101810740300000809 | | | | |
| Данные о Заказчике оценки | | | | | |
| Наименование | Общество с ограниченной ответственностью «ДИМАРТ», в лице конкурсного управляющего Павловой Е.В. | | | | |
| Реквизиты | ИНН 2724091239, ОГРН 1062724010590 от 30.01.2006 г. | | | | |
| Адрес местонахождения | 115191, г. Москва, 4-й Рощинский проезд, дом 20, строение 1, пом. 237 | | | | |
| Результаты расчетов | | | | | |
| | Результат в рамках сравнительного подхода, руб. | Результат в рамках затратного подхода, руб. | Результат в рамках доходного подхода, руб. | Согласованная стоимость, руб. | Согласованная стоимость, руб., округленно |
| Вес, % | 100% | - | - | | |
| Право аренды на ЗУ площадью 51449+/-79,38 кв.м. | 39 875 547,45 | Не применялся | Не применялся | 39 875 547,45 | 39 876 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | 39 876 000 рублей, (Тридцать девять миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч) | | | | |

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

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки (ФСО № 3), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации расчетов профессиональное суждение Оценщика

В ходе настоящей работы по оценке мы исходили из следующих допущений и ограничительных условий:

- Оценка рыночной стоимости проведена в соответствии с российским законодательством, стандартами оценки, а также общепринятыми принципами и методами оценки;
- При расчетах Исполнитель основывался на данных, предоставленных Заказчиком. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, является полной, надежной и достоверной. Таким образом, результаты оценки основаны на расчетах, прогнозах, заключениях и иной информации, полученной в результате обследования Объекта оценки, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях;
- Исполнитель свидетельствует, что ознакомился с текущим состоянием Объекта оценки (а также произвел фотосъемку) и не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией.
- Исполнитель подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком, не имеет личных интересов при проведении оценки, а также что размер вознаграждения не зависит от результатов оценки.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов (в том числе налогового окружения), которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на ее результаты;
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав в рамках Договоров собственности или по вопросам, связанных с рассмотрением прав собственности на Объект оценки;
- Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Исполнителя о рыночной стоимости Объекта оценки. Вместе с этим, признание или непризнание результатов оценки для принятия решения о кредитовании является прерогативой сторон сделки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное;
- Оценка была произведена и действительна для цели, указанной в данном Отчете, исключительно на дату оценки;
- Отчет является законченным экспертным заключением и его следует рассматривать целиком, не допуская отдельной трактовки различных его частей;
- Ни одна из сторон не может разглашать содержание настоящего Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласия другой стороны;
- При составлении Отчета, Оценщик руководствовался статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в которой указано, что Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение пользователя отчетной информации. Также, в Отчете приведены сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки;
- Исполнитель не обязан появляться в суде или свидетельствовать кому-либо иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть до 18.11.2017 г.

2.1. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- В настоящем отчете оценки подлежит право аренды на объект недвижимости. Оцениваемое право, относящееся к объекту оценки, считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право аренды на оцениваемый объект;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо зарегистрированных обременений со стороны третьих лиц (в том числе, договорами аренды или залога);
- Заказчиком не предоставлены данные о наличии ограничений (обременений) на рассматриваемый земельный участок на дату оценки. Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо зарегистрированных обременений со стороны третьих лиц (в том числе, договорами аренды или залога);
- Согласно Заданию на оценку в настоящем отчете итоговый результат оценки стоимости необходимо привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
- Согласно Налоговому кодексу РФ (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС.
- Согласно подпункту 17 пункта 2 статьи 149 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса РФ не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) налогом на добавленную стоимость реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации услуг, оказываемых уполномоченными на то органами, за которые взимается государственная пошлина, все виды лицензионных, регистрационных и патентных пошлин и сборов, таможенных сборов за хранение, а также пошлины и сборы, взимаемые государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами при предоставлении организациям и физическим лицам определенных прав. В том числе, при взимании платежей в бюджеты за право пользования природными ресурсами.
- В соответствии со статьей 9 Конституции РФ, пунктом 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ земля относится к природным ресурсам. Статьей 65 Земельного кодекса РФ установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Принимая во внимание указанные положения, арендная плата, взимаемая с организаций, заключивших с уполномоченными органами договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, освобождается от налогообложения НДС на основании подпункта 17 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса РФ.
- Оценка земельного участка проводится в предположении, что он свободен от застройки.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общество с ограниченной ответственностью «ДИМАРТ», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Е.В. Павловой, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Оценочная Компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Печниковой Ирины Евгеньевны, действующий на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», составили Задание на проведение Исполнителем оценки в соответствии с Договором возмездного оказания услуг по оценке №033-Н-18 от «05» марта 2018 г. (Далее – Договор):

1. Основные положения

1.1. Объект оценки:

Объекты недвижимого имущества ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИМАРТ» (Подробное описание имущества представлено в Таблице 1. ТЗ настоящего Договора), (далее – Объект оценки), для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства, в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки (Приложение №1 к Договору), и с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Имущественные права на объект оценки:

Право аренды

1.3. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости имущества с целью осуществления процедуры конкурсного производства

1.4. Собственник объекта оценки (правообладатель):

ООО «ДИМАРТ» ИНН 2724091239

1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Только в соответствии с указанной целью;

1.6. Вид стоимости:

Рыночная стоимость

1.7. Дата оценки:

05 марта 2018 г.

1.8. Сроки проведения оценки:

10 рабочих дней с даты начала оказания услуг;

1.9. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.
- Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

2. Перечень оцениваемого имущества

Таблица. Перечень оцениваемого имущества, представленного к оценке

| | |
|---|---|
| Наименование объекта недвижимого имущества | земельный участок |
| Общая площадь, кв.м. | 51449+/-79,38 |
| Местоположение | ориентир нежилое здание. 36 м от ориентира по направлению к северу. |
| Адрес местоположения | край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, №12, литер О |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс |
| Кадастровая стоимость, руб. | 162476456,5 |
| Кадастровый номер | 27:23:000000:1062 |
| Оцениваемые права | право аренды |
| Основание возникновения права | Договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена №10739 от 02.09.2010г. на неопределенный срок |

3. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему заданию на проведение оценки действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Специалисты ООО «Северо-Западная Оценочная Компания» в соответствии с договором № 033-Н-18 от 05.03.2018 г. провели оценку рыночной стоимости объекта оценки – право аренды на объекты недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ДИМАРТ», в соответствии с Техническим Заданием Договора на оценку № 033-Н-18 от 05.03.2018 г. (далее – Объект оценки), для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства, в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки (Приложение №1 к Договору), и с действующим законодательством Российской Федерации.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права аренды объекта для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки

Расчет рыночной стоимости права аренды произведен на основании сведений и информации предоставленной Заказчиком, а также собственных исследований, расчетов и суждений Оценщика.

Сбор и обработка информации, а также проведение расчетов и подготовка отчета выполнялись Оценщиками самостоятельно.

3.3. ДАТА ОЦЕНКИ И ПЕРИОД ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Дата оценки – 05 марта 2018 г.

Процесс оценки проходил в период с 05 марта по 13 марта 2018г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета, то есть с 13 марта по 13 сентября 2018 г. включительно.

3.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик Саврасова Ольга Александровна. Высшее образование: Санкт-Петербургский Государственный Университет. Профессиональная подготовка Московская Финансово-Промышленная Академия (диплом ПП № 983133 от 26.05.2006г.). Программа профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1933-08 от 20 июня 2008г.; Выписка №1481 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 17 мая 2008г.

Деятельность Саврасовой О.А., связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО» (полис № 922/1205776403 от 21 апреля 2017 года). Лимит ответственности – 300 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена.

Оценщик Печникова Ирина Евгеньевна. Высшее экономическое образование: Ленинградский сельскохозяйственный институт. Профессиональная подготовка: Отечественный международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (диплом ПП № 786155 от 31.05.2005г.) Программа профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о повышении квалификации. Рег. №2467 СПб ГИЭУ от 01.07.2008г.

Печникова Ирина Евгеньевна. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1209-07 от 24 декабря 2007г.; Выписка №753 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 декабря 2007г.

Деятельность Печниковой И. Е., связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО» (полис №922/1334721394 от 13 февраля 2018 года). Лимит ответственности – 3 000 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена.

Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

ООО "Северо-Западная Оценочная Компания". ИНН 7839330637, КПП 783901001, ОГРН 1067847438735 от 03.03.2006г.

Юридический адрес: 190005, г. Санкт-Петербург, Измайловский пр. д. 24.

Фактический адрес: 191014. Санкт-Петербург, ул. Парадная, д.7, офис 30, бизнес-центр «Орлов».

Банковские реквизиты: р/с 40702810301000000258 в ОАО КБ «МАСТ-Банк», филиал «Невский» г. СПб; ИНН 7744001761/КПП783502001; ОГРН 1027739199124 к/с 30101810000000000739 БИК 044030739

Деятельность ООО "Северо-Западная Оценочная Компания", связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО», (№922/1113632596) от 14 сентября 2016 года. Лимит ответственности – 5 000 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена

3.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Общество с ограниченной ответственностью «ДИМАРТ», в лице Конкурсного управляющего Е.В. Павловой

ИНН 2724091239, ОГРН 1062724010590 от 30.01.2006 г.

115191, г. Москва, 4-й Рощинский проезд, дом 20, строение 1, пом. 237

3.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки

3.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

По данным Заказчика результаты данной оценки будут использованы для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки

3.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена в соответствии с положениями:

- Закона РФ от 29. 07. 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299
- Федерального стандарта оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508;
- Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238;
- Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федерального стандарта оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
- Федерального стандарта оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;
- Федерального стандарта оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
- Федерального стандарта оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 326;
- Стандартов оценки, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **Рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Прочие термины приняты в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20 мая 2015 г.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) «При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая к уплате или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Срок экспозиции объекта оценки - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Кадастровая стоимость земли - оценочная стоимость типичных по размерам и иным характеристикам земельных участков оценочной зоны, устанавливаемой в процессе ведения земельного кадастра на основе сложившихся среднерыночных цен на земельные участки или их группы однотипного целевого использования.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земли – ресурс используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Земельный участок - 1) объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

2) часть поверхности земной коры, имеющая фиксированную площадь, местоположение, границы, правовой статус;

3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом;

4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.

Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Сервитут. Невладельческое право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В Государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки. (ст. 70 ЗК РФ).

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

5. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Договор аренды № 10739 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 02.09.2010 г.
2. Кадастровый паспорт земельного участка № 2723/213/09-0987 от 08.10.2009 г.
3. Дополнительное соглашение к договору аренды № 10739 от 02.09.2010 г.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в г. Хабаровск.

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

Население — 611 160 чел. (2016). 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).

Промышленность

- Хабаровский нефтеперерабатывающий завод и станция Хабаровск I
- 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»
- ФГУП «Хабаровский судостроительный завод»
- Хабаровский судостроительный завод
- ОАО «Ликёро-водочный завод „Хабаровский“»
- 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»

Лесопереработка

ООО «Римбунан Хиджау» — крупнейший на Дальнем Востоке лесопромышленный комплекс.

Энергетика

Электрическую и тепловую энергию для города вырабатывают Хабаровские ТЭЦ-1, ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3. На данный момент все тепловые станции подключены к газовому снабжению (газопровод «Сахалин-Хабаровск»). Газоснабжающая и газораспределительная организация — «Газпром газораспределение Дальний Восток».

Торговля

В городе развита система супермаркетов электроники, среди которых наиболее развитую сеть имеют «ЭНКА-техника», «В-Лазер», «Эльдорадо», «Домотехника», «Народная компания», «Контур», «Технотрейд», ДНС и другие. Среди крупных продавцов, специализирующихся в мобильной электронике, можно выделить сети «Сотовый мир», «Связной», «Евросеть», «Цифроград» и другие.

В городе есть сети магазинов «Бубль-Гум» и «Мир детства», специализирующиеся на продаже детских товаров, а также сети гипермаркетов «Самбери», Super good, «Вл-Март», «Седьмая Столица» и другие.

В городе расположено более 100 торговых центров, среди которых такие как «НК-сити», «Большая Медведица», БТЦ, «Новый Квартал», ЦУМ, «Лотос», «Дом одежды», «Дом Быта», «Магнит», «ЭВР», «Подсолнух», Международный торговый центр в Южном, «Радость Моя», «Южный», «Выбор», «Арлекино», «Атриум», торговый центр на Трёхгорной, «Магазины радости», «Южный парк», «Smile mart» и многие другие.

Хабаровск — крупный узел на стыке водных, воздушных, железнодорожных и автомобильных коммуникаций с севера и запада страны, Приморья, Сахалина и портов Хабаровского края, имеющих международное, общероссийское и региональное значение. По объёму железнодорожных, речных и автоперевозок город занимает первое место в регионе.

Железнодорожный транспорт

Через город проходит Транссибирская железнодорожная магистраль, а также железнодорожная линия на Комсомольск-на-Амуре, соединяющая Трансиб с Байкало-Амурской магистралью. В Хабаровске располагается управление Дальневосточной железной дороги, три депо (пассажирское, локомотивное и вагонное). В границах города располагаются четыре железнодорожных станции, крупнейшие из них — Хабаровск-1 (внеклассная пассажирская) и Хабаровск-2 (внеклассная сортировочная). От Хабаровска до Владивостока курсирует фирменный поезд «Океан». Пригородные железнодорожные перевозки осуществляются электропоездами. В 2009 году завершена реконструкция моста через Амур, в результате которой мост стал не только двухпутным железнодорожным, но и автомобильным.

Автомобильный транспорт

Город является связующей точкой федеральных автотрасс «Амур» (Чита — Хабаровск), «Усури» (Хабаровск — Владивосток), Хабаровск — Комсомольск-на-Амуре и строящейся трассы «Восток» (Хабаровск — Находка). В 1983 году сдан в эксплуатацию автовокзал на 500 пассажиров в час. Междугородние автобусные маршруты связывают город с центральными и восточными районами края, городами Приморья и Еврейской автономной области.

Грузовые и пассажирские перевозки по Амуру осуществляет Амурское речное пароходство. Помимо речных перевозок производятся морские перевозки судами типа «река-море», в отдалённые районы края осуществляется «северный завоз». В Хабаровске — грузовой речной порт и пассажирский речной вокзал, Хабаровская ремонтно-эксплуатационная база флота (ХРЭБ флота).

Вниз по Амуру до Николаевска-на-Амуре пассажиров перевозят «Метеоры», в отдалённые сёла вверх по Тунгуске ходит «Заря», на левый берег дачники ездят на т/х «Москва» и «Москвич». В китайский Фуюань ходят т/х «Полесье», туда ездят в основном «челноки».

В советское время по Амуру ходили круизные теплоходы (флагман Амурского речного пароходства «30 лет ГДР», т/х «Ерофей Хабаров», «Семён Дежнёв», «Миклухо-Маклай», «Г. И. Невельской», «В. Поярков», «Пржевальский», «Георгий Седов»). В настоящее время туристических круизов по Амуру нет.

Авиационный транспорт

Хабаровский аэропорт

Авиаперевозки осуществляются через «Большой» (имеет статус международного с 1972 года) и «Малый» аэропорты (авиакомпания «Восток»), расположенные в 10 км от центра города. Здесь же развёрнута база ремонта авиационных судов. Через зону ответственности авиадиспетчеров Хабаровска проходят маршруты перелётов Япония — Европа.

Также в городе находится военный аэродром «Центральный» с военным авиаремонтным заводом и аэродром ДОСААФ «Динамо».

Внутригородской транспорт

Городской транспорт: хабаровский трамвай — 8 маршрутов; хабаровский троллейбус — 4 маршрута; автобус и маршрутное такси — около 100 маршрутов; такси. Сооружение же метрополитена в Хабаровске не планировалось — в ответ на вопросы граждан о строительстве метро было сказано, что метрополитен в городе практически невозможен из-за сложной сети подземных рек (Чердымовка и Плюснинка в 1960-е гг заключены в подземные трубы) и наличия рядом полноводной реки Амур с его притоками, а также сложным гористым рельефом местности.

Протяжённость внутригородских автобусных маршрутов, трамвайных и троллейбусных линий превышает 500 км. С 2000-го года со строительством новых развязок в Северном микрорайоне и на пересечении улиц Карла Маркса и Ленинградской в городе идёт реконструкция магистральных дорог и транспортной системы города. На данный момент, в соответствии со Стратегическим Планом развития города Хабаровска до 2020 года, принятым в первом квартале 2008 года, предполагается превратить обособленные от дорожного полотна трамвайные линии (таковых 95 %) в линии скоростного трамвая. Кроме того, в развитии будущей транспортной системы делается акцент на экологически чистый транспорт — троллейбусы и трамваи. Обновление и пополнение трамвайно-троллейбусного парка началось с 2003-го года и продолжается по сей день.

г. Комсомольск-на-Амуре

Комсомольск-на-Амуре — город в Хабаровском крае России. Административный центр Комсомольского муниципального района. Образует муниципальное образование городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре».

Население города — 249 810 чел. (2017), второй по величине город края и четвёртый на Дальнем Востоке России. Расположен на левом берегу реки Амур, в 404 км к северо-востоку от Хабаровска (по автодороге). Расстояние от Москвы по автодорогам — 8700 км.

Крупнейший промышленный центр дальневосточного региона. Градообразующие предприятия: судостроительный, авиазавод, нефтеперерабатывающий и металлургический заводы. Нефтепровод и газопровод с Сахалина. Транспортный узел на Байкало-Амурской магистрали и автодороге регионального значения; речной порт. Имеются технический и педагогический университеты.

Образован отрядами комсомольцев в 1932 году посреди тайги на месте села Пермского, основанного в 1860 году и нанайского стойбища Дзёмги. В советское время был военно-промышленным центром союзного значения. В период с 1959 по 1993 год город был закрыт для посещения иностранцами. Исторически сложившееся название — «город Юности».

Город расположен в излучине на левом берегу Амура, в 348 км от Хабаровска, вниз по течению у северной окраины Среднеамурской низменности.

В Комсомольске-на-Амуре, как в любом другом крупном промышленном центре России, существует проблема загрязнения окружающей среды. Загрязнены подземные воды, малые водоёмы, основной источник водозабора — Амур — подвержен сильному антропогенному воздействию. Из-за построенных ГЭС и сброса сточных вод в верхней части Амура (г. Хабаровск) и Китай — в Амуре наблюдается высокая бактериальная загрязнённость, что не позволяет использовать её для рекреационных целей и вынуждает хлорировать питьевую воду повышенными дозами, что приводит к обострению проблемы образования канцерогенных хлорорганических соединений.

Комсомольск-на-Амуре исторически разделён на две части: центр, или «город», где основное предприятие — судостроительный завод, и Дзёмги — район, сформировавшийся при строительстве авиационного завода (будущего КнААПО). Фактически каждая из частей представляет собой отдельный населённый пункт; единого центра как такового в городе нет.

Комсомольск-на-Амуре — один из самых крупных индустриальных центров сосредоточения производств ВПК на Дальнем Востоке, в частности, Хабаровского края и один из крупнейших экономических центров России. Центр промышленной агломерации, включающей ещё город-спутник Амурск, а также более десяти населённых пунктов городского и сельского типов. Производственный потенциал города сосредоточен в высокотехнологичных отраслях машиностроения (авиастроение, судостроение, производство подъёмно-транспортного и литейного оборудования), чёрной металлургии, нефтеперерабатывающей промышленности, электро- и теплоэнергетики. Отличительной

особенностью промышленности является высокий удельный вес обрабатывающих отраслей и оборонных производств.

