



**ЗАО «Международный Бизнес Центр:
консультации, инвестиции, оценка»**

International Business Center: consulting, investments, valuation

125167 г. Москва, 4-я улица 8 Марта, 6А
Тел.: +7(495)223-6010, +7(495)797-5550; Факс: +7(495)797-5533
<http://www.mbc-group.ru>
E-mail: post@mbc-group.ru

ОТЧЕТ

№ 4/17

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ АКЦИОНЕРНОМУ
ОБЩЕСТВУ «12 АВИАЦИОННЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД»**

г. Москва, 2017 год



ЗАО «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»

International Business Center: consulting, investments, valuation

125167 г. Москва, 4-я улица 8 Марта, 6А
Тел.: +7(495)223-6010, +7(495)797-5550; Факс: +7(495)797-5533
<http://www.mbc-group.ru>
E-mail: post@mbc-group.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор



М.Г. Родин

М.П.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	<p>Имущество в составе:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Земельный участок, площадью 4 859,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041206:18, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681197 от 11.05.2012г.;<ul style="list-style-type: none">• Корпус 40 инв. № 34, площадью 819,5 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 300867 от 27.07.2009г.;• Ледник на 2 тонны лит. 2В инв. № 39, площадью 132,4 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 317970 от 04.09.2009г.;• Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 35, площадью 138 кв.м;• Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 36, площадью 34 кв.м;• Павильон «Волга» инв. № 37, площадью 55,8 кв.м;• Сооружение на 8,0 т. Кор. 40 инв. № 38, площадью 20,5 кв.м;• Забор вокруг столовой инв. № 482, протяженностью 52 м;• Гараж металлический (кор.40) инв.№65 площадью 18,4 кв.м;• Гараж металлический (кор.40) инв.№66 площадью 18,4 кв.м.2. Земельный участок, площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право
-----------------------	--



ЗАО «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»

International Business Center: consulting, investments, valuation

125167 г. Москва, 4-я улица 8 Марта, 6А
Тел.: +7(495)223-6010, +7(495)797-5550; Факс: +7(495)797-5533
<http://www.mbc-group.ru>
E-mail: post@mbc-group.ru

	<p>собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681199 от 11.05.2012г.</p> <p>Состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 и 27:23:0041207:99. На земельном участке 27:23:0041207:98 имеется здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ».</p> <p>3. Земельный участок, площадью 9 430,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:19, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681195 от 11.05.2012г.;</p> <ul style="list-style-type: none">• Забор железобетонный инв. № 512, протяженностью 400 п.м.;• Емкость для сбора конденсата инв.№479. <p>4. Земельный участок, площадью 9652,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:18, категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681196 от 11.05.2012г.;</p> <ul style="list-style-type: none">• Корпус 3 Сборочный цех № 1 лит. В инв. № 48, площадью 5 381,3 кв.м;• Молниезащита инв.№502;• Пристройка к корпусу 3 (цех 1) инв.№122, площадью 20,9 кв.м. <p>5. Земельный участок, площадью 60500,0 кв.м, кадастровый номер 27:17:0402501:314, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: Для базы отдыха; право собственности подтверждается выпиской из ЕГРН от 28.02.2017.</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки. Собственник объекта оценки:</p>	<p>Право собственности.</p> <p>Право собственности на объекты под номерами №1, №3, №4, №5 принадлежат АО «12 АРЗ».</p> <p>Земельный участок №2 (состоящий из 2 земельных участков) принадлежит АО «12 АРЗ» (свидетельство о праве собственности 27-АВ 681199 от 11.05.2012): при этом на земельном участке 27:23:0041207:98 площадью 652,0 кв.м, расположено здание, принадлежащее другому лицу – Плясову К.К. На дату оценки Плясов К.К. своих требований на данный участок не оформил. В настоящей оценке предполагается, что право собственности на весь участок площадью 2 892 кв.м,</p>



ЗАО «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»

International Business Center: consulting, investments, valuation

125167 г. Москва, 4-я улица 8 Марта, 6А
Тел.: +7(495)223-6010, +7(495)797-5550; Факс: +7(495)797-5533
<http://www.mbc-group.ru>
E-mail: post@mbc-group.ru

	кадастровый номер 27:23:0041207:20 принадлежит АО «12 АРЗ» (подробнее см. раздел 2.1 отчета).
Заказчик оценки:	Акционерное общество «12 Авиационный ремонтный завод» (АО «12 АРЗ»). ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Местоположение: 680014, Хабаровский край, г.Хабаровск, Восточное шоссе, 39.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для принятия управленческих решений
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	01.03.2017
Дата составления отчета:	27.03.2017
Порядковый номер отчета:	4/17
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:	77 016 000 рублей без учета НДС, в том числе:

Примечание к таблице: рыночная стоимость объектов капитального строительства определена без учета стоимости земельных участков, на котором они расположены. Стоимость земельных участков выделена отдельно

Объекты группы 1

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.
Земельный участок площадью 4 859 кв.м	3 030 000
Корпус 40	3 055 000
Ледник	558 000
Холодный склад, инв. № 35	227 000
Холодный склад, инв. № 36	56 000
Павильон	17 000
Сооружение на 8,0 т	78 000
Забор	94 000
Гараж металлический, инв. № 65	21 000
Гараж металлический, инв. № 66	21 000
Итого	7 157 000

Объекты группы 2



ЗАО «Международный Бизнес Центр:
консультации, инвестиции, оценка»
International Business Center: consulting, investments, valuation

125167 г. Москва, 4-я улица 8 Марта, 6А
Тел.: +7(495)223-6010, +7(495)1797-5550; Факс: +7(495)1797-5533
<http://www.mbc-group.ru>
E-mail: post@mbc-group.ru

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.
Земельный участок площадью 2 892 кв.м	1 803 000
Итого	1 803 000

Объекты группы 3

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.
Земельный участок площадью 9 430 кв.м	5 880 000
Забор железобетонный, инв. № 512	720 000
Емкость для сбора конденсата, инв. № 479	3 525 000
Итого	10 125 000

Объекты группы 4

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.
Земельный участок площадью 9 652 кв.м	6 019 000
Корпус 3	37 177 000
Молниезащита	389 000
Пристройка к корпусу 3	86 000
Итого	43 671 000

Объекты группы 5

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.
Земельный участок площадью 6,05 га	14 260 000
Итого	14 260 000

Оценщики:

Родин М.Г.

Бальчевская М.А.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	8
1.1. Основные факты и выводы.....	8
1.2. Задание на оценку.....	13
1.3. Сведения о Заказчике оценки.....	16
1.4. Сведения об оценщике.....	16
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	17
1.6. Применяемые стандарты оценки.....	19
1.7. Последовательность проведения оценки.....	19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. Общие сведения об объекте оценки.....	21
2.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	35
3. АНАЛИЗ РЫНКА	36
3.1. Общий макроэкономический обзор.....	36
3.2. Основные показатели социально-экономического развития Хабаровского края (в % к соответствующему периоду предыдущего года, в сопоставимых ценах).....	40
3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Хабаровского края.....	41
3.3.1. Основные ценообразующие параметры рынка коммерческой недвижимости.....	41
3.3.2. Основные ценообразующие параметры рынка коммерческих земельных участков.....	42
3.3.3. Ценовые характеристики.....	43
3.3.4. Выводы из анализа рынка.....	52
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	55
5.1. Принципиальная схема оценки.....	55
5.2. Подходы и методы, применяемые для оценки зданий/помещений.....	55
5.2.1. Затратный подход.....	55
5.2.2. Сравнительный подход.....	58
5.2.3. Доходный подход.....	59
5.3. Подходы и методы, применяемые для оценки земельных участков.....	60
5.3.1. Метод сравнения продаж.....	61
5.3.2. Метод выделения.....	62
5.3.3. Метод распределения.....	64
5.3.4. Метод капитализации земельной ренты (дохода).....	64
5.3.5. Метод остатка.....	65
5.3.6. Метод предполагаемого использования.....	66
5.4. Выбор подхода и метода расчета.....	67
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №1	69
6.1. Расчет стоимости ОКС затратным подходом.....	69
6.1.1. Общие положения.....	69
6.1.2. Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства.....	69
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	75
6.2.1. Общие положения.....	75
6.2.2. Расчет стоимости прав на земельный участок.....	75
6.2.3. Расчет стоимости ОКС сравнительным подходом.....	80
6.2.4. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	86
6.3. Расчет доходным подходом.....	89
6.3.1. Общие положения.....	89
6.3.2. Определение потенциального валового дохода для кирпичных/капитальных зданий.....	89
6.3.3. Определение чистого операционного дохода.....	92
6.3.4. Расчет ставки капитализации.....	93

6.3.5. Расчет рыночной стоимости доходным подходом	95
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №2	96
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №3	98
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №4	99
9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОКС ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	99
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	100
9.2.1. Расчет стоимости прав на земельный участок	100
9.2.2. Расчет стоимости ОКС сравнительным подходом	100
9.2.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	101
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	102
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №5	105
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	113
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ И СТАНДАРТЫ	113
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	113
3. ЦЕНОВЫЕ И СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ СЕТИ ИНТЕРНЕТ, ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ	114

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Оценка выполнена на основании Договора на проведение оценки № 42/16-П от 24.11.2016 (дополнительное соглашение от 22.03.2017 г.), заключенного между акционерным обществом «12 Авиационный ремонтный завод» (АО «12 АРЗ») и закрытым акционерным обществом «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» (ЗАО «МБЦ»).