В городе работает много предприятий. Экономика города характеризуется, прежде всего, развитой промышленностью. Ведущие отрасли: нефтегазопереработка, машиностроение, чёрная металлургия, деревообработка, пищевая промышленность.

Непосредственно на территории города располагаются три ТЭЦ: ТЭЦ-1, ТЭЦ-2 (старейшая, бывший цех завода Амурский судостроительный завод), ТЭЦ-3.

Нефтегазоперерабатывающая промышленность представлена следующим предприятием:

Комсомольский НПЗ мощностью 8,0 млн тонн в год — крупнейший нефтеперерабатывающий комплекс на Дальнем Востоке, принадлежащий компании «Роснефть» (нефть поступает из западной Сибири по железной дороге и с острова Сахалин по нефтепроводу от города Оха).

Кроме того, в Комсомольске расположены дочерние офисы ОАО «Хабаровсккрайгаз».

В машиностроении значительную долю составляют предприятия военно-промышленного комплекса. Основная продукция: боевые и гражданские самолёты, подводные лодки, буровые установки, корабли каботажного плавания и т. д. Крупнейшие предприятия отрасли:

- Комсомольский-на-Амуре авиационный завод имени Ю. А. Гагарина (ОАО «КнААЗ») — авиастроение. Выпускает истребители Су-27, Су-30, Су-33, Су-35, ПАК ФА, а также их модификации; до 2007 года реализовывало гражданские авиационные программы — Су-80, СА-20П, Бе-103. Производит для ЗАО «Гражданские самолёты Сухого» сегменты фюзеляжа и крыло для среднемагистрального пассажирского самолёта Sukhoi Superjet 100.
- Амурский судостроительный завод — производство судов гражданского и военного назначения (ранее завод производил атомные и дизельные подводные лодки[55]).
- ОАО «ПТО» — завод подъёмно-транспортного оборудования (бывший завод металлоконструкций). Вошёл в строй — 1 июля 1950.
- ЗАО «Завод твёрдых сплавов» — завод является промышленно-опытной площадкой для филиала Института механики сплошных сред ДВО РАН.
- ОАО Дальмостострой — строительство мостов, и мостовых переходов.
- Завод «Парус» — завод производил подводные мины и торпеды для подводных лодок, практически все заводские помещения были подземными. В настоящее время завод разорён и не функционирует, от него осталось лишь заводоуправление.

Чёрная металлургия представлена бывшим заводом «Амурсталь» — заложенного в годы войны для работы с рудой с Николаевского-на-Амуре месторождения. Но руда оказалась низкой по содержанию и качеству, поэтому завод перепроектировали на работу с вторичным сырьём. В годы перестройки завод был разделён на множество предприятий, некоторые из них продолжают свою деятельность:

- «Амурметалл-Литьё».
- Металлургический завод «Амурметалл». В результате устойчивого роста объёмов производства в чёрной металлургии в 2006 году её доля в структуре промышленного производства возросла до 32,2 %. Производство стали в 2006 году достигло 754,0 тыс. тонн. В 2008 году в ходе реконструкции электро сталеплавильного цеха № 2 был достигнут максимум производства 1 миллион тонн в год. Ныне (2012 год) завод переживает внешнее управление за долги.
- ОАО «ПРОММАШ» — бывший «Амурлитмаш» (также бывшие ЦАРМ — центральные авторемонтные мастерские, далее ЦРМЗ, ГРЗМ) и делящий с ним производственные цеха: ОАО «Спецэнергомонтаж» .

Предприятия химической и нефтехимической промышленности производили кислоты, лаки и краски, взрывчатые вещества, минеральные удобрения и другую продукцию. Крупнейшие предприятия отрасли:

- Электромеханический завод, (Комсомольский-на-Амуре аккумуляторный завод (КнААЗ)) — заложенный японскими военнопленными для нужд судостроительного завода (обеспечение аккумуляторными батареями подводных лодок, судов и морских батарей), многократный призёр

своей продукции (аккумуляторы для разных видов техники, в том числе военной). Продукция, поставляемая на отечественные и зарубежные предприятия, удостоивалась международного знака «Золотой трофей», учреждённого в Швейцарии. В 1996 г. заводу присуждён международный приз Клуба лидеров торговли (г. Франкфурт) «За технологию и качество». Несмотря на это, в 2003—2004 гг завод прекратил своё существование. Ныне цеха используются под гаражи, сдачу в аренду, иное производство.

- Сернокислотный завод (прекратил своё существование).

В городе располагается несколько десятков предприятий пищевой промышленности, объём их производства в 2006 году составил 946,0 млн рублей, крупнейшие из них:

- ОАО «Комсомольский горпищекомбинат» (бывшее название «Дальпиво») — пущен в строй в сентябре 1944.
- ОАО «ДАКГОМЗ» — Дальневосточная акционерная компания городской молочной завод.
- ОАО Мясной комбинат
- ОАО Птицефабрика — располагается в посёлке Таёжный.
- Кондитерская фабрика — заложена японскими военнопленными. 10 апреля 1948 года — выдала первую продукцию. Выпускала очень вкусные конфеты и не раз брала призы на выставках. В годы «перестройки» прекратила своё существование.
- ОАО Хлебзавод № 1 — расположен по Северному шоссе.
- ОАО Хлебзавод № 3 — расположен по ул. Кирова (старейший)
- МУП Хлебзавод № 2 — разобран (располагался по улице Вокзальной(больше не существует).
- ФГУП «Амур» — зернохранилище
- Тепличный агрокомплекс «Восток» (возродил своё существование и радует жителей города свежей прекрасной зеленью)
- Рыбокомбинат (МУП «Комсомольскрыба»)- стоит на месте бывшей старой площадки самолётостроительного завода.
- Свинооткормочный комплекс «Дземгинский» на 10 000 тыс. голов свиней (прекратил своё существование)
- Овощебаза (Комсомольск-на-Амуре).
- Мясомолочный совхоз «Индустриальный» (прекратил своё существование).

Лёгкая промышленность в городе представлена швейной фабрикой ОАО «Комсомолка» — (первая очередь была сдана в 1 марта 1958 года), — ныне часть производственных помещений отдана под торговые центры.

Кроме того, в городе имеются деревообрабатывающие комбинаты, мебельная фабрика, предприятия по производству стройматериалов.

С историей промышленности города непосредственно связан бывший радиоэлектронный завод «Авест», выпускавший бытовую электротехнику: чёрно-белые и цветные телевизоры, DVD-проигрыватели, пылесосы и СВЧ-печи. Возникший в 1993 г. на базе одного из цехов ОАО «КнААПО» как дочернее предприятие, завод несколько лет успешно функционировал, собирая качественную бытовую электротехнику на основе корейских комплектующих. Но в 2005 году производство было перенесено в Хабаровск, предприятие сменило торговую марку на EVGO, а после в 2010 завод прекратил своё функционирование.

Расположение города на пересечении сухопутных и водных магистралей обеспечивает благоприятные транспортные связи. К Комсомольску-на-Амуре «привязаны» Нижний Амур и Восточный участок БАМа.

Городской транспорт

Транспортная система в городе началась с открытия трамвая. В городе есть 4 трамвайных маршрута. Большую долю рынка городского транспорта отвоевали муниципальные, частные автобусы и маршрутные такси, превосходящие трамваи по количеству маршрутов и по количеству единиц транспорта.

Город Комсомольск-на-Амуре имеет 3-и аэродрома.

- Аэродром Дзёмги — расположен в Ленинском округе и делит территорию ОАО КнААЗ на 2-е части. Длина взлётной полосы (~2500 м) позволяет принимать самолёты любого типа, вплоть до Ту-154. На аэродроме базируется 23-й истребительный авиационный полк ВВС и ПВО России (~30 Су-27 разных модификаций и Су-35С). Некоторое время осуществлялось пассажирское авиасообщение Дзёмги — Москва заводским самолётом Ту-134. В настоящее время пассажирские рейсы не осуществляются, за исключением приёма и отправки VIP-персон (высших лиц государства).
- Аэропорт Хурба — основной пассажирский аэропорт Комсомольска. Расположен в 17 км (по прямой) или в 22 км (по дороге) к юго-западу от города в районе с. Хурба. Длина взлётной полосы (2500 м) также позволяет принимать самолёты любого типа, с ограничением по массе 170 тонн. Аэропорт Хурба с 1989 г. служит запасным для приёма международных рейсов. Хурба — аэродром совместного использования для гражданских и военных целей: на нём базируется бомбардировочный авиаполк России (24 фронтовых бомбардировщика Су-24М и 24 Су-24М2). Прямое авиасообщение с Москвой осуществлялось до конца 90-х, а затем лишь в 2009—2015 годах. В 2013 году во время рекордного катастрофического наводнения на Дальнем Востоке существовала угроза подтопления ВПП аэропорта Хурба.
- Аэродром «Победа» — расположен на территории между п. Победы и Амуром. Первый аэропорт города. Создан как гидропорт восточного участка БАМа и для связи с городами: Хабаровск, Советская Гавань и Николаевск-на-Амуре. В настоящее время предназначен для лёгкой и сверхлёгкой авиации.

Характеристика местоположения объекта оценки

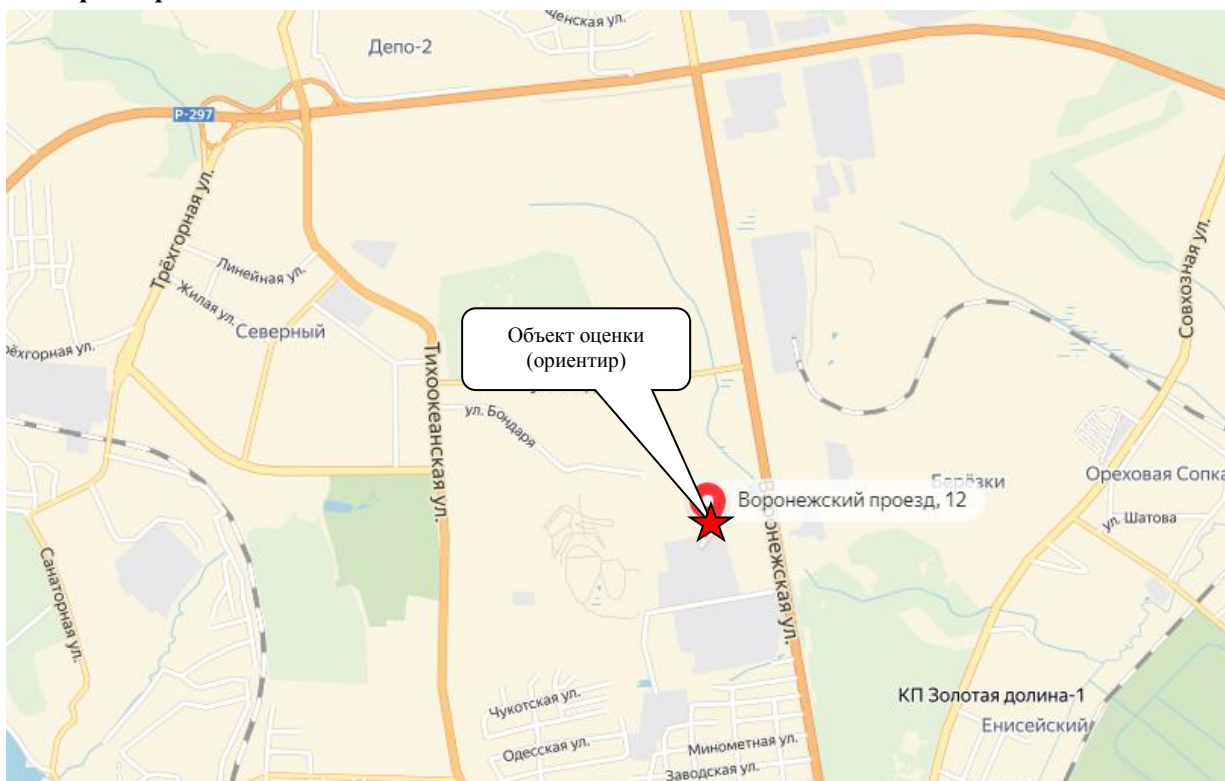


Рис.3 Местоположение объекта оценки

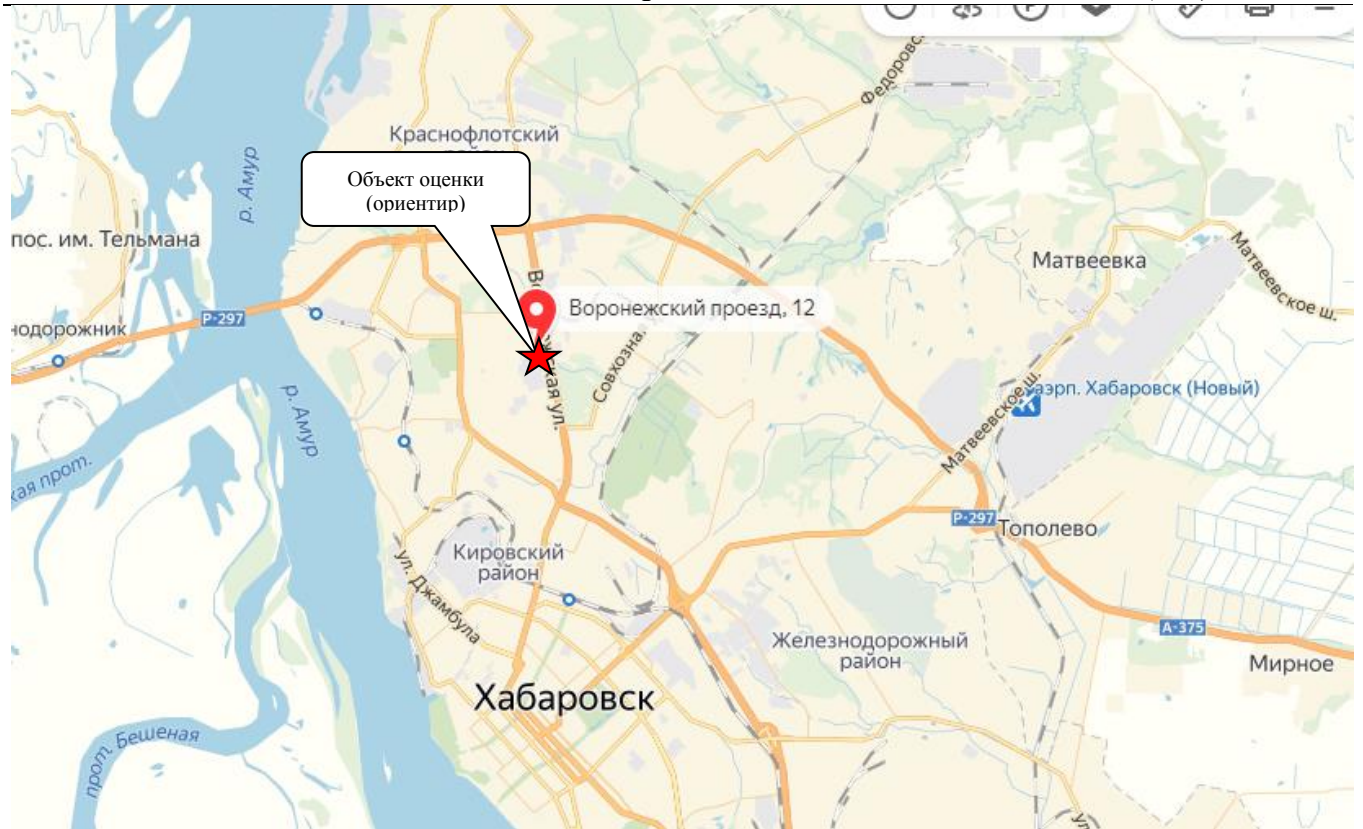


Рис.4 Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Хабаровск, проезд Воронежский , №12, литер О.

Ближайшее окружение представлено землями населенных пунктов, жилой застройкой.

Интенсивность транспортных потоков в локальном местоположении объекта оценки – ниже среднего.

Уровень деловой активности в районе расположения объектов находится на среднем уровне.

Объект оценки расположен на расстоянии около 3 км от ближайшей крупной транспортной развязки (трасса Р-297).

Доступность автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Проезд к объекту оценки в нормальном состоянии. Дорожное покрытие подъездных путей к объекту оценки - асфальтированная дорога, находится в нормальном состоянии. Парковка неорганизованная на территории объекта оценки.

6.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

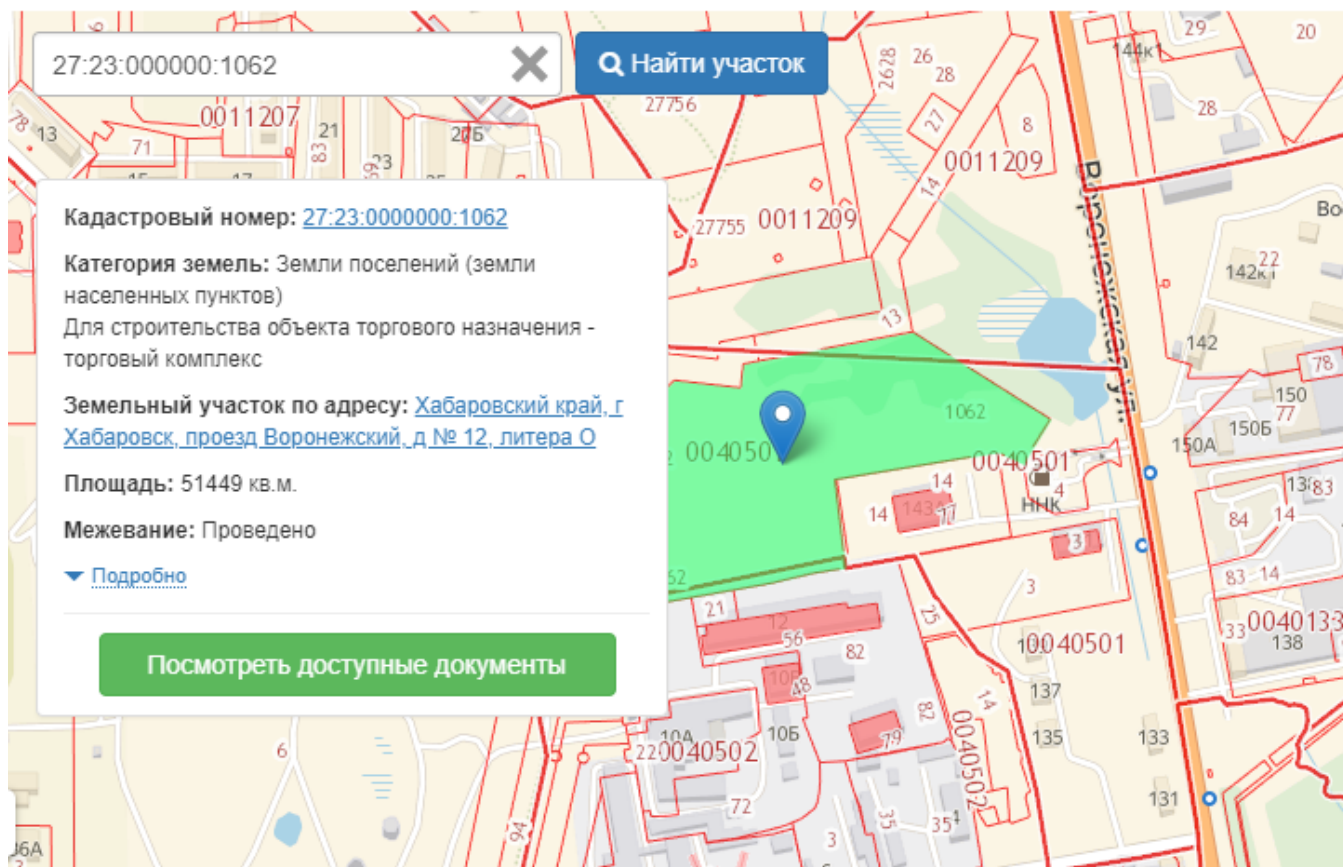
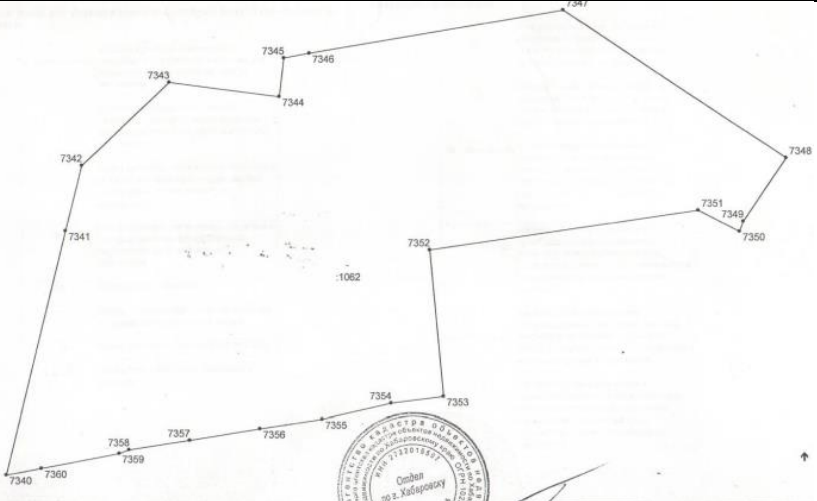
Рис.5. Земельный участок площадью 51 449 кв.м на карте Росреестра¹

Таблица 1 Описание объекта оценки. Земельный участок.

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|--|--|
| Общая характеристика земельного участка | |
| Местонахождение (адрес) | край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, №12, литер О |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс |
| Общая площадь, кв.м. | 51449+/-79,38 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 162 476 456,5 |
| Кадастровый номер | 27:23:000000:1062 |
| Благоустроенность | благоустроен |
| Наличие подключенных коммуникаций | Электричество |
| Топография | Участок ровный, без уклонов |
| Форма и основная протяженность | Участок имеет многоугольную форму |

¹ <http://pkk5.rosreestr.ru>

| | |
|--------------------------------------|--|
| |  |
| Обременения | Нет данных |
| Имущественные права на объект оценки | Право аренды |
| Арендатор | ООО «ДИМАРТ» |
| Собственник объекта оценки | Муниципальная собственность |

Участок благоустроен. Проход и въезд на территорию свободный.

6.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Фото № 5

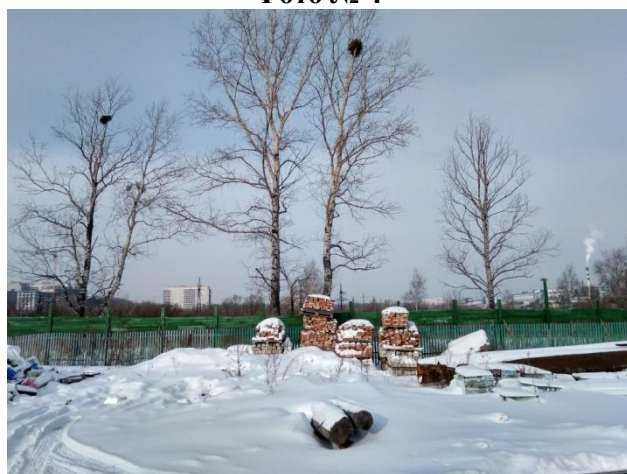


Фото № 6

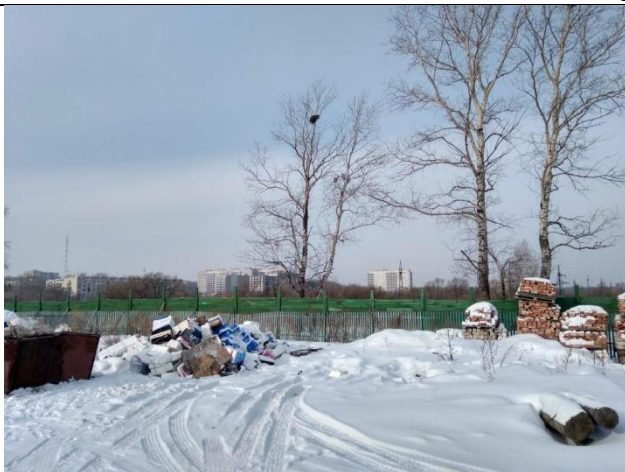


Фото № 7



Фото № 8



Фото № 9



Фото № 10



Фото № 11

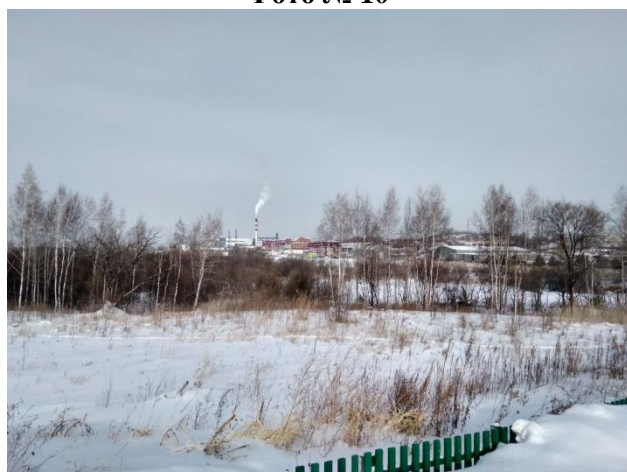


Фото № 12



Фото № 13



Фото № 14



Фото № 15



Фото № 16



Фото № 17

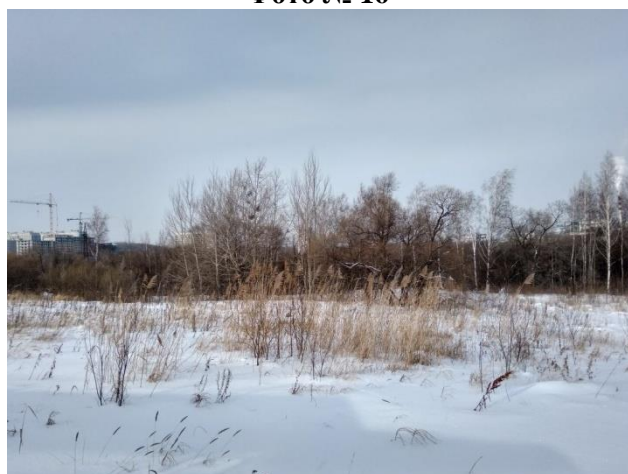


Фото № 18



Фото № 19



Фото № 20



Фото № 21

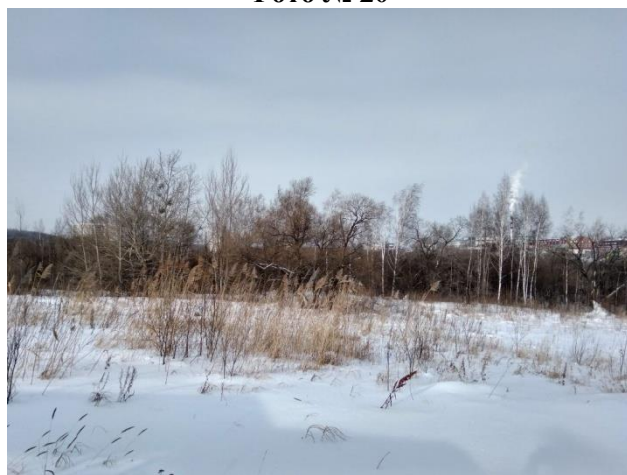


Фото № 22



Фото № 23

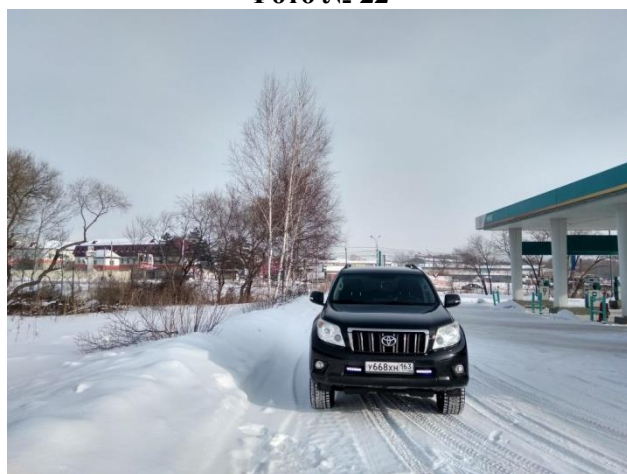


Фото № 24



Фото № 25



Фото № 26



Фото № 27



Фото № 28



Фото № 29

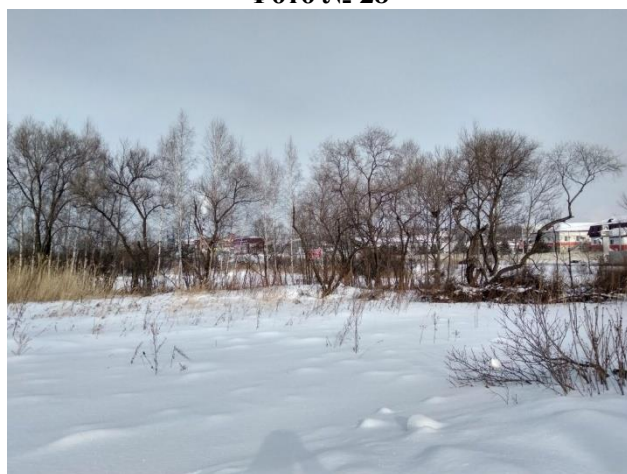


Фото № 30



Фото № 31

6.4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвел анализ документов на объект оценки и его описание. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке коммерческой недвижимости г. Хабаровск.

Объектом оценки является объект недвижимости:

Таблица 2. Перечень оцениваемого имущества, представленного к оценке

| | |
|--|---|
| Наименование объекта недвижимого имущества | земельный участок |
| Общая площадь, кв.м. | 51449+/-79,38 |
| Местоположение | ориентир нежилое здание. 36 м от ориентира по направлению к северу. |
| Адрес местоположения | край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, №12, литер О |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс |
| Кадастровая стоимость, руб. | 162476456,5 |
| Кадастровый номер | 27:23:000000:1062 |
| Оцениваемые права | право аренды |
| Основание возникновения права | Договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена №10739 от 02.09.2010г. на неопределенный срок |

Таким образом, юридически правомочными являются варианты использования под размещение объектов коммерческой недвижимости.

Преобладающее окружение объекта оценки – коммерческая и жилая застройка.

Таким образом, оцениваемые объекты можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости в качестве земельного участка под коммерческую застройку.

7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ по состоянию на январь-февраль 2018 г.

Обзор подготовлен по данным: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201814033>

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г. В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

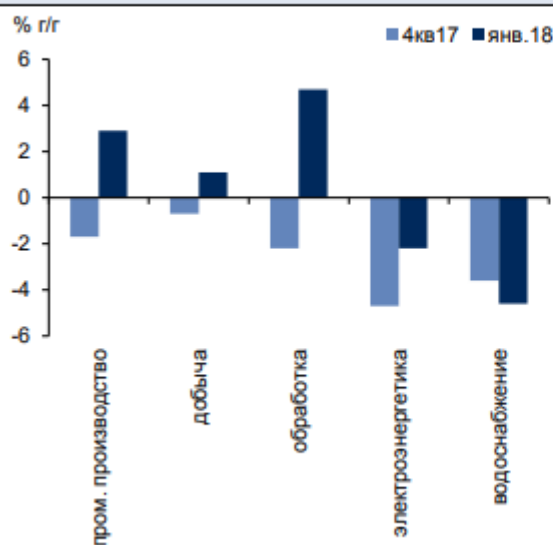
Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику. Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4кв17 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4кв17 соответственно.

Рис. 1. В начале 2018 года произошел разворот динамики промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В январе температурный режим нормализовался, что поддержало выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17). В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых. Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4кв17). Этому способствовали погодные условия на территории России: средненедневная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года.

В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномальные холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы.

На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, средненедневная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4кв17). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добыча нефти, Россия будет демонстрировать околонулевую годовую динамику, начиная со 2кв18.

Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года. Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных металлов, прочих цветных металлов и ядерного топлива, производство табачных изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования (см. «Картину промышленности в январе 2018 года»). Поддержку росту промышленного производства также оказало отечественное автомобилестроение: рост производства автотранспортных средств в январе составил 29,4 % г/г (6,4 % г/г в декабре, 14,4 % г/г в 4кв17).

По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему

базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.18 | 2017 | 4кв17 | дек.17 | ноя.17 | окт.17 | 3кв17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| Промышленное производство | 2,9 | 1,0 | -1,7 | -1,5 | -3,6 | 0,0 | 1,4 | 3,8 | 0,1 | 1,3 |
| Добыча полезных ископаемых | 1,1 | 2,0 | -0,7 | -1,0 | -1,0 | -0,1 | 2,3 | 4,8 | 1,2 | 2,7 |
| добыча угля | -3,1 | 3,5 | 2,2 | -0,6 | 2,0 | 5,2 | 4,4 | 3,4 | 3,7 | 6,1 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -0,2 | 0,8 | -2,2 | -2,0 | -2,2 | -2,4 | 0,6 | 3,1 | 1,7 | 2,2 |
| добыча металлических руд | 3,1 | 2,5 | 1,7 | 1,5 | -0,5 | 4,0 | 0,3 | 3,7 | 4,8 | 0,6 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 13,8 | 5,6 | 2,6 | 3,2 | 2,4 | 2,1 | 4,8 | 11,5 | 3,5 | 1,5 |
| Обрабатывающие производства | 4,7 | 0,2 | -2,2 | -2,0 | -4,7 | 0,1 | 0,4 | 3,2 | -0,8 | 0,5 |
| пищевая промышленность | 2,1 | 2,5 | 3,5 | 0,2 | 4,7 | 5,6 | 3,9 | 1,4 | 1,0 | 2,5 |
| легкая промышленность | 15,6 | 5,2 | 6,7 | 11,5 | 4,2 | 4,2 | 1,7 | 6,1 | 6,5 | 5,6 |
| деревообработка | 11,6 | 1,9 | 1,4 | 2,4 | 2,2 | -0,5 | 0,7 | 1,6 | 3,8 | 1,9 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 1,9 | 0,6 | 0,2 | 0,6 | 1,6 | -1,7 | 1,3 | 2,9 | -1,8 | -1,7 |
| химический комплекс | 4,1 | 5,3 | 3,1 | 1,5 | 1,5 | 6,2 | 3,2 | 7,0 | 7,7 | 6,4 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 1,5 | 2,5 | 3,8 | 4,9 | 4,9 | 1,7 | 1,4 | 1,9 | 2,9 | -6,0 |
| металлургия | 7,8 | -3,4 | -7,9 | -3,1 | -16,7 | -10,1 | 4,5 | -1,5 | -8,8 | -0,5 |
| машиностроение | 4,7 | 1,3 | -1,2 | -8,7 | -6,1 | 7,5 | 0,8 | 5,3 | 0,4 | 1,5 |
| прочие производства | -0,1 | 1,4 | 7,5 | 8,3 | 0,2 | 14,2 | -0,7 | -2,1 | 1,0 | -11,3 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | -2,2 | 0,1 | -4,7 | -5,5 | -6,4 | -2,1 | 0,2 | 3,6 | 1,3 | 1,7 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -4,6 | -2,8 | -3,6 | -4,2 | -5,7 | -1,0 | -3,7 | 1,0 | -5,1 | -0,8 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Показатели потребительского рынка продолжают устойчиво расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3%: в январе — 2,8% г/г после 3,1% г/г в декабре и 3,0% г/г в 4кв17. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3% м/м SA в январе, 0,2% м/м SA в декабре).

Автомобильный рынок продолжает уверенно расти. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в январе и феврале составили 148,1 и 150,8 тыс. штук соответственно (в декабре было продано 141,7 тыс. шт. SA). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 31,3% г/г в январе и 24,7% г/г в феврале (по сравнению с 14,0% г/г в декабре и 15,4% г/г в 4кв17), что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. Рост автомобильного рынка поддерживается расширением портфеля автокредитов (+14,9% в целом за 2017 год). Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг.

Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1% г/г в январе по сравнению с 0,9% г/г в декабре и 0,5% г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9% г/г в реальном выражении в январе после 4,7% в декабре и 4,5% в 4кв17). Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Кроме того, четвертый месяц подряд индекс превышает пороговый уровень 100, который указывает на преобладание позитивных настроений среди потребителей. При этом уверенную восходящую динамику демонстрируют как ожидания респондентов, так и их оценки текущей ситуации, в том числе изменений личного материального положения. Указанные тенденции подтверждают данные о продолжающемся восстановлении потребительского спроса на фоне роста заработной платы и ускорения роста розничного кредитования.

Рис. 7. Розничный товарооборот продолжил рост темпами, сопоставимыми с концом прошлого года

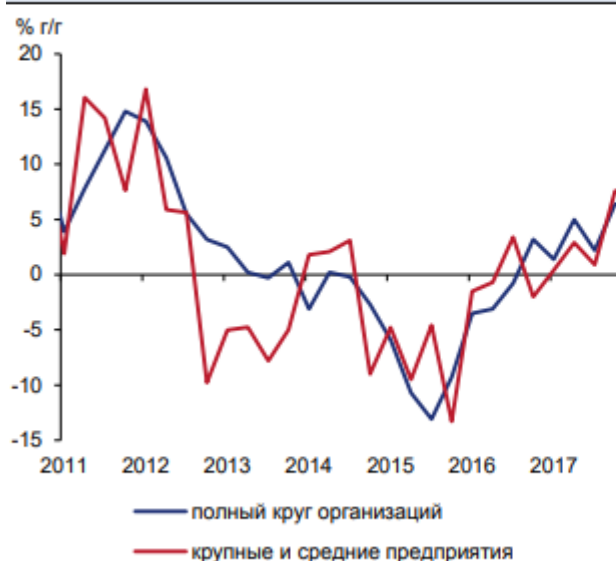
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Показатели потребительской уверенности достигли максимальных уровней

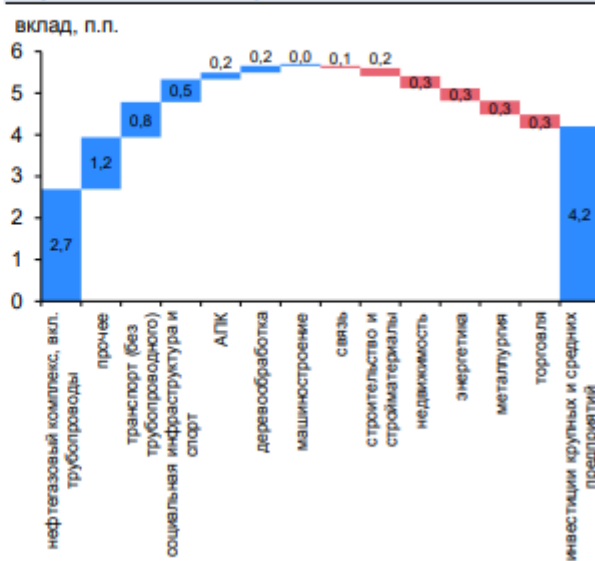
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2%. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и социальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике. В разрезе видов основных фондов структура инвестиций осталась достаточно стабильной по сравнению с предыдущим годом.