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является следующее имущество:

1. Земельный участок, площадью 4 859,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041206:18, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681197 от 11.05.2012г.;
 - Корпус 40 инв. № 34, площадью 819,5 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 300867 от 27.07.2009г.;
 - Ледник на 2 тонны лит. 2В инв. № 39, площадью 132,4 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 317970 от 04.09.2009г.;
 - Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 35, площадью 138 кв.м;
 - Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 36, площадью 34 кв.м;
 - Павильон «Волга» инв. № 37, площадью 55,8 кв.м;
 - Сооружение на 8,0 т. Кор. 40 инв. № 38, площадью 20,5 кв.м;
 - Забор вокруг столовой инв. № 482, протяженностью 52 м;
 - Гараж металлический (кор.40) инв.№65 площадью 18,4 кв.м;
 - Гараж металлический (кор.40) инв.№66 площадью 18,4 кв.м.
2. Земельный участок, площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681199 от 11.05.2012г.
Состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 и 27:23:0041207:99. На земельном участке 27:23:0041207:98 имеется здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ».
3. Земельный участок, площадью 9 430,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:19, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681195 от 11.05.2012г.;
 - Забор железобетонный инв. № 512, протяженностью 400 п.м.;
 - Емкость для сбора конденсата инв.№479.
4. Земельный участок, площадью 9652,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:18, категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681196 от 11.05.2012г.;
 - Корпус 3 Сборочный цех № 1 лит. В инв. № 48, площадью 5 381,3 кв.м;
 - Молниезащита инв.№502;
 - Пристройка к корпусу 3 (цех 1) инв.№122, площадью 20,9 кв.м.
5. Земельный участок, площадью 60500,0 кв.м, кадастровый номер 27:17:0402501:314, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

вид разрешенного использования: Для базы отдыха; право собственности подтверждается выпиской из ЕГРН от 28.02.2017.

Местоположение объектов №1, №2, №3, №4 – г. Хабаровск, Восточное шоссе, 39.
Местоположение объекта №5 - Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Петропавловка.

Оценка выполнена на основе следующих основных допущений:

1. На земельный участок площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 имеется свидетельство о праве собственности 27-АВ №681199 от 11.05.2012г.

Земельный участок площадью 2 892 кв.м состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) и 27:23:0041207:99 (площадью 2239 кв.м).

Согласно свидетельству 27-АВ №681199 от 11.05.2012г., собственником земельного участка площадью 2 892 кв.м является АО «12 АРЗ».

Согласно данным АО «12 АРЗ», на земельном участке 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) расположено здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ»: здание было продано Плясову К.К., при этом на дату оценки Плясов К.К. права на участок не оформил.

На основании ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ (подробнее см. разделы 1.5 и 2 отчета) Плясов К.К. может в судебном порядке требовать оформления на свое имя права собственности на данный участок. Однако, земельный налог за участок площадью 652 кв.м платит АО «12 АРЗ», Плясов К.К. арендует данный участок (договор краткосрочной аренды №33/16-П от 30.09.2016).

В ходе судебных разбирательств относительно приватизации имущества АО «12 АРЗ» данных о нарушении права Плясов К.К. не указано (Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-49/2012 от 16.03.2012).

На основании вышеизложенного для расчета стоимости земельного участка площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 принимается вся площадь участка целиком. Предполагается, что права на данный участок на дату оценки полностью принадлежат АО «12 АРЗ».

2. Согласно справке АО «12 АРЗ» от 2016 г. здание «корпус 40 инв. №34» и здание «корпус 3 Сборочный цех №1 лит. В инв.№48» не имеют отопления. Согласно техническим паспортам от 2006 г. здания имеют центральное отопление. На основе осмотра зданий установлено, что на дату оценки отопление отсутствует: частично имеется разводка, батареи отопления отсутствуют. На дату оценки объекты не эксплуатируются. Возможность подключения данных зданий к отоплению не определена, оценить финансовые и временны'е затраты на подключение данных зданий к сетям теплоснабжения не представляется возможным. В связи с вышеизложенным, а также учитывая предполагаемое использование результатов оценки, данные здания рассматривались на неотапливаемые.
3. В свидетельстве о праве собственности 27 - АВ 300867 от 27.07.2009 на здание «корпус 40 инв. №34» зафиксировано обременения «арест». Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, в настоящей оценке предполагается, что данное обременение будет снято.
4. Прочие ограничения и допущения приведены по тексту отчета.

Подробное описание объектов приведено в разделе 2 отчета.

Дата проведения оценки: 01.03.2017 года.

Дата проведения осмотра объекта оценки – декабрь 2016 г.