Крупные и средние компании в 2017 году инвестировали более половины средств в здания (кроме жилых), сооружения и еще треть – в машины и оборудование. При этом последняя группа демонстрировала наиболее динамичный рост (8,9 % в целом за год), что согласуется с данными о высоких темпах роста импорта машин и оборудования в течение 2017 года. Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

Рис. 9. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году превысил ожидания

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Рост инвестиций крупных и средних предприятий обеспечивается в первую очередь нефтегазовым сектором

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности продолжали демонстрировать позитивную динамику. Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят закупки предприятиями машин и оборудования. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья продолжает расти высокими темпами (23,3 % г/г в январе после 29,1 % г/г в декабре, 26,2 % г/г в кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе ускорился до 17,1

% г/г после 9,2 % г/г в декабре и 8,8 % г/г в 4кв17. В последние два месяца в положительную область вышли годовые темпы роста в строительстве (0,2 % г/г в январе после 1,3 % г/г в декабре). Восстановление строительного сектора оказывает поддержку производству стройматериалов.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

| | янв.18 | 2017 | 4кв17 | дек.17 | ноя.17 | 3кв17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|--------|------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|------|-------|
| Оборот розничной торговли | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 | 1,2 | 3,0 | 3,1 | 2,7 | 2,1 | 1,0 | -1,6 | -4,6 | -10,0 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,3 | | | 0,2 | 0,0 | | | | | |
| Продовольственные товары | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,2 | 0,5 | 2,9 | 3,4 | 2,2 | 1,9 | -0,4 | -3,0 | -5,0 | -9,0 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,2 | | | 0,2 | -0,2 | | | | | |
| Непродовольственные товары | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,3 | 1,9 | 3,1 | 2,8 | 3,2 | 2,4 | 2,2 | -0,3 | -4,2 | -10,9 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,5 | | | 0,1 | 0,2 | | | | | |
| Платные услуги | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,1 | 0,2 | 0,5 | 0,9 | -0,4 | 0,2 | 0,6 | 0,2 | 0,7 | -1,1 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | 0,1 | | | 0,9 | -0,3 | | | | | |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

| | янв.18 | 2017 | 4кв17 | дек.17 | ноя.17 | окт.17 | 3кв17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 |
|---|--------|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|
| Инвестиции в основной капитал | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | | 4,4 | 6,4 | | | | 2,2 | 5,0 | 1,4 | -0,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | | 0,5 | | | | -1,0 | 3,2 | 0,3 | |
| Строительство | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,2 | -1,4 | -0,6 | 1,3 | -1,1 | -3,1 | 0,0 | -2,6 | -4,5 | -2,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | -0,2 | | 0,0 | 0,4 | 0,3 | -0,6 | 0,4 | -0,4 | -0,7 | |
| Производство инвест. товаров¹ | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 10,9 | 4,4 | 7,4 | 9,0 | 7,1 | 6,2 | 4,3 | 5,2 | -0,2 | -2,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | -4,2 | | 2,8 | 0,8 | 2,8 | 0,8 | 1,1 | 1,8 | 1,2 | |
| Импорт инвестиционных товаров² | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | | 32,7 | 42,5 | 41,9 | 21,3 | 66,4 | 36,1 | 40,9 | 8,2 | 5,5 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | | 13,1 | 14,1 | -11,8 | 7,6 | 2,0 | 12,4 | 9,9 | |
| Грузоперевозки инвест. товаров³ | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 12,9 | -4,8 | 4,0 | 10,6 | 5,9 | -2,1 | -10,4 | -6,4 | -3,2 | 5,2 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов – 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее).

В ежемесячном выражении с устранением сезонности потребительские цены в феврале увеличились на 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в январе. В феврале возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+1,1 % м/м SA после снижения на 1,3 % м/м SA месяцем ранее), что связано в том числе с удорожанием картофеля из-за низкого урожая в 2017/2018 сельскохозяйственном году. Вместе с тем в

группе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции околонулевой темп роста сохраняется третий месяц подряд благодаря достаточному уровню предложения. Темп роста цен на непродовольственные товары в феврале снизился до 0,1 % м/м SA после 0,3 % м/м SA в январе.

Вклад в замедление инфляции в данной товарной группе внесла продолжающаяся нормализация динамики цен на бензин. При этом темпы роста цен снизились и в группе непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. Ускорение роста цен на услуги до 0,2 % м/м SA в феврале по сравнению с 0,1 % м/м SA в январе было связано главным образом с удорожанием жилищных услуг. При этом некоторое увеличение темпов роста цен на услуги наблюдалось и в рыночном сегменте (лидерами стали услуги зарубежного туризма – 0,8 % м/м SA). По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

| | фев.18 | январ.18 | дек.17 | ноя.17 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|----------|--------|--------|------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,2 | 2,2 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 5,4 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,1 | - | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,9 | 0,7 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 4,6 | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,2 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,0 | 0,1 | -0,2 | - | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 2,6 | 2,8 | 2,7 | 2,8 | 6,5 | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,1 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,1 | 0,3 | 0,3 | 0,2 | - | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,7 | 3,9 | 4,4 | 4,3 | 4,4 | 4,9 | 10,2 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,1 | 0,1 | 0,3 | 0,1 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,4 | - | - | - |
| Базовая (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,9 | 1,9 | 2,1 | 2,3 | 2,1 | 6,0 | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | - | - | - |
| Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 5,8 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,1 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | - | - | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА

Обзор подготовлен по данным: <https://www.khabkrai.ru/officially/Ekonomika/EconomDoc>

По итогам 2017 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности края составил 374,9 млрд. руб., или 117,0 % к 2016 году (в действующих ценах).

Индекс промышленного производства в 2017 году составил 120,0 % к 2016 году при росте индексов производства в добыче полезных ископаемых (на 17,3 %), в обрабатывающих производствах (на 21,4 %), в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха (на 1,8 %).

Рост индекса производства по добыче полезных ископаемых в 2017 году обеспечен увеличением объемов добычи руд цветных металлов (на 17,1 % к 2016 году) и угля (на 19,0 %).

Впервые объем добычи золота превысил 23 тонны (118,6 % к 2016 году). Ввод в работу новых мощностей позволил увеличить добычу угля в крае, преодолев уровень 5,0 млн. тонн.

Наибольший рост в обрабатывающих производствах достигнут в производстве прочих транспортных средств и оборудования (124,0 %), производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (151,2 %).

В 2017 году выпуск продукции в авиастроении увеличен на 22,5 % к 2016 году. Комсомольским-на-Амуре филиалом акционерного общества "Гражданские самолеты Сухого" в 2017 году выпущено 34 самолета Sukhoi Superjet 100 (2016 год – 18 единиц).

В судостроении обеспечен рост производства в 1,4 раза к 2016 году.

Среди обрабатывающих производств демонстрируют положительные темпы роста также: обработка древесины, производство прочей неметаллической минеральной продукции, производство металлургическое, производство нефтепродуктов, переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков, производство напитков.

В 2017 году обработка древесины возросла на 12,3 % при снижении лесозаготовок на 1,0 %. Рост достигнут по всем важнейшим видам продукции деревообработки: пиломатериалы – на 10,6 % (произведено 1 021,5 тыс. куб. м), топливные гранулы – на 5,6 % (120 тыс. тонн), лущенный шпон – на 29,9 % (201,8 тыс. куб. м).

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции (промышленность строительных материалов) в 2017 году составил 107,4 %. Производство кирпича керамического строительного увеличено на 10,4 %, производство железобетонных изделий и конструкций – на 10,4 %, стеклопакетов – на 25,4 %, изделий из теплоизоляционных материалов – на 16,5 %, товарного бетона снижено на – 4,5 %, смесей асфальтобетонных – на 8,7 %.

Индекс металлургического производства в 2017 году составил 105,4 %. Произведено проката черных металлов 192,5 тыс. тонн, или 105,3 % к 2016 году.

Индекс производства нефтепродуктов в 2017 году составил 103,4 %. Увеличены объемы переработки нефти (на 1,4 % к 2016 году), возросло производство автомобильных бензинов на 4,2 %, топлива реактивного на 0,2 %, дизельного топлива на 7,8 %, мазута топочного на 7,5 %, бензина прямогонного на 7,8 %.

Объем переработки и консервирования рыбы, ракообразных и моллюсков составил 307,6 тыс. тонн, или 105,6 % к 2016 году. Выпуск продукции высокой степени переработки составил 42,8 тыс. тонн, или 106,9 % к 2016 году. Индекс производства по переработке и консервированию рыбы, ракообразных и моллюсков составил 110,8 %.

Индекс производства напитков составил 103,1 % к 2016 году. Увеличены объемы производства водки и ликероводочных изделий на 0,5 %, пива – на 3,2 %.

Индекс производства по виду экономической деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2017 году составил 101,8 % за счет увеличения производства электроэнергии на 3,9 % к 2016 году. При этом снижено производство тепловой энергии на 5,0 %, что обусловлено более высокими среднесуточными температурами наружного воздуха в январе – марте и октябре – ноябре 2017 г. против соответствующих периодов 2016 года.

Положительная направленность сложилась в инвестиционной сфере. Объем инвестиций в основной капитал в 2017 году, по оценке, составил 129,3 млрд. руб. (103,5 % к уровню 2016 года в сопоставимых ценах).

В 2017 году объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", составил 56,4 млрд. руб., или 89,4 % к 2016 году в сопоставимых ценах. Введено в действие 269,7 тыс. кв. м жилых домов, или 73,7 % к 2016 году.

В 2017 году в крае обеспечен рост сельскохозяйственного производства на 4,6 % к уровню 2016 года в сопоставимых ценах за счет увеличения объемов производства продукции растениеводства на 13,8 %.

В 2017 году объем грузооборота вырос на 2,5 % и составил 181 461,7 млн. т/км.

В 2017 году в крае достигнут минимальный уровень инфляции за всю историю статистических наблюдений современной России (с 1991 года) – индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,6 % (декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.), в т.ч. на продовольственные товары – 101,2 %.

Заметное улучшение в 2017 году наблюдается в крае на потребительском рынке: оборот розничной торговли возрос на 2,3 % к уровню 2016 года в сопоставимых ценах, в том числе оборот розничной торговли пищевыми продуктами – на 2,3 %, непродовольственными товарами – на 2,2 %. Рост оборота общественного питания составил 101,2 %, объем платных услуг населению – 102,0 %.

Денежные доходы в среднем на душу населения края в 2017 году сложились в размере 37 695,0 руб. и составили 99,5 % к 2016 году. Реальные денежные доходы составили 95,9 % к 2016 году.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе – ноябре 2017 г. составила 41 853,0 руб. и возросла к соответствующему периоду 2016 года на 6,7 %. Рост реальной заработной платы составил 103,0 %.

По итогам 2017 года на рынке труда в результате принимаемых комплексных мер в крае зафиксированы минимальная численность зарегистрированных безработных граждан (с 1994 года – начала ведения сплошного учета в крае) – 6,28 тыс. человек, уровень регистрируемой безработицы – 0,86 % (ниже, чем в среднем по Российской Федерации – 1,0 %).

7.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХАБАРОВСКА

Обзор подготовлен по данным: <http://vnh27.ru/article/908>, <http://zdanie.info/2393/2467/news/8955>,
<https://www.beboss.ru/kn/khb>, http://www.datn-plus.ru/publ/poleznye_stati_o_nedvizhimosti/analiz_rynka_zemelnykh_uchastkov_v_khabarovske/1-1-0-100

Эксперты отмечают высокий потенциал для развития торговой недвижимости на рынке Хабаровска.

До недавнего времени рынок коммерческой недвижимости Дальнего Востока развивался медленно и крайне неравномерно. Причиной тому служили особые климатические условия и географическая изоляция отдельных районов. Несмотря на это, в регионе имеются территории с хорошим коммерческим потенциалом, одной из которых является город Хабаровск.

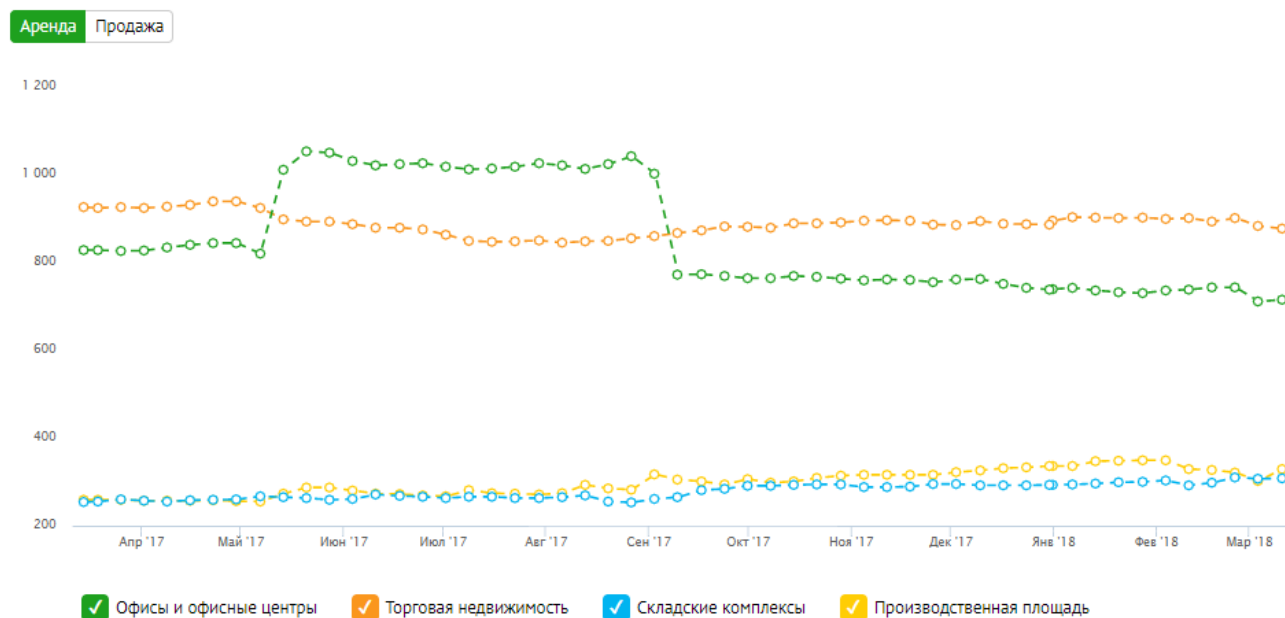
Сегодня Хабаровск - это многофункциональный экономический центр общегосударственного значения. По объему железнодорожных и авиаперевозок город занимает первое место на Дальнем Востоке и является важнейшим транспортным узлом, соединяющим в себе потоки железнодорожных, речных и авиационных перевозок. Численность населения насчитывает 593 636 человек (на 2013 г.), среднемесячная начисленная заработная плата в 2014 году составила 42 889 рублей. Учитывая вектор государственной политики в отношении Дальневосточного региона, доходы населения будут только повышаться.

Хабаровск является отправной точкой для освоения ритейлерами Дальневосточного региона. Высокая покупательская способность хабаровчан привлекает представителей крупных операторов ритейла. К тому же, город является ближайшей территорией Дальнего Востока, имеющей подходящую торговую инфраструктуру. Что касается конкурентной среды, то здесь особую роль играет близость Хабаровска к границе с Китаем, что способствует наполнению рынка китайскими товарами. Но небольшие компании, специализирующиеся на китайском ритейле, не выдерживают конкуренции с крупными сетевыми операторам ни в части качества товара, ни в части маркетингового продвижения. Торговая недвижимость Хабаровска представлена рядом объектов среднего и малого масштаба.

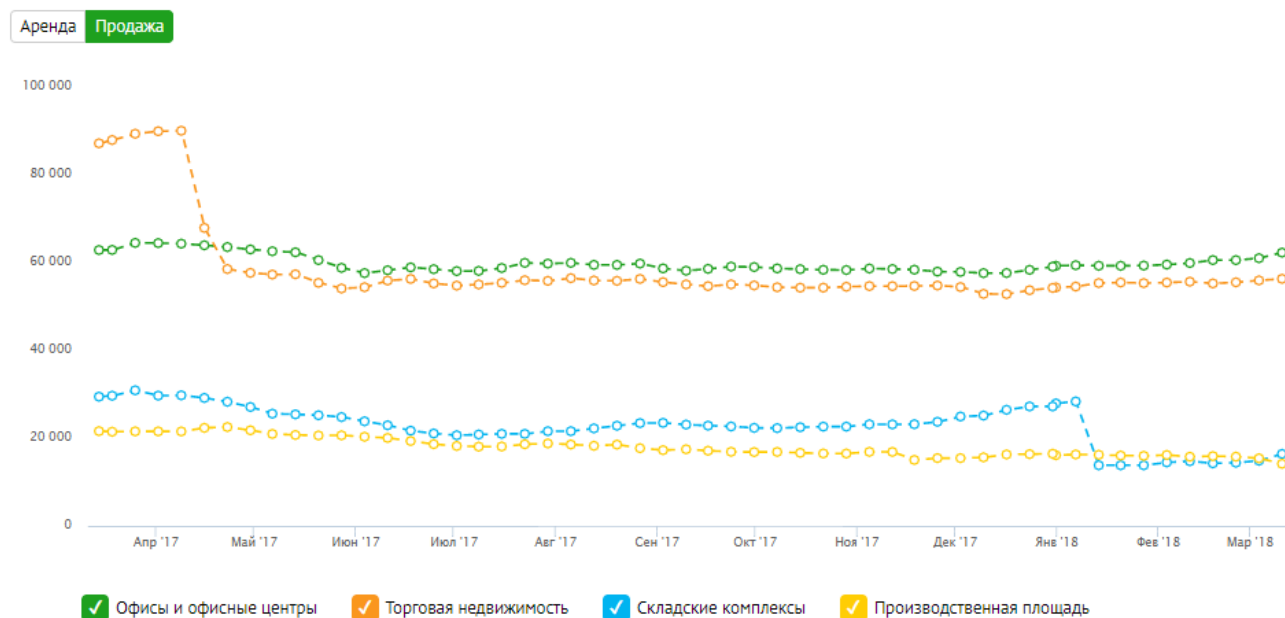
В основном это торговые центры давней постройки с устаревшей или размытой торговой концепцией и работающие по «заявочной схеме» в части привлечения арендаторов. Присутствуют также несколько новых центров, которые выгодно отличаются современным подходом к реализации арендных площадей. Но при ближайшем рассмотрении можно отметить погрешности в проектировании объектов, в частности при организации арендных площадей, а также в части торговой концепции. Также, в Хабаровске ведется строительство ряда торговых объектов, имеющих свои сильные и слабые стороны.

Как и на всем Дальнем Востоке, Хабаровск испытывает дефицит крупноформатных торговых площадей. На текущий момент практически нет предложений по однозальным площадям свыше 2000-3000 кв.м. Отсутствуют торговые центры с площадью 100 000 кв.м. и более, с наполнением разных товарных групп. Наиболее распространены различные варианты Fashion-центров. Мы как мебельный ритейлер, постоянно находимся в поиске пригодных арендных площадей под бренд «Азбука мебели», но в требуемом нами формате предложения практически отсутствуют. В ближайшие 2-3 года вводятся в эксплуатацию полноценные крупноформатные ТЦ как в самом Хабаровске, так и в области.

Аналитика цен на коммерческую недвижимость в Хабаровске



Аналитика цен на коммерческую недвижимость в Хабаровске



Рынок земли

На рынке недвижимости весной возрастает интерес к земле, к цене на участки под строительство, дачи-огороды и для использования земли по прямому назначению - для сельскохозяйственного производства.

В сравнении с весной прошлого года цены на земельные участки в Хабаровске и пригородах снизились. Меньше всего изменились цены в ближайших пригородах - всего на 4,4%, в дальних пригородах (более 10 километров от центра города) цены снизились несколько больше - на 9,5%. Но наибольшее снижение средних цен предложения на земельные участки было отмечено в городской черте (-17%).

На городской рынок земли приходится 41% всех предложений земельных участков в Хабаровске и пригородах. При этом 90% всех участков в городе предлагается под строительство и большая часть из них - под строительство малоэтажного жилья. Но есть участки и для строительства многоквартирных жилых домов. Кроме того, в эту группу входят участки, предлагаемые для промышленного использования (для

строительства баз, складов, производственных цехов и т.п.) и сферы услуг (автосервисы, торгово-развлекательные центры, магазины и т.п.).

Средняя цена за сотку земли для такого использования в городе составила 242 тысячи рублей, упав за год на 19%, и колеблется от 7,5 тысячи рублей до 3 миллионов 667 тысяч рублей. В большей степени снижение произошло за счет максимальных цен на такие участки, которые уменьшились на 54%. При этом надо заметить, что и средние площади участков, предлагаемых на продажу, за год уменьшились на 19% также за счет максимальных площадей. Это говорит о том, что в городе все меньше остается земли, которую можно использовать под капитальное строительство, и все меньше спрос на нее в связи с большими трудностями использования. Ведь нет гарантий, что на участке, отведенном для строительства многоквартирного дома где-нибудь в районе старой застройки, этот проект можно будет реализовать.

Земли сельскохозяйственного назначения, предлагаемые на продажу в городе, составляют 1,4% от всех предложений в городской черте. Да и площади таких участков стали значительно меньше. При этом средние цены на них выросли более чем на 70%. Располагаются они, как правило, ближе к границам города и больше похожи на пригороды, чем на городские земли. Большинство участков предлагается под личное подсобное хозяйство, а участки с большими площадями - под крестьянские фермерские хозяйства.

Земли пригородов Хабаровска сильно отличаются по географическим и природным условиям. Прежде всего, их можно разделить по сторонам света: северные, восточные, южные и западные.

К северным пригородам можно отнести район Воронежа, село Мичуринское, Виноградовку, Федоровку и прилегающие к ним земли. Здесь предлагается около 6% всех участков, при этом преобладает предложение под малоэтажное строительство (66%). И это легко объяснить. Единственное крупное предприятие в этом направлении ТЭЦ-3, да и то из-за розы ветров не распространяет свои выбросы на эти земли. А преобладают здесь садоводческие товарищества, коттеджные поселки, профилактории и небольшие сельхозпредприятия.

Перспективы рынка земли в долгосрочном плане можно определить однозначно - земля будет дорожать. А в ближайшей перспективе возможны колебания цен в зависимости от различных факторов как природного, так и административного характера. Например, сегодня от застройщиков требуют страховать свой бизнес или получить гарантию банка, чтобы обеспечить дольщикам строительства сохранение их денег и получение недвижимости в соответствии с договором. Это не может не сказаться на ценах, как на землю, так и на объекты неразрывно с ней связанные (здания). Возможны какие-то нововведения и в сфере налогового законодательства, и в других областях.

Ценнообразование на земельном рынке

Рынок земельных участков развит достаточно хорошо. Оценщиками было выявлено несколько предложений участков под коммерческую застройку:

Таблица 5. Перечень объектов – земельных участков под коммерческую застройку, подобранных на рынке

| № п п | Адрес | Общая площадь, кв.м | Категория | Разрешенное использование | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Источник информации |
|--|--|---------------------|--------------------------|---|------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | ул. Автобусная - ул. Тверская, ул. Автобусная, 81 - ул. Павла Морозова | 244 173 | Земли населенных пунктов | Для многоэтажного жилищного строительства | 150 000 000 | 614,3 | https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/zemelnyj-uchastok-pod-mnogoetazhnuju-zastrojku-24-4-ga-51473933.html |
| 2 | В 43 м по направлению на запад от ул. Ворошилова, д. 8 | 20 000 | Земли населенных пунктов | Для строительства объекта торгового назначения | 25 000 000 | 1 250 | https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/prodam-2-ga-v-sobstvennosti-po-kommercheskujuzastrojku-51175248.html |
| 3 | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Совхозная, д. 65 | 40 900 | земли населенных пунктов | под нежилые производственные здания: овощехранилищ и зерноскладов | 75 000 000 | 1 833,74 | https://www.avito.ru/habarovsk/zemelye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1138071131 |
| 4 | Хабаровский край, г. Хабаровск, Печерская ул., д. 25 | 22 000 | земли населенных пунктов | для производственной деятельности | 14 900 000 | 677,27 | https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/predlagaetsja-uchastok-promyshlennogo-naznachenijarjadom-ul-pecherskaja-25-58085172.html |
| 5 | Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Воронежская ул., д. 1 | 10 000 | земли населенных пунктов | под промышленное назначение | 12 000 000 | 1 200,00 | https://www.avito.ru/habarovsk/zemelye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1168834161 |
| Среднее значение, руб./кв.м, округленно | | | | | | 1 115 | |

Таким образом, среднее значение стоимости земельного участка на правах собственности, под коммерческую застройку общей площадью от 1 Га, составляет 1 115 руб., без учета скидки на торг.

Скидки на торг, как правило, составляют от 5 до 15%.

В соответствии с таблицами под редакцией Лейфера, есть следующие градации скидок на торг для земельных участков:

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

Таблица 77

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

Для участков под индустриальную застройку, среднее значение скидки составляет 11,6%.

Основные ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы, присущие первичному и вторичному рынку земельных участков под общественно-деловую застройку представлены ниже.

- Местоположение — поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировки колеблется от 20-70%.
- Площадь участка, кв. м (увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости) Вес фактора находится в диапазоне 10-40%;
- Наличие коммуникаций (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям). Вес фактора находится в диапазоне 10-45%.
- Благоустроенность – (неблагоустроенный участок требует дополнительных вложений на подготовку к строительным работам (расчистку от мусора, растений, выравнивание и пр.). Вес фактора находится в диапазоне 10-45%.

7.4. Выводы:

- По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.
- В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г.
- По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г.
- В Хабаровске индекс промышленного производства в 2017 году составил 120,0 % к 2016 году. В 2017 году объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", составил 56,4 млрд. руб., или 89,4 % к 2016 году в сопоставимых ценах.
- В 2017 году в крае достигнут минимальный уровень инфляции за всю историю статистических наблюдений современной России (с 1991 года) – индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,6 % (декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.), в т.ч. на продовольственные товары – 101,2 %.
- Сегодня Хабаровск - это многофункциональный экономический центр общегосударственного значения.
- Торговая недвижимость Хабаровска представлена рядом объектов среднего и малого масштаба.
- В среднем, стоимость 1 кв.м участка под коммерческую застройку составляет 1 115 руб. без учета скидки на торг.
- Скидка на торг, в среднем, для участков под индустриальную застройку составляет 11,6%.

8. РЫНОЧНЫЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объектов, т.е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Таблица 3 Ликвидность

| Показатель ликвидности | Высокая | Выше средней | Средняя | Ниже средней | Низкая |
|------------------------------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| Примерный срок реализации, месяцев | Менее 1 | 1-2 | 2-4 | 4-6 | более 6 |

Ликвидность зависит, прежде всего, от **наличия и величины спроса** на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении аналогичных объектов на рынке относительно небольшое снижение цены может привести к увеличению количества желающих приобрести данный объект. Спрос на оцениваемый объект – эластичен.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Площадь объекта попадает в диапазон типичных значений на рынке.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Рынок подобных объектов на рынке не велик, в связи с чем обладает достаточной ликвидностью.

Оценщик считает, что ликвидность объекта можно охарактеризовать как низкую, соответственно среднее время экспозиции для объекта оценки может существенно превышать 6 месяцев (около 12 месяцев) при его продаже по рыночной стоимости.

Это заключение сделано на основании анализа рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга области и интервью со специалистами следующих риэлтерских компаний:

Таблица 4 Результаты опроса экспертов

| № п/п | Ф.И.О. эксперта | Должность | Сведения о квалификации | Контактный телефон | Диапазон |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------|----------------|
| 1 | Мянтюхарью Наталья Николаевна | риэлтор | АН «Невский Альянс» | 325-75-77 | 12 мес |
| 2 | Грушко Ольга Сергеевна | риэлтор | АН «Партнер» | 380-00-28 | 12-14 мес. |
| 3 | Петриченко Галина Васильевна | риэлтор | АН «Дриада» | 528-06-26 | 10-12 мес. |
| 4 | Юсубов Олег Алекберович | риэлтор | АН «РусланD» | 232-74-26 | 12 мес. |
| Среднее значение (округленно) | | | | | 12 мес. |

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку стоимости объекта.

Понятие "наиболее эффективного использования", применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования;
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам;
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Ниже Оценщики рассмотрели варианты использования объекта оценки для определения их наиболее эффективного использования.

Юридическая правомочность

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства объекта торгового назначения – торговый комплекс.

Разрешенное использование для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс.

Использование под иную функцию потребует изменения целевого назначения участка. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности возможным вариантом использования является текущее использование. Эффективность от изменения назначения рассмотрена ниже.

Физическая осуществимость. Физически осуществимым является использование земельного участка по любому из юридически правомочных видов использования.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность.

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Местоположение земельного участка считается основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения влияет, прежде всего, характеристика окружающего типа землепользования. В данном случае, объект оценки находится вблизи жилой и коммерческой застройки. Доступность транспортом - нормальная. Объект оценки расположен в 3 км от трассы. Таким образом, оптимальным будет использование участка для размещения торговых объектов.

Участок является свободным от застройки.

Вывод:

По результатам проведенного анализа, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов является его использование для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс

10. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

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

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

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены. При выборе подходов и методов учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

10.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Затратный подход

Согласно ФСО №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.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения, кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков. Также земля является невозполнимым ресурсом.

В связи с вышесказанным земельный участок не может рассматриваться как совокупность затрат на воспроизводство или замещение. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка не может быть рассчитана в рамках затратного подхода, за исключением случая оценки искусственно созданных намывных территорий.

Во всех остальных случаях затратный подход используется только в качестве вспомогательного, и предполагает определение стоимости улучшений земельного участка: зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.

Вывод: Оцениваемый земельный участок не относится к категории искусственно созданных объектов. Таким образом, отсутствуют необходимые условия для реализации затратного подхода, поэтому затратный подход для оценки земельного участка не применялся.

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1 Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Вывод: Оцениваемый объект не является уникальным. Рынок подобных объектов существует и информация по ценам доступна, поэтому имеются предпосылки для реализации сравнительного подхода. Таким образом, в рамках настоящей оценки определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом является возможным.

Доходный подход

Согласно ФСО №1 Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Вывод: Отсутствует возможность установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества доход, приходящийся на оцениваемые земельные участки. Отсутствуют необходимые условия для реализации доходного подхода, поэтому доходный подход для оценки земельного участка не применялся.

Вывод по разделу: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости земельных участков.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основными этапами оценки являются:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- - набор прав на объект;
- - условия финансирования сделки;
- - условия сделки купли-продажи;
- - время совершения сделки купли-продажи;
- - месторасположение объекта;
- - физические характеристики объекта;
- - экономические характеристики объекта;
- - характер использования объекта;
- - компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Для расчета стоимости объекта оценки оценщиком были проанализированы публикуемые в открытых информационных источниках данные по предложениям продажи аналогичных по функциональному назначению объектов.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнительного анализа.

Таким образом, для определения рыночной стоимости был использован метод сравнительного анализа цен предложения за объекты аналогичного назначения с проведением необходимых корректировок на выявленные отличия. Данные об отобранных объектах сравнения и описание корректировок приводятся в соответствующей таблице.

Подход к оценке с точки зрения сравнения сделок и предложений основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр объектов, предлагаемых к продаже. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель аналогичного по качеству и полезности объекта.

Метод сравнительного анализа наиболее действенен для типов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках продажи. Если аналогичные объекты на рынке аренды отсутствуют, метод сравнительного анализа неприменим. Любое отличие условий сдачи в аренду сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при применении метода сравнительного анализа необходимы достоверность и полнота информации.

При корректировке стоимости объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в приведенном ниже порядке:

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- состояние рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Корректировки первой группы определяют цену аренды объекта сравнения на дату проведения оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

Поскольку объект оценки фактически представляет собой здание, то в качестве объектов-аналогов Оценщик подобрал здания коммерческого назначения.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м площади объекта. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене продажи 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Элементы сравнения

В ходе проведенного анализа были определены следующие элементы сравнения, влияющие на цену объектов сравнения (аналогов):

- Передаваемые права на недвижимость;
- Условия финансирования;

- Условия сделки;
- Состояние рынка (рыночные условия);
- Местоположение.
- Разрешенное использование.
- Площадь объекта (кв. м).
- Коммуникации.

Выбор объектов-аналогов и их описание

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде публичных оферт по продаже объектов торгового назначения, расположенных в окружении от оцениваемого объекта и имеющих сходные характеристики.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения. Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объектов обязательно проанализирует текущие цены предложения сопоставимых объектов.

Экономическая ситуация в стране определяет необходимость использования метода сравнительного анализа крайне осторожно, т.к. основная масса предложений лежит вне поля цен реальных сделок, информация по которым не прозрачна.

Оценщиком было подобрано несколько объектов-аналогов подобного вида использования – реальные предложения по аренде помещений торгового назначения (в том числе сферы услуг), актуальные по состоянию на дату оценки и расположенные в районе расположения оцениваемого объекта.

Выбранные для проведения расчетов сравнительным подходом объекты-аналоги представлены ниже в таблице «Краткое описание объектов сравнения».

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Оценщик не производил корректировок на условия финансирования и условия сделки в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемого объекта.

Корректировка на рыночные условия (параметр сделка/предложение)

Под рыночными условиями, как правило, понимают время экспозиции объекта на рынке или особые отношения продавца и покупателя.

В данном случае, для объектов Оценщик посчитал необходимым применить поправку на так называемую «скидку на торг».

Дисконт при заключении договора с покупателем зданий и земельных участков коммерческого назначения значительной площади может достигать до 10-15%.

Подобное значение скидки на торг подтверждается мнениями экспертов рынка, а также диапазоном возможных скидок на торг в Справочнике оценщика, том 1.

Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода². Выбрана категория – активный рынок, поскольку в данном сегменте и на данном этапе рынок является активным.

² Нижний Новгород, 2014 г., общая редакция - Лейфер Л.А.

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

Таблица 77

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

В соответствии с данными таблицы, диапазон скидки на торг для категории объектов 1 составляет 11,1-12,1%. Среднее значение из данного диапазона составляет 11,6%.

Корректировка на передаваемые права

Объект оценки находится у его владельца на правах аренды с неограниченным сроком. По мнению оценщика, данное право можно приравнять к праву долгосрочной аренды. Все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. В соответствии с данным фактом, была осуществлена корректировка, на основании таблицы ниже, которая составила -15% от стоимости объектов-аналогов.

Таблица 8

Таблица 41

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,73 | 0,76 |

Все корректировки по первой группе сравнения представлены в соответствующей расчетной таблице (см. ниже)

Таблица 9. Краткое описание объектов сравнения.

| № п/п | Объект оценки | 1 | 2 | 3 |
|--|--|---|---|---|
| Адрес | Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Воронежский, д. 12, литер О | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Совхозная, д. 65 | Хабаровский край, г. Хабаровск, Печерская ул., д. 25 | Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Воронежская ул., д. 1 |
| Район | Железнодорожный | Железнодорожный | Индустриальный | Железнодорожный |
| Расстояние до шоссе, км | 3,4 | 3,8 | 7 | 7,2 |
| Трасса | Р-297 Амур | Р-297 Амур | А-370 | Р-297 Амур |
| Тип объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Тип сделки | сделка | сделка | предложение | предложение |
| Площадь, кв.м | 51 449,00 | 40 900,00 | 22 000,0 | 10 000,0 |
| Права на земельный участок | аренда на неопределенный срок | собственность | собственность | собственность |
| Категория | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс | Под нежилые производственные здания: овощехранилищ и зерноскладов | для производственной деятельности | под промышленное назначение |
| Местоположение относительно первой линии домов | вторая линия домов | первая линия домов | вторая линия домов | первая линия домов |
| Постройки на участке | нет | нет | нет | правильная |
| Коммуникации | электричество | электричество | электричество | электричество |
| Цена продажи, руб. | | 75 000 000 | 14 900 000 | 12 000 000 |
| Цена продажи, руб./кв.м. | | 1 833,74 | 677,27 | 1 200,00 |
| Агентство | | Риэлторская компания "DSD GROUP" 8-962-501-01-36 | ООО "Агентство недвижимости "Дом.Ком" +7 909 802-05-07 sale@40dom.com | 8-421-255-88-88 Мария Застройщик Кетом |
| Точная ссылка | | https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1138071131 | https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/land/predlagae-tsja-uchastok-promyshlennogo-naznachenija-rjadom-ul-pecherskaja-25-58085172.html | https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1168834161 |

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Выбор ценообразующих факторов

Оценщик, основываясь на позиционировании объекта оценки в качестве объекта торгового назначения, а также, учитывая мнение вышеуказанных экспертов и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Общая площадь;
- Разрешенное использование;
- Коммуникации.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов.

С учетом значительной удаленности объектов-аналогов друг от друга, была произведена корректировка на район. Данная корректировка на район была получена путем сопоставления индекса жилой недвижимости на основании данных <http://www.farpost.ru/khabarovsk/>.

Результаты приведены ниже

Таблица 50. Корректировка на местоположение

| Показатель | Объект оценки | АНАЛОГИ | | |
|--|--|--|--|---------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Данные: | Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Воронежский, №12, литер О | Хабаровск, р-н Индустриальный, ул Морозова Павла Леонтьевича 113 | Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Албанский, д. № 3 | Хабаровский край, ул. Совхозная, д.65 |
| Район | Железнодорожный | Железнодорожный | Индустриальный | Железнодорожный |
| Район (индикатор стоимости жилья в районе) | 73331 | 73331 | 74729 | 73331 |
| Корректировка | | 0% | -2% | 0% |

Также была проведена *корректировка на удаленность от магистрали*, которая проводилась на основании экспертного опроса. Таким образом:

В результате опроса были получены следующие результаты:

- Удаленность до 4 км – 0% (аналогично объекту оценки)
- Удаленность более 4 км – 10% (хуже объекта оценки)

Принятые корректировки указаны в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы, приведенной далее по тексту отчета.

Корректировка на коммуникации не проводилась, поскольку все рассматриваемые объекты оснащены коммуникациями.

Корректировка на местоположение относительно красной линии домов

Корректировка принята по данным Справочника оценщика недвижимости - 2016, Том III – земельные участки (стр. 178, табл. 107) (Нижний Новгород, 2016).

Таблица 61. Корректировка на местоположение

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|---------|
| | | нижний | верхний |
| Таблица 30 | | | |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии | 1,33 | 1,31 | 1,35 |

Корректировка рассчитывается как соотношение $1/1,33-1 = -25\%$.

Корректировка на разрешенное использование участка проводилась на основании экспертного опроса. Таким образом:

В результате опроса были получены следующие результаты (по правам на землю):

- Для производственной деятельности – 10% (хуже объекта оценки)
- Для строительства торговых объектов – 0% (аналогично объекту оценки)

Корректировка на общую площадь

По результатам анализа рынка Объекта оценки Оценщиком было установлено, что на рынке земельных участков наблюдается обратно пропорциональная зависимость между площадью и удельной стоимостью объектов – чем больше площадь, тем меньше удельный показатель стоимости, при прочих равных условиях.

Корректировка принята по данным Справочника оценщика недвижимости - 2016, Том III – земельные участки (стр. 178, табл. 107) (Нижний Новгород, 2016).



Рис. 109

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1 000 кв.м (0,1 га)

180

На графике представлена функция зависимости стоимости торгово-офисных участков от его площади. Выбрав среднюю кривую $y=1,9152x^{-0,094}$, рассчитывались все коэффициенты для объектов аналогов, относительно объекта оценки.

Принятые Оценщиком величины корректировок представлены в расчетной таблице (см. ниже).

Таблица 7

| Показатель | Объект оценки | АНАЛОГИ | | |
|--|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Данные: | Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Воронежский, д. 12, литер О | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Совхозная, д. 65 | Хабаровский край, г. Хабаровск, Печерская ул., д. 25 | Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Воронежская ул., д. 1 |
| Площадь участка, кв.м | 51 449,0 | 40 900,0 | 22 000,0 | 10 000,0 |
| Цена предложения, руб. с НДС | | 1833,74 | 677,27 | 1200,00 |
| 1 группа корректировок | | | | |
| Условия сделки | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка | | -11,6% | -11,6% | -11,6% |
| Корректировка с учетом влияния фактора | | 1 621,03 | 598,71 | 1 060,80 |
| Передаваемые права | аренда на неопределенный срок | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | | -15,0% | -15,0% | -15,0% |
| Корректировка с учетом влияния фактора | | 1 377,87 | 508,90 | 901,68 |
| Дата продажи | Февраль 18 | Февраль 18 | Февраль 18 | Февраль 18 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка с учетом влияния фактора | | 1 377,87 | 508,90 | 901,68 |
| итоговая величина корректировки | | -27% | -27% | -27% |
| Скорректированная цена предложения 1 м2, руб. | | 1 377,87 | 508,90 | 901,68 |
| Местоположение (расстояние до трассы) | 3,4 | 3,8 | 7 | 7,2 |
| Корректировка | 0 | 0% | 10% | 10% |
| Район | Железнодорожный | Железнодорожный | Индустриальный | Железнодорожный |
| Стоимость жилья в районе (1кв), руб./кв.м | 73331 | 73331 | 74729 | 73331 |
| | | 0% | -2% | 0% |
| Коммуникации | электричество | электричество | электричество | электричество |
| Корректировка | 0 | 0% | 0% | 0% |
| Местоположение относительно первой линии домов | вторая линия домов | первая линия домов | вторая линия домов | первая линия домов |
| Корректировка | 0 | -25% | 0% | -25% |
| Разрешенное использование | для строительства | Под нежилые | для | под промышленное |

Северо-Западная Оценочная Компания (812)965-13-66

| Показатель | Объект оценки | АНАЛОГИ | | |
|--|--|---|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Данные: | Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Воронежский, д. 12, литер О | Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Совхозная, д. 65 | Хабаровский край, г. Хабаровск, Печерская ул., д. 25 | Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Воронежская ул., д. 1 |
| | объекта торгового назначения - торговый комплекс | производственные здания: овощехранилищ и зерноскладов | производственной деятельности | назначение |
| | Корректировка | 0 | 10% | 10% |
| Площадь объекта, кв.м | 51 449 | 40 900 | 22 000 | 10 000 |
| По диаграмме | 0,69 | 0,71 | 0,75 | 0,81 |
| | Корректировка, % | - | -2% | -14% |
| | Корректировка | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Суммарная корректировка | | -16,95% | 12,32% | -19,08% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 1 144,38 | 571,62 | 729,62 |
| Совокупная валовая корректировка цен предложений | | 37% | 28% | 59% |
| обратная величина, вклад в стоимость | | 2,7 | 3,6 | 1,7 |
| Весовой коэффициент | | 30% | 50% | 20% |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м | 775,05 | 343,31 | 285,81 | 145,92 |
| Общая площадь, кв.м | 51 449,00 | | | |
| Итого рыночная стоимость, руб., с НДС | 39 875 547,45 | | | |

Таким образом, рыночная стоимость права аренды на объект оценки составляет 39 875 547,45 руб.

11.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Это преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В соответствии с тем, что оценка проводилась только в рамках одного из подходов к оценке – сравнительного, согласование результатов не проводится.

Рыночная стоимость объекта оценки – право аренды на земельный участок общей площадью 51 449 кв.м, расположенный по адресу: край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, №12, литер О, в соответствии с Техническим Заданием Договора на оценку № 033-Н-18 от 05.03.2018 г. по состоянию на 05 марта 2018 г. составляет:

39 876 000 рублей,

(Тридцать девять миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч)

12. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо не оказывало значительного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об оценочной деятельности», Стандартами оценочной деятельности ФСО 1-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России № , №298, № 299 от 20.05.2015 г., ФСО 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. и ФСО 9, утвержденным приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г.;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, сообщаем, что:

Рыночная стоимость объекта оценки – право аренды на земельный участок общей площадью 51 449 кв.м, расположенный по адресу: край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский , №12, литер О, в соответствии с Техническим Задаaniem Договора на оценку № 033-Н-18 от 05.03.2018 г. по состоянию на 05 марта 2018 г. составляет:

39 876 000 рублей,
(Тридцать девять миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч)

Оценщик

Саврасова О.А

Генеральный директор

ООО "Северо-Западная Оценочная Компания"

Печникова И.Е.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовая литература.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
6. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 г.

Монографии

1. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2000. – 256 с.: ил.;
2. Анатолий Ковалев, Валентина Быкова. Внесение направляющих корректировок при оценке оборудования. –<http://www.appraiser.ru/info/method/metlO.htm>.
3. Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. «Вопросы оценки» - №2, 2004. – с. 2-15.
4. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.;
5. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.;
6. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
7. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.;
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
9. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993.
10. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997;
13. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997г. — 480с.;

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКОВ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 876155

Настоящий диплом выдан Печниковой Ирине Евгеньевне
 в том, что он(а) с 01 ноября 2004 г. по 31 мая 2005 г.
 прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Московском
 международном институте эконOMETРИКИ,
 информатики, финансов и права
 по программе профессиональной переподготовки
 "Оценка стоимости предприятия
 (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 мая 2005 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Печниковой
 Ирины Евгеньевны
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
 стоимости предприятия (бизнеса)



Ирина Печникова
 Ректор (директор)

Город Москва

МФР Гомель 1006

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 258



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2467



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тетниковой
Ирине Евгеньевне (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 01 апреля 2017 г. по 01 июля 2017 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Секции-Температурная
государственной инженерно-жизненно-жизненной университете
по ис. Ассистент (наименование профессии, специальности, должности)
в учебной деятельности (наименование образовательной программы)

в объеме 14 часов (количество часов)
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|---|------------------|----------------|
| <u>Обязательные дисциплины</u> | <u>72</u> | |
| <u>Дисциплины по выбору</u> | <u>32</u> | |
| <u>Итого часов в учебной деятельности</u> | | <u>Отлично</u> |

Проще (а) стажировку в (на) нет (наименование организации)
выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор) [Подпись]
Секретарь [Подпись]

Город С. Температура (наименование населенного пункта) № 1056

Приложение 2. Выписка из реестра саморегулируемой организации



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

ИНН 7717528407 КПП 771701001
Юр.адрес: 129301, г.Москва, ул.Космонавтов, д.18 корп.2
Почтовый адрес: 115184, г.Москва, д/я 10
Тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54, email:armorf@armorf.ru
Р/с № 40703810300020000222 в ДЮ «Москворецкое отделение» ОАО «МНБ» г. Москва
Кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за
№9002 в едином государственном
реестре саморегулируемых
организаций оценщиков

Выписка № 1481
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«20» мая 2008 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Саврасовой Ольги Александровны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Саврасова Ольга Александровна
(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства
(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«16» _____ мая _____ 2008

за регистрационным № _____ 1308 _____

Исполнительный директор
НП СРО АРМО

 Петровская Е.В.





НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

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

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МинБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 753
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«24» декабря 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Печниковой Ирины Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Печникова Ирина Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства
(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«21» _____ декабря 2007

за регистрационным № 778

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

16 мая 2008 г.

Дата

№ 1933-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Саврасова Ольга Александровна

Паспорт 40 04 №570571 выдан
82 отделом милиции Красносельского района Санкт-Петербурга
06.09.2003

(Ф.И.О. оценщика)

НОУ "Московская финансово-промышленная академия"

(Оформление документа, удостоверяющего личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП983133 26.05.2006

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

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

№ по реестру 1308 от « 16 мая 2008 г. » года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Петровская Е.В.



Москва



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24 декабря 2007 г.
Дата

№ 1209-07
Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Печникова Ирина Евгеньевна

Паспорт 40 02 №994561 выдан (Ф.И.О. оценщика)
76 Отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга
25.09.2002

Московский международный институт (данные документа, подтверждающие личность) эконометрики, информатики, финансов и права
диплом о профессиональной переподготовке ПП876155 31.05.2005
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 778 от « 21 декабря 2007 г. » года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, уполномоченного лица


Петровская Е.В.


Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruПОЛИС № 922/1334721394
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (196066, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г, ПР-КТ МОСКОВСКИЙ, Д 212; 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 «13» февраля 2018г.

Валюта страхования: Российские рубли

| | |
|----------------------|---|
| Страхователь: | Печникова Ирина Евгеньевна Адрес по месту регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная д.3 кв.52 Паспорт: серия 4011 №190859, выдан: ТП №83 ОУФМС России по СПб и Л.О. в Центральном районе гор. Санкт-Петербурга ИНН: 782573115044 Е – mail: 3321867@mail.ru тел. 8(812)9651366 |
|----------------------|---|

| | |
|--|--|
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 13.02.2018г. по 24 часа 00 минут 12.02.2019г. |
| 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 10.02.2018 года. |
| 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: | 3.000.000 (миллиона) рублей |
| 5. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы |
| 6. Страховая премия: | 5.700 (пять тысяч семьсот) рублей |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования |
| 8. Прилагаемые документы: | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1334721394 от 13.02.2018г. - Правила страхования. |
| Представитель страховщика: Терминасов Михаил Михайлович | Код 3450415 |

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

Страхователь

(подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/1205776403
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (196066, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г, ПР-КТ МОСКОВСКИЙ, Д 212; 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 «21» апреля 2017г.

Валюта страхования: Российские рубли

| | | |
|--|--|--|
| Страхователь: | Саврасова Ольга Александровна Адрес по месту регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова д.27 к.1 кв.303 Паспорт: серия 4004 №570571, выдан: 82 отделение милиции Красносельского района ИНН: 78075385399, e – mail: 3321867@mail.ru, тел. 8(812)9651366 | |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 23.04.2017г. по 24 часа 00 минут 22.04.2018г. | |
| 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 22.04.2017 года. | |
| 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: | 300 000 (триста тысяч) рублей | |
| 5. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы | |
| 6. Страховая премия: | 1 700 (одна тысяча семьсот) рублей | |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования | |
| 8. Прилагаемые документы: | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1205776403 от 21.04.2016г. - Правила страхования. | |
| Представитель страховщика: Терминасов Михаил Михайлович | Код 3450415 | |

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

Страхователь

(подпись)



ООО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Типография «Европоли»-2 СПб» СПб, 2015 г. Заказ № 150085. Тир. 500 000 экз.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1266163537
страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (196066, Санкт-Петербург г, пр-кт Московский, д 212, тел 812) 3245614; (812) 3468523) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» сентября 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

| | |
|--|--|
| Страхователь: | Общество с Ограниченной Ответственностью «Северо-Западная Оценочная Компания» 190005, г. Санкт-Петербург, Измайловский пр. д. 24 ОГРН: 1027739199124 ИНН: 7839330637 E-mail: NWappraiser@gmail.com Тел. +7(812)9651366 p/c 40702810401077000080 Банк: Филиал ПТР ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» БИК 044030809 |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 17.09.2017г. по 24 часа 00 минут 16.09.2018г. |
| 2. Объект страхования: | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 17.09.2017 года. |
| 3. Страховой случай: | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. |
| 4. Страховая сумма: | 5.000.000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования |
| 5. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы |
| 6. Страховая премия: | 8.320 (Восемь тысяч триста двадцать) рублей |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования |
| 8. Прилагаемые документы: | - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1266163537 от 08.09.2017г. - Правила страхования. |
| Представитель страховщика: | Теринасов Михаил Михайлович |
| | Код 3450415 |

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.



Договор №033-Н-18

возмездного оказания услуг по оценке

г. Санкт-Петербург

«05» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью “ДИМАРТ”, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице конкурсного управляющего Е.В. Павловой, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Оценочная Компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Печниковой Ирины Евгеньевны, действующий на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», составили Задание на проведение Исполнителем оценки в соответствии с Договором возмездного оказания услуг по оценке №033-Н-18 от «05» марта 2018 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки – объекты недвижимого имущества ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “ДИМАРТ” (Подробное описание имущества представлено в Таблице 1. ТЗ настоящего Договора), (далее – Объект оценки), для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства, в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки (Приложение №1 к Договору), и с действующим законодательством Российской Федерации.

Вид определяемой стоимости - **рыночная стоимость**.

- Дата оценки (дата, по состоянию на которую оценивается стоимость объекта оценки) – 05.03.2018г. (дата осмотра)
- Цель оценки – определение рыночной стоимости.

1.1. Оценщики, оказывающие услуги в рамках настоящего Договора:

Оценщик Саврасова Ольга Александровна. Высшее образование: Санкт-Петербургский Государственный Университет. Профессиональная подготовка Московская Финансово-Промышленная Академия (диплом ПП № 983133 от 26.05.2006 г.). Программа профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1933-08 от 20 июня 2008 г.; Выписка №1481 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 20 мая 2008 г.

Деятельность Саврасовой О.А., связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО» (полис № 922/1205776403 от 21 апреля 2017 года). Лимит ответственности – 300 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена.

Оценщик Печникова Ирина Евгеньевна. Высшее экономическое образование: Ленинградский сельскохозяйственный институт. Профессиональная подготовка: Отечественный международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (диплом ПП № 786155 от 31.05.2005 г.) Программа профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о повышении квалификации. Рег. №2467 СПб ГИЭУ от 01.07.2008 г.

Печникова Ирина Евгеньевна. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1209-07 от 24 декабря 2007 г.; Выписка №753 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 декабря 2007 г.

Деятельность Печниковой И. Е., связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована в ОСАО «РЕСО» (полис №922/1334721394 от 13 февраля 2018 года). Лимит ответственности – 3 000 000 рублей. Безусловная франшиза – не установлена.

1.2. Услуги по настоящему Договору оказываются Исполнителем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

- Закона РФ от 29. 07. 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299
- Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508;
- Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральным стандартом оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
- Федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;
- Федеральным стандартом оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
- Федеральным стандартом оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 326;
- Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Вознаграждение Исполнителя за проведение оценки по настоящему Договору составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, без НДС.

2.2. Оплата услуг по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке: Заказчик перечисляет на расчетный счет Исполнителя оплату в размере 100 % от стоимости услуг, указанной п.2.1. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней после заключения настоящего Договора.

2.3. Заказчик осуществляет оплату услуг на основании счета, выставляемого Исполнителем. Датой оплаты считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка Заказчика.

3. Порядок и сроки сдачи и приемки

3.1. Датой начала оказания услуг считается дата предоставления Заказчиком сведений и копий документов, согласованных Сторонами согласно настоящего пункта, и переданных Исполнителю по акту приема-передачи, в зависимости от того, какая дата наступила позднее.

При этом перечень сведений и документов, передаваемых Заказчиком, согласуется Сторонами дополнительно в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора.

Предоставление Исполнителю сведений и копий документов, согласованных Сторонами согласно абз.2 настоящего пункта, не может быть позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора. В случае увеличения сроков передачи сведений и копий документов по вине Заказчика сроки исполнения обязательства Исполнителя, предусмотренные п. 3.4 настоящего Договора, увеличиваются пропорционально просрочке Заказчика.

Перечень сведений и документов, передаваемых Исполнителю, может быть дополнен путем подписания Сторонами нового документа, в котором согласуются дополнительные сведения и документы, необходимые Исполнителю для оказания услуг по Договору. Предоставление Исполнителю дополнительных сведений и копий документов, согласованных Сторонами согласно абз.4 настоящего пункта, не может быть позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты подписания Сторонами нового

документа. В случае увеличения сроков передачи сведений и копий документов по вине Заказчика сроки исполнения обязательства Исполнителя, предусмотренные п. 3.4 настоящего Договора, увеличиваются пропорционально просрочке Заказчика.

3.2. Результатом оказания услуг по настоящему Договору является Отчет об оценке, который оформляется Исполнителем и передается Заказчику в письменной форме на материальном носителе, на русском языке, в двух экземплярах и должен соответствовать положениям действующего законодательства и требованиям, установленным Договором.

3.3. Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки составляется на основании доступных данных, все расчеты должны быть обоснованы и подтверждены соответствующими документами.

При составлении Отчета об оценке должны быть использованы Методы оценки в соответствии с требованиями, установленными Федеральными стандартами Оценки.

3.4. Исполнитель обязан предоставить Отчет об оценке не позднее 10 рабочих дней с даты начала оказания услуг.

3.5. Датой окончания оказания услуг считается дата передачи Заказчику Отчета об оценке, по форме и содержанию согласованными Сторонами в настоящем Договоре. Передача Отчета об оценке оформляется Сторонами Актом сдачи-приемки услуг.

3.6. Заказчик в течение 5 (пять) рабочих дней с даты предоставления Заказчику подписанного Исполнителем Акта сдачи-приемки услуг и Отчета об оценке обязан направить Исполнителю один экземпляр подписанного со стороны Заказчика Акта сдачи-приемки услуг или мотивированный отказ от подписания Акта сдачи-приемки услуг. В случае, если Заказчик не подпишет в срок, установленный настоящим пунктом Договора, Акт сдачи-приемки услуг или не направит Исполнителю мотивированный отказ от его подписания, Акт сдачи-приемки услуг считается утвержденным Заказчиком.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. В согласованные в Договоре сроки оказать услуги, указанные в разделе 1 настоящего Договора;

4.1.2. Своими силами и за свой счет устранять недостатки, допущенные по вине Исполнителя в Отчете об оценке в течение срока, согласованного Сторонами дополнительно.

4.1.3. В случае обнаружения невозможности оказания услуг в соответствии с условиями настоящего Договора вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки стоимости объекта оценки в течение 3 (трех) рабочих дней с даты начала оказания услуг (п.3.1) проинформировать об этом Заказчика;

4.1.4. Не разглашать конфиденциальную информацию и данные, предоставленные Заказчиком в связи с исполнением Договора, не раскрывать и не разглашать в общем или в частности факты или информацию (кроме информации общедоступного характера) какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия Заказчика;

4.1.5. Обеспечить сохранность документов, получаемых от Заказчика в ходе проведения оценки;

4.1.6. При нарушении п.4.1.4 Договора Исполнитель обязуется возместить Заказчику все убытки, которые тот понес в связи с раскрытием, либо разглашением третьим лицам информации, связанной с исполнением настоящего Договора.

4.1.7. Информировать Заказчика о требованиях к оказанию услуг по оценке стоимости, установленных в действующем законодательстве РФ;

4.1.8. Хранить копию Отчета об оценке в течение трёх лет с момента подписания Акта сдачи-приемки услуг и предоставлять ее третьим лицам только в случаях, установленных действующим законодательством, с обязательным уведомлением Заказчика о предоставлении копии Отчета об оценке третьему лицу.

4.1.9. В случае получения мотивированных замечаний Заказчика к Отчету устранить их в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня их получения и представить новую редакцию Отчета в письменном виде.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Получать от Заказчика, находящиеся в распоряжении Заказчика копии документов и необходимую информацию, разъяснения и дополнительные сведения для составления Отчета об оценке;

4.2.2. Знакомиться с бухгалтерской отчетностью, текстами договоров с третьими лицами, справками, циклом и особенностями использования, инвентаризационными ведомостями и прочими документами любого (юридического, экономического и т.п.) характера, имеющими прямое и косвенное отношение к объекту оценки и влияющими на их стоимостные параметры.

4.2.3. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором, как собственными силами, так и с привлечением соисполнителей за которых несет полную ответственность перед Заказчиком

4.2.4. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае, если Заказчик в течение 5 (пяти) банковских дней не перечислил на расчетный счет Исполнителя сумму платежа, оговоренную в п. 2.1. настоящего Договора.

4.2.5. Требовать от Заказчика возмещения фактически понесенных при проведении оценки затрат, но не менее 50% от стоимости Договора, при немотивированном отказе Заказчика от проведения оценки (кроме случая, указанного в п.4.4.2.)

4.3. Заказчик обязуется:

4.3.1. Своевременно, в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, оплачивать услуги Исполнителя.

4.3.2. Обеспечить Исполнителя всей необходимой информацией согласно Договору, для составления Отчетов об оценке, а также обеспечить Исполнителю доступ к оцениваемому объекту.

4.3.3. При возникновении необходимости обеспечить Исполнителя помещением для работы и хранения документов и иной информации. Помещение должно быть оборудовано средствами защиты, и для целей соблюдения Исполнителем условий п. 4.1.4. настоящего Договора доступ в помещение лиц, не связанных с проведением оценки, должен быть ограничен.

4.4. Заказчик вправе:

4.4.1. Потребовать от Исполнителя в установленные настоящим Договором сроки предоставления Отчета об оценке, оформленного в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.2. Отказаться от выполнения условий настоящего Договора в случае, если Исполнитель не приступил к исполнению обязательств по Договору в оговоренные Сторонами сроки (п.3.1. настоящего Договора). Исполнитель обязан возместить фактически понесенные Заказчиком убытки неисполнением настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Убытки, причиненные Заказчику или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке, подписанном Исполнителем, подлежат возмещению в полном объеме Исполнителем, оказывающим услуги в рамках настоящего Договора в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

5.3. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.

5.4. Исполнитель несет материальную ответственность за сохранность документов, переданных Заказчиком на время исполнения настоящего Договора.

5.5. В случае непредставления Исполнителем отчета об оценке в срок, установленный настоящим договором и Заданием на проведение оценки по вине Исполнителя, последний уплачивает пеню в размере 0,1% от цены, указанной в п.2.1. настоящего Договора за каждый последующий день просрочки.

5.6. Порядок и основания наступления дополнительной ответственности устанавливается по соглашению сторон.

6. Освобождение от ответственности

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, влияющих на исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору вследствие событий чрезвычайного характера, которые ни одна из сторон не в состоянии ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, например, землетрясения, наводнения, ураганы и другие стихийные бедствия: войны, военные действия, пожары, эпидемии, аварии, забастовки, а также постановления или распоряжения органов государственной власти и управления.

6.3. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение трех рабочих дней с даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы информировать другую сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и сообщить данные о характере обстоятельств, дать оценку их влияния на исполнение и возможный срок исполнения обязательств по настоящему Договору.

6.4. В период действия обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 6.1. Договора, выполнение обязательств по настоящему Договору приостанавливается.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом другой Стороны, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы и разумному сроку для устранения их последствий.

6.5. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы длится более трех месяцев, Стороны обязуются провести переговоры с целью определить дальнейшие взаимоотношения по настоящему Договору.

7. Дополнительные условия

7.1. Условия настоящего Договора, в том числе порядок и формы взаиморасчетов, являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению Сторонами третьим лицам.

7.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут, по возможности, разрешаться Сторонами путем переговоров. Споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору или в связи с его нарушением и/или расторжением, по которым Стороны не достигли взаимоприемлемых компромиссов, окончательно решаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Арбитражном суде г. Санкт - Петербурга. Решение арбитражного суда является обязательным для Сторон.

7.3. Применяемое материальное право - законодательство Российской Федерации.

7.4. Стороны согласились, что рыночная стоимость Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть выражена в рублях.

7.5. До подписания настоящего Договора Исполнитель предоставил Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке саморегулирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки.

7.6. Исполнитель гарантирует, что в отношении объекта оценки ни он, ни Оценщики, привлекаемые для проведения оценки не имеют обязательственных и иных прав.

7.7. Ни одна из Сторон не вправе передавать третьей стороне обязательства по настоящему Договору без предварительного взаимного письменного согласования с другой стороной, а также совершать действия, наносящие ущерб деловой репутации участников настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его полномочными представителями Сторон и действует до выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств только по взаимному соглашению Сторон (кроме случаев, указанных в п.п. 4.1.3., 4.2.4. и 4.4.2. настоящего Договора). Все изменения и/или дополнения к тексту настоящего договора должны быть оформлены в виде дополнительного соглашения между Сторонами, которое фиксируется в письменной форме и с момента его подписания полномочными представителями Сторон становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. Реквизиты и подписи Сторон

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»:

ООО «Северо-Западная Оценочная Компания»
ИНН 7839330637, КПП 783901001,
Юридический адрес: 190005, г. Санкт-Петербург,
Измайловский пр. д. 24
Почтовый адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, пр.
Бакунина, д. 5, оф. 323, бц «Б5».
р/с 40702810401077000080 в Ф-Л ПТР ПАО
"ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ"
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ; БИК 44030809, к/счет
30101810740300000809; ОГРН1027739199124
Тел. (812) 965-13-66, (812) 332-18-67

«ЗАКАЗЧИК»:

Общество с ограниченной ответственностью
«ДИМАРТ»
ОГРН 1062724010590, ИНН 2724091239
р/с 40702810909000000222 в Филиале
«Петербургский» АО «Глобэксбанк», г. Санкт-
Петербург, БИК 044030749, к/с
№30101810100000000749.
Адрес места нахождения: 115191, г. Москва, 4-й
Рощинский проезд, дом 20, строение 1, пом. 237

Генеральный директор

Конкурсный управляющий

_____ И.Е. Печникова
М.П.

_____ Е.В. Павлова
М.П.

Задание на оценку

г. Санкт-Петербург

«05» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДИМАРТ», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице конкурсного управляющего Е.В. Павловой, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Оценочная Компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Печниковой Ирины Евгеньевны, действующий на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», составили Задание на проведение Исполнителем оценки в соответствии с Договором возмездного оказания услуг по оценке №033-Н-18 от «05» марта 2018 г. (Далее – Договор):

2. Основные положения

2.1. Объект оценки:

недвижимое имущество ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИМАРТ» (Подробное описание имущества представлено в Таблице 1)

2.2. Имущественные права на объект оценки:

Право аренды

2.3. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости имущества с целью осуществления процедуры конкурсного производства

2.4. Собственник объекта оценки (правообладатель):

ООО «ДАЛЬТЕРМИНАЛ»

2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Только в соответствии с указанной целью;

2.6. Вид стоимости:

Рыночная стоимость, ликвидационная стоимость

2.7. Дата оценки:

05 марта 2018 г. (Дата осмотра)

2.8. Сроки проведения оценки:

10 рабочих дней с даты начала оказания услуг;

2.9. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.
- Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

2. Перечень оцениваемого имущества

Таблица. Перечень оцениваемого имущества, представленного к оценке

| | |
|--|---|
| Наименование объекта недвижимого имущества | земельный участок |
| Общая площадь, кв.м. | 51449+/-79,38 |
| Местоположение | ориентир нежилое здание. 36 м от ориентира по направлению к северу. |
| Адрес местоположения | край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский , №12, литер О |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс |
| Кадастровая стоимость, руб. | 162476456,5 |
| Кадастровый номер | 27:23:000000:1062 |
| Оцениваемые права | право аренды |
| Основание возникновения права | Договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена №10739 от 02.09.2010г. на неопределенный срок |

3. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему заданию на проведение оценки действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

4. Подписи Сторон

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»:

Генеральный директор

«ЗАКАЗЧИК»:

Конкурсный управляющий

И.Е. Печникова

М.П.

Е.В. Павлова

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННЫМ В РАСЧЕТАХ

Защищено | https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1138071131

Участок 4 га (промназначения) 75 000 000 ₽
 № 1138071131, размещено 2 февраля в 04:17 1226 (+6)
 Купить в кредит

8 962 501-01-36
 Написать сообщение

Риэлторская компания "DSD GROUP"
 Агентство
 На Avito с октября 2012
 Контактное лицо
 Елена
 Адрес
 Хабаровский край, Хабаровск, ул. Совхозная, 65

Реклама
 Каркасные здания из ЛСТК.
 Строительство быстровозводимых зданий.
 Цена от 4500 руб/м2
 Онлайн-расчет!
 Рассчитать стоимость
 Бескаркасные ангары Здания из лстк

Защищено | https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1138071131

Участок 4 га (промназначения) 75 000 000 ₽ Елена 8 962 501-01-36 Написать сообщение

Адрес: Хабаровск, р-н Железнодорожный, ул. Совхозная, 65
 Скрыть карту

КП Золотая долина-1
 Енисейский ул.
 Енисейский 25
 квартал Амур
 Совхозная ул.
 Бранский пер.

Продам 2 участка по строительству общей площадью 4 Га.
 27:23:0000000:28063 - 1,11 Га
 27:23:0000000:28061 - 2,98 Га

Реклама
 Прогулочная коляска Arica Smoove, коричневый
 myToys.ru САЙТ


Реклама
 Женское платье с пышной юбкой
 Размеры: int. XS-XL. Купить за 1 380 руб. Скидка 70%!
 1001dress.ru

Предлагается участок промышленного назначения рядом ул. Печерская 25 в Хабаровске
16:33, 9 февраля

14 900 000 р. ★

От агентства недвижимости (посредник) domcom из Хабаровска
Пользователь 5 лет, 9 месяцев на сайте

Площадь участка 22 000 кв. м.
Кадастровый номер участка 27-23-0051217-5
Статус Собственность
Ограничения по использованию Для производственной деятельности.
Назначение Земли населенных пунктов.
Предложение От агентства недвижимости (посредник)
Без электричества
✓ Подъездные пути



Продается земельный участок, расположенный в микрорайоне Хабаровска Красная речка на слиянии Амурской протоки и Красной речки, примерно в 35 м по направлению на северо-восток от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Российская Федерация, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Печерская, д. 25. Площадь 2,2 Га. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственной деятельности. В настоящее время используется под склад речного песка. Собственность. Документы оформлены.

Это ваше объявление?
№58085172

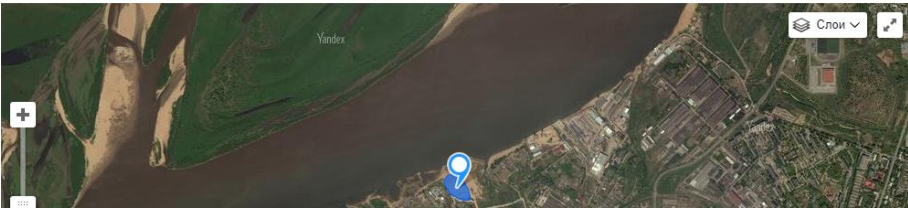
- ★ Добавить в избранное
- 📌 Добавить заметку
- ⚠️ Пожаловаться

Продается земельный участок, расположенный в микрорайоне Хабаровска Красная речка на слиянии Амурской протоки и Красной речки, примерно в 35 м по направлению на северо-восток от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Российская Федерация, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Печерская, д. 25. Площадь 2,2 Га. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственной деятельности. В настоящее время используется под склад речного песка. Собственность. Документы оформлены.

+7 909 802-05-07
sale@40dom.com

Агентство ООО Агентство недвижимости "Дом.Ком..."
Хабаровск • На сайте с 16 мая 2012
Адрес: 680030, г. Хабаровск, ул. Гамарника, 41А офис 1
59 предложений в его базе

✉ Спросить
У пользователя сейчас ночь. Он ответит завтра



Защищено | https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1168834161

Участок 100 сот. (промназначения) 12 000 000 ₽ Мария 8 421 255-88-88 Написать сообщение

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Кадастровый номер 27:23:004****:** проверен

Площадь: 100 сот.

Написать сообщение

Застройщик КЕТОМ
Агентство

Контактное лицо
Мария

Адрес
Хабаровский край, Хабаровск, ул Воронежская, 1

Застройщик КЕТОМ
КЕТОМ - СОВРЕМЕННАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ Уже 7 лет мы успешно строим дома по уникальным архитектурным проектам и используем передовые технологии

Защищено | https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1168834161

Участок 100 сот. (промназначения) 12 000 000 ₽ Мария 8 421 255-88-88 Написать сообщение

Продается земельный участок (1 Га) на пересечении Трассы "Восток" и ул. Воронежской, рядом с Управлением Центрального Банка РФ. Обеспечен сетями. Земля в собственности.

Есть и другие земельные участки!

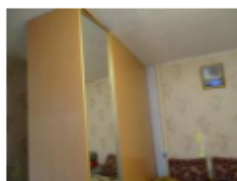
НИЖЕ нажмите на название компании *Застройщик КЕТОМ*, чтобы ознакомиться со всеми предложениями!



1-комнатная, Костромская 9

3 100 000 р. 03:04, сегодня 2307

Железнодорожный, агентство, 48 кв. м.



1-комнатная, улица Воровского 24

1 750 000 р. 01:27, сегодня 2159

Железнодорожный, агентство, 32 кв. м.



1-комнатная, улица Аэродромная 7

1 900 000 р. 20:32, вчера 1748

Железнодорожный, агентство, 30 кв. м.

1-комнатная, улица Горького 60б

2 520 000 р. 18:38, вчера 11

Железнодорожный, агентство, 37 кв. м.



1-комнатная, улица Большая 9

16:04, вчера 542

Железнодорожный, агентство, 40 кв. м.



1-комнатная, улица Большая 9

3 600 000 р. 14:32, вчера 27

Железнодорожный, агентство, 37 кв. м.



1-комнатная, улица Ворошилова 35 2 490 000 р. 01:24, сегодня 4
Индустриальный, агентство, 35 кв. м.



1-комнатная, переулок Трубный 14 кор. 1 3 060 000 р. 23:39, вчера 667
Индустриальный, агентство, 34 кв. м.



1-комнатная, улица Флегонтова 2 3 250 000 р. 21:09, вчера 1116
Индустриальный, агентство, 38 кв. м.



1-комнатная, улица Белорусская 2а 1 499 997 р. 20:53, вчера 267
Индустриальный, агентство, 34 кв. м.



1-комнатная, улица Сысоева 15 2 900 000 р. 20:47, вчера 2301
Индустриальный, агентство, 35 кв. м.



1-комнатная, улица Флегонтова 2 3 500 000 р. 19:43, вчера 17
Индустриальный, агентство, 36 кв. м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 10739

земельного участка, государственная собственность на который не разграничена

г. Хабаровск

«02» 09 2010 г.

На основании итогового протокола аукциона от 20 августа 2010 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске министерство имущественных отношений Хабаровского края, в лице заместителя Председателя Правительства края - министра имущественных отношений края Чиханацкого С.А., действующего на основании положения о министерстве и распоряжения Губернатора края от 26.05.2009 № 71-рк, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и общество с ограниченной ответственностью «ДИМАРТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель категории – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 27:23:000000:1062, местоположение земельного участка: участок находится в 36 метрах по направлению на север от ориентира - нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, 12, литер О (далее - Участок), для строительства торгового комплекса по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 51449 кв. метров.

1.2. На участке имеются: -----
(объекты имущества и их характеристики)

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый объект свободен от прав третьих лиц.

1.4. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка.

1.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при его передаче.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается по «20» августа 2013 г.

2.2. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока, указанного в пункте 2.1 Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц. По истечении такого месячного срока Договор считается расторгнутым.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок определен по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске.

Размер годовой арендной платы за Участок в расчете на календарный год составляет 4 001 000 рублей (четыре миллиона одна тысяча) руб.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в срок до **10 числа текущего месяца за текущий месяц**, путем перечисления на счет управления Федерального казначейства по Хабаровскому краю (Министерство имущественных отношений Хабаровского края ИНН 2700000592, КПП 272101001), ОКАТО г. Хабаровска 08401000000, банк получателя ГРКЦ ГУ Банка России по Хабаровскому краю г. Хабаровск, БИК 040813001, р/счет 40101810300000010001, код платежа **024 1 11 05010 04 0000 120**, назначение платежа – доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (договор № __ от __).

3.3. Арендная плата начисляется с момента фактического предоставления земельного участка, указанного в акте приема-передачи земельного участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на р/с, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.4. Сверка по платежам производится один раз в полугодие на 1 число, следующее за отчетным периодом по письменному заявлению Арендатора.

3.5. Сумма задатка в размере 770200 рублей учтена при расчете арендной платы за указанный период.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.1.3. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок пять дней с момента подписания настоящего договора.

4.2.3. Письменно, не позднее, чем за 10 дней, уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, а также разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

4.4.6. В течение двух месяцев после подписания Договора и изменений или дополнений к нему обеспечить его (их) государственную регистрацию.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать правила противопожарной безопасности, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.10. По истечении срока действия Договора, либо при досрочном его расторжении вернуть по акту приема-передачи Арендодателю Участок в качестве, не хуже первоначального.

4.4.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4.4.12. Не сдавать Участок в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности), не распоряжаться и не обременять иным образом без письменного согласия Арендодателя (за исключением случаев предусмотренных п.9 ст.22 и п.4 ст.30.2 Земельного кодекса РФ).

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,03% от суммы подлежащего внесению платежа за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

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

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ) в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ по решению Арендодателя в следующих случаях:

6.1.1. Если Арендатор использует или не использует Участок (в целом или частично) в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором.

6.1.2. Если Арендатор допустил нарушение установленного настоящим Договором срока внесения арендной платы более двух раз подряд в течение года независимо от величины задолженности.

6.1.3. Если Арендатор возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

6.1.4. При неустранении совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя

почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

6.1.5. При неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение 1 (одного) года.

6.1.6. В связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

6.1.7. Если Арендатор не выполняет требования, предусмотренные ст. 42 Земельного кодекса РФ.

6.1.8. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.4. Договора.

6.2. О расторжении договора в одностороннем порядке Арендодатель должен уведомить Арендатора. Данный договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента уведомления стороны.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к ним возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр, в случае государственной регистрации Договора, передается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

8.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Акт приема-передачи – приложение 1.

2. Кадастровый паспорт участка - приложение 2.

3. Порядок перечисления средств за аренду земельного участка - приложение 3.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Министерство имущественных
отношений Хабаровского края
ул. Запарина, 76, г. Хабаровск, 680000
ИНН 2700000592, КПП 272101001

Арендатор:
Общество с ограниченной
ответственностью «ДИМАРТ»
г. Хабаровск, просп. 60-летия Октября, 202
ИНН 2724091239, КПП 272401001

Арендодатель:
Заместителя Председателя Правительства
края - министр имущественных
отношений Хабаровского края

Арендатор:
Генеральный директор ООО «ДИМАРТ»



С.А. Чиханацкий
2010 г.

И.Г. Диденко
2010 г.

Приложение к договору аренды
от 02 09 2010 № 10739

АКТ
приема-передачи земельного участка

г. Хабаровск

« 02 » 09 2010 г.

1. В соответствии с договором аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 02 09 2010 г. № 10739, Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, из земель категории – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 27:23:000000:1062, общей площадью 51449 кв. метров, для строительства торгового комплекса по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске.

Местоположение земельного участка: участок находится в 36 метрах по направлению на север от ориентира - нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, 12, литер О.

Сведений об обременении земельного участка правами третьих лиц нет.

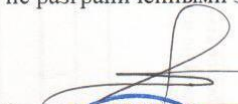
2. Настоящий передаточный акт подтверждает отсутствие претензий у принимающей стороны в отношении принимаемого земельного участка и подтверждает факт его передачи по договору.

3. Земельный участок фактически предоставлен с 20.08.2010 г.

Подписи сторон:

Арендодатель:

Заместитель начальника управления -
начальник отдела по распоряжению
не разграниченными землями


_____ М.Б. Гейт

« 02 » _____ 2010 г.

М.П.



Арендатор:

Генеральный директор ООО «ДИМАРТ»


_____ И.Г. Диденко

« 25 » октябрь 2010 г.

М. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

08.10.2009 № 2723/213/09-0987

В.1

| | | | | | | | | |
|----------------|--|---|--|--|--|---------------------|--------------|--------------------------|
| 1 | Кадастровый номер | 27:23:000000:1062 | 2 | Лист № | 1 | 3 | Всего листов | 3 |
| Общие сведения | | | | | | | | |
| 4 | Предельные номера: | - | | | | | | |
| 5 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 6 08.10.2009 | | | | | | |
| 7 | Местоположение: | Участок находится примерно в 36 м по направлению на север от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, №12, литер О | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | - | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена |
| 8.2 | Земли - весь | - | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование: | Для строительства объекта торгового назначения - торговый комплекс | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование /характеристика деятельности/: | - | | | | | | |
| 11 | Площадь: 51449,00± 79,38 кв.м. | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 162476456,49 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3158,01 | 14 | МСК-27 | |
| 15 | Сведения о правах: | - | | | | | | |
| 16 | Особые отметки: | Согласно ст. 4, 24 Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" сведения о земельном участке носят временный характер. | | | | | | |
| 17 | - | | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | 18.1 | Номера образованных участков: | - | | | | |
| | | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: | См. выдел | | | | |
| | | 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: | - | | | | |

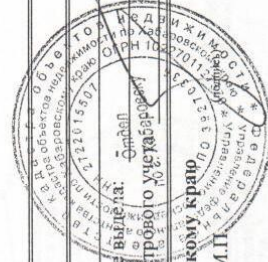
И.о. начальника отдела по г.Хабаровску Управления Роснедвижимости по Хабаровскому краю

(наименование должности)

М.П.

Каменников П.В.

(инициал, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬН. О УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

08.10.2009 № 27:23/213/09-0987

| | | | | | | | | |
|---|---|-------------------|---------------|--------|---|---|--------------|---|
| 1 | Кадастровый номер | 27:23:000000:1062 | 2 | Лист № | 2 | 3 | Всего листов | 3 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 5 | Масштаб | 1:1799 | см. В.2/ лист | | | | | |



И.о. начальника отдела по г.Хабаровску Управления Роснедвижимости по Хабаровскому краю
(наименование должности)

Каменщиков П.В.
(инициала, фамилия)

Условные знаки
И.о. начальника отдела по г.Хабаровску Управления Роснедвижимости по Хабаровскому краю
М.П.

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
 08.10.2009 № 2723/213/09-0987

1 Кадастровый номер 27:23:000000:1062 2 Лист № 3 3 Всего листов 3

Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе

| | |
|---------|--|
| _____ | участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности |
| ----- | участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности |
| ○ | точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности |
| ● | точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности |
| 26 | номер точки границы |
| → 3 | номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки |
| : 8 | номер учтенного земельного участка |
| : 8 / 2 | номер учтенной части земельного участка |

Условные знаки для участков размеров, которых могут быть переданы в масштабе

| | |
|---------|---|
| ■ | земельно-пользователь, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности |
| □ | земельно-пользователь, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности |
| ■-■-■-■ | единое земельно-пользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности |
| □-□-□-□ | единое земельно-пользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности |
| | единое земельно-пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности |
| ----- | единое земельно-пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности |



Каменников П.В.
 (инициалы, фамилия)

(подпись)

И.о. начальника отдела по г.Хабаровску Управления Роснедвижимости по Хабаровскому краю
 (наименование должности)

Порядок перечисления средств
за аренду земельного участка

согласно условиям договора N 10739.00000 от 02.09.2010

Сроки и суммы арендных платежей

| Дата оплаты | Сумма арендной платы | Сумма арендной платы, остающаяся балансодер жателю |
|---------------|----------------------------|--|
| до 11.09.2010 | 464918.54 | |
| до 10.10.2010 | 305281.46 | |
| до 10.11.2010 | 361497.58 | |
| до 10.12.2010 | 333389.52 | |
| до 10.01.2011 | 333715.28 | |
| до 10.02.2011 | 333389.52 | |
| до 10.03.2011 | 333389.52 | |
| до 10.04.2011 | 333389.52 | |
| до 10.05.2011 | 333389.52 | |
| до 10.06.2011 | 333389.52 | |
| до 10.07.2011 | 333389.52 | |
| до 10.08.2011 | 333389.52 | |
| до 10.09.2011 | 333389.52 | |
| до 10.10.2011 | 333389.52 | |
| до 10.11.2011 | 333389.52 | |
| до 10.12.2011 | 333389.52 | |
| до 10.01.2012 | 333715.28 | |
| до 10.02.2012 | 333389.52 | |
| до 10.03.2012 | 333389.52 | |
| до 10.04.2012 | 333389.52 | |
| до 10.05.2012 | 333389.52 | |
| до 10.06.2012 | 333389.52 | |
| до 10.07.2012 | 333389.52 | |
| до 10.08.2012 | 333389.52 | |
| до 10.09.2012 | 333389.52 | |
| до 10.10.2012 | 333389.52 | |
| до 10.11.2012 | 333389.52 | |
| до 10.12.2012 | 333389.52 | |
| до 10.01.2013 | 333715.28 | |
| до 10.02.2013 | 333389.52 | |
| до 10.03.2013 | 333389.52 | |
| до 10.04.2013 | 333389.52 | |
| до 10.05.2013 | 333389.52 | |
| до 10.06.2013 | 333389.52 | |

Порядок перечисления средств
за аренду земельного участка

согласно условиям договора N 10739.00000 от 02.09.2010

Сроки и суммы арендных платежей

| Дата оплаты | Сумма арендной платы | Сумма арендной платы, остающаяся балансодержателю |
|---------------|----------------------|---|
| до 10.07.2013 | 333389.52 | |
| до 10.08.2013 | 219215.03 | |

Расчет составил Ведущий специалист отдела по распоряжению не разграниченными землями. Михайлова С.В.

Расчет проверил Заместитель начальника управления - начальник отдела по распоряжению не разграниченными землями. Гейт М.Б.



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Хабаровскому краю

Номер регистрационного округа 2А

Произведена государственная регистрация _____
договора аренды

Дата регистрации 15.09.2016

Номер регистрации 50/004/2016/004-860

Регистратор М.В. Тейт (Ф.И.О.)



Протитуловано, пронумеровано
и скреплено печатью _____
листа(ов) _____

Заместитель начальника управления
кадастра, регистрации недвижимости и земельными
ресурсами _____
М.В. Тейт

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена № 10739 от 02.09.2010

г. Хабаровск

«28» октября 2013 г.

Министерство имущественных отношений Хабаровского края, в лице и.о. министра имущественных отношений края Чукалкина Андрея Яковлевича, действующего на основании положения о министерстве и распоряжения вр.и.о. Губернатора края от 17.06.2013 № 167-рkd, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "ДИМАРТ" (далее – ООО "ДИМАРТ"), в лице генерального директора Диденко Ирины Геннадьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Законом Хабаровского края от 29.11.2006 № 78 "О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа "Город Хабаровск", постановлением Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 № 85-пр "Об организации работы по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, на территории городского округа "Город Хабаровск", на основании заявления от 15 августа 2013 года подписали настоящее Дополнительное соглашение об изменении редакции отдельных разделов и пунктов договора:

1. Раздел 1 изложить в следующей редакции:

«1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель категории – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 27:23:000000:1062, общей площадью 51 449 кв. метров для строительства торгового комплекса по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске.

Местоположение Участка: участок находится в 36 метрах по направлению на север от ориентира – нежилое здание. Расположенного за пределами участка, адрес ориентира: край Хабаровский, г. Хабаровск, проезд Воронежский, 12, литер О.

1.2. На участке имеются:

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Участок свободен от прав третьих лиц.

1.4. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка.

1.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при его передаче.

2. Раздел 2 изложить в следующей редакции:

«2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на неопределенный срок до завершения строительства.

2.2. Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц. По истечении такого месячного срока Договор считается расторгнутым.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю».

3. Раздел 3 изложить в следующей редакции:

«3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок определен по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства торгового комплекса по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске

Размер годовой арендной платы за Участок в расчете на календарный год составляет 4 001 000 (Четыре миллиона одна тысяча) рублей.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в срок **до 10 числа текущего месяца за текущий месяц**, путем перечисления на счет УФК по Хабаровскому краю (Министерство имущественных отношений Хабаровского края ИНН 2700000592, КПП 272101001), ОКАТО г. Хабаровска 08401000000, банк получателя ГРКЦ ГУ Банка России по Хабаровскому краю г. Хабаровск, БИК 040813001, р/счет 40101810300000010001, код платежа **024 1 11 05012 04 0000 120**, назначение платежа – доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (договор № _____ от _____).

3.3. Арендная плата начисляется с момента фактического предоставления земельного участка, указанного в акте приема-передачи земельного участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на р/с, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.4. Размер арендной платы подлежит перерасчету Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в случае корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год, изменения базовой ставки арендной платы, размера коэффициента, учитывающего вид и срок использования Участка Арендатором, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, влияющих на величину арендной платы или предусматривающих изменение порядка исчисления арендной платы. В этом случае внесение соответствующих изменений в договор не требуется.

3.5. Сумма задатка в размере 770 200 (Семьсот семьдесят тысяч двести) рублей учтена при расчете арендной платы за указанный период.

3.6. Сверка по платежам производится один раз в полугодие на 1 число, следующее за отчетным периодом по письменному заявлению Арендатора.

3.7. Способом обеспечения исполнения обязательства Арендатора по уплате арендной платы согласно ч.1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации являются обеспечительный платеж либо банковская гарантия.

3.7.1. Арендатор обязан в течение трех банковских дней с момента заключения настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 3.2., денежную сумму являющуюся обеспечительным платежом равным четырехкратному размеру ежемесячной арендной платы, установленной п. 3.7. Договора (назначение платежа указать как «Обеспечительный платеж по договору аренды земельного участка (№, дата договора)», либо в течении пяти рабочих дней со дня подписания договора со стороны Арендодателя предоставить безотзывную банковскую гарантию, выданную на срок действия заключаемого договора аренды и на сумму не менее однократному размеру ежемесячной арендной платы, установленной п. 3.7. Договора.

3.7.2. Арендодатель вправе в случае неисполнения Арендатором обязательства по оплате арендной платы, установленного настоящим Договором, осуществить удержание из суммы обеспечительного платежа в размере равном задолженности по арендной плате, либо

предъявить требование об уплате арендной платы к банку, иному кредитному учреждению или страховой организации, выдавшей банковскую гарантию.

3.7.3. Арендатор в случае нарушения срока внесения ежемесячного платежа по арендной плате, установленного Договором, обязан в течение пяти банковских дней с первого дня просрочки оплаты арендной платы перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 3.2., денежную сумму являющуюся обеспечительным платежом равным (однократному или более) размеру ежемесячной арендной платы установленной п.3.7. Договора. Назначение платежа указать как «Обеспечительный платеж по договору аренды земельного участка (№, дата договора).

Обеспечительный платеж подлежит перечислению Арендодателю в каждом случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного в п.3.2. Договора. Внесение обеспечительного платежа не освобождает Арендатора от выполнения обязанности по оплате ежемесячного платежа по арендной плате.

В случае нарушения срока внесения ежемесячного платежа по арендной плате при наличии банковской гарантии, Арендатор обязан предоставить новую банковскую гарантию, если иное не предусмотрено условиями ранее выданной банковской гарантии.

3.7.4. Обеспечительный платеж возвращается при надлежащем исполнении Арендатором условий Договора в случае:

- а) прекращения Договора в связи с истечением его срока;
- б) досрочного расторжения Договора по соглашению сторон.

Арендодатель возвращает Арендатору сумму внесенного обеспечительного платежа путем перечисления в течение пяти банковских дней на расчетный счет Арендатора).

4. Раздел 4 изложить в следующей редакции:

«4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.1.3. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок пять дней с момента подписания настоящего договора.

4.2.3. Письменно, не позднее, чем за 10 дней, уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2 Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно определять способ обеспечения обязательства по оплате арендной платы, предусмотренные п. 3.8 Договора.

4.3.2. Обращаться к Арендодателю за получением информации о изменении базовой ставки арендной платы в случаях предусмотренных пунктом 3.4 настоящего договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, а также видом разрешенного использования.

4.4.3. Оплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

4.4.6. В течение двух месяцев после подписания Договора и изменений или дополнений к нему обеспечить его (их) государственную регистрацию.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении, с соблюдением требования установленного п. 4.4.13. Договора.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать правила противопожарной безопасности, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) и иных реквизитов. При не уведомлении Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) и иных реквизитов, направленная корреспонденция по местонахождению (месту жительства) Арендатора, указанные в Договоре считается направленной надлежащим образом. Последствия неполучения такой корреспонденции являются риском Арендатора.

4.4.10. По истечении срока действия Договора, либо при досрочном его расторжении вернуть по акту приема-передачи Арендодателю Участок в качестве, не хуже первоначального.

4.4.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4.4.12. Не сдавать Участок в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности), не распоряжаться и не обременять иным образом без письменного согласия Арендодателя (за исключением случаев предусмотренных п.9 ст.22 и п.4 ст.30.2 Земельного кодекса РФ).

4.4.13. Представить Арендодателю письменный отчет об использовании Участка с приложением подтверждающих документов не позднее, чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора и в любое время по требованию Арендодателя.

4.4.14. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения разрешения на строительство, предоставить Арендодателю указанную копию разрешения на строительство.

4.4.15. При изменении базовой ставки арендной платы и опубликовании этой информации в средствах массовой информации Арендатор обязан самостоятельно пересчитывать величину арендной платы и производить оплату в соответствии с положением настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные действующим законодательством».

5. Раздел 5 изложить в следующей редакции:

«5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,03% от суммы подлежащего внесению платежа за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

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

6. Раздел 6 изложить в следующей редакции:

«6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор аренды расторгается в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ) в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ по решению Арендодателя в следующих случаях:

6.1.1. Если Арендатор не использует Участок (в целом или частично) в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором.

6.1.2. Если Арендатор допустил нарушение установленного настоящим Договором срока внесения арендной платы более двух раз подряд в течение года независимо от величины задолженности.

6.1.3. Если Арендатор возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

6.1.4. При неустранении совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

6.1.5. При неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение 3 (трех) лет.

6.1.6. В связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

6.1.7. Если Арендатор не выполняет требования, предусмотренные ст. 42 Земельного кодекса РФ.

6.1.8. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.4. Договора.

6.1.9. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.8.1. Договора.

6.1.10. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.8.3. Договора

6.1.11. В случае неисполнения обязательств по строительству (реконструкции) объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный Договором, при отсутствии такого срока в Договоре в срок, на который выдано разрешение на строительство (реконструкцию), в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем сорок процентов общего объема его строительства (реконструкции), предусмотренного утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией.

6.2. О расторжении договора в одностороннем порядке Арендодатель должен уведомить Арендатора. Данный договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента уведомления стороны.

6.3. В случае расторжения Договора по основаниям установленным настоящим Договором возмещение убытков, включая упущенную выгоду, Арендатору не возмещаются».

7. Раздел 7 изложить в следующей редакции:

«7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

8. Раздел 8 изложить в следующей редакции:

«8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к ним возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, третий в органе осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
1. Порядок перечисления средств за аренду земельного участка – приложение 1».

9. Раздел 9 изложить в следующей редакции:

«9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:


Министерство имущественных отношений Хабаровского края
ул. Запарина, 76, г. Хабаровск, 680000
ИНН 2700000592, КПП 272101001

Арендатор:

ООО "ДИМАРТ"
680032, г. Хабаровск, ул. Зеленая, 10
ИНН 2724091239, КПП 272401001

Арендодатель:

И.о. министра имущественных отношений Хабаровского края


А.Я. Чукалкин
«08» октября 2013 г.
М. П.

Арендатор:

Генеральный директор


И.Г. Диденко
«08» октября 2013 г.
М. П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю

Номер регистрационного округа 27

Произведена государственная регистрация Федеральная служба

Дата регистрации 09.12.2013

Номер регистрации 272409/2013-405

Регистратор Александр (Ф.И.О.)