Для оценки рыночной стоимости, в соответствии с Федеральными стандартами оценки, была рассмотрена возможность применения затратного, сравнительного и доходного подходов:

Методика для расчета стоимости объекта оценки

Затратный подход. Рыночная стоимость объекта недвижимости затратным подходом определяется как сумма стоимости прав на участок земли и стоимости объектов капитального строительства (ОКС). При этом стоимость ОКС определяется как сумма затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Согласно п. 24в ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сравнительный подход. Сравнительный подход для расчета рыночной стоимости заключается в анализе цен предложений по продаже аналогичного (сопоставимого) имущества.

Доходный подход. Использование доходного подхода для оценки стоимости требует наличия развитого рынка аренды аналогичных активов, или информации о функционировании и доходности бизнеса в аналогичных объектах.

Применимость подходов, выбор метода расчета.

Выбор методики расчета опирался на следующие соображения:

1. В отношении некоторых объектов оценки (забор, емкость, молниезащита и прочие) отсутствует рынок; реализация сравнительного и доходного подходов не представляется возможной.
2. Информации о конструктивно-параметрических характеристиках объектов достаточно для реализации метода сравнительной единицы затратного подхода.
3. Стоимость земельных участков и некоторых зданий/сооружений рассчитана сравнительным подходом, методом сравнения продаж. Выбор метода расчета обусловлен достаточной развитостью рынка недвижимости Хабаровского края и г.Хабаровск. Кроме того, сравнительный подход (при достаточном количестве аналогов) в большей степени отражает текущее состояние рынка и в меньшей степени связан с субъективными предположениями оценщика.
4. Для тех объектов, для которых имеется достаточно развитый рынок аренды и для которых удалось определить параметры, составляющие доходный подход (уровень недозагрузки и операционных расходов, ставку капитализации), реализован метод капитализации по расчетным моделям. Выбор метода обусловлен тем, что динамика потоков доходов от использования объектов ожидается стабильной (регулярной). Ставка капитализации рассчитана кумулятивным методом, так как на рынке Хабаровска не имеется достаточного количества объектов, выставленных одновременно на продажу и в аренду.
5. Как было отмечено выше, для некоторых объектов Оценщику не удалось найти достаточное количество аналогов по продаже/аренде, рынок специфических объектов (таких как забор, емкость, молниезащита и прочие) практически отсутствует. Для некоторых объектов не удалось определить уровни недозагрузки и операционных расходов. Поэтому для данных объектов сравнительный и доходный подходы не применялись.

Согласование результатов оценки

Для тех объектов, рыночная стоимость которых рассчитана несколькими подходами, требуется согласование результатов. В целом все подходы в той или иной мере отражают текущую рыночную ситуацию, поэтому Оценщик присвоил равные веса подходам.

Если рыночная стоимость была рассчитана одним подходом, согласование не требуется; итоговая рыночная стоимость принята в соответствии с результатами подхода.

Таблица 1.1.1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости объекта оценки

Примечание к таблице: рыночная стоимость объектов капитального строительства определена без учета стоимости земельных участков, на котором они расположены. Стоимость земельных участков выделена отдельно.

Объекты группы 1

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.			Веса подходов		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода
Земельный участок площадью 4 859 кв.м	3 030 000	Не применялся	3 030 039	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся
Корпус 40	3 055 000	2 929 853	3 176 428	3 057 310	33%	33%	33%
Ледник	558 000	599 098	541 310	534 275	33%	33%	33%
Холодный склад, инв. № 35	227 000	209 727	243 592	Не применялся	50%	50%	Не применялся
Холодный склад, инв. № 36	56 000	51 672	60 015	Не применялся	50%	50%	Не применялся
Павильон	17 000	17 108	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся	Не применялся
Сооружение на 8,0 т	78 000	78 870	79 459	75 757	33%	33%	33%
Забор	94 000	93 646	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся	Не применялся
Гараж металлический, инв. № 65	21 000	18 639	23 162	Не применялся	50%	50%	Не применялся
Гараж металлический, инв. № 66	21 000	18 639	23 162	Не применялся	50%	50%	Не применялся
Итого	7 157 000						

Объекты группы 2

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок площадью 2 892 кв.м	1 803 000	Не применялся	1 803 431	Не применялся
Итого	1 803 000			

Объекты группы 3

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок площадью 9 430 кв.м	5 880 000	Не применялся	5 880 483	Не применялся
Забор железобетонный, инв. № 512	720 000	720 351	Не применялся	Не применялся
Емкость для сбора конденсата, инв. № 479	3 525 000	3 524 653	Не применялся	Не применялся
Итого	10 125 000			

Объекты группы 4

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.			Веса подходов		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода
Земельный участок площадью 9 652 кв.м	6 019 000	Не применялся	6 018 921	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся
Корпус 3	37 177 000	36 718 867	40 052 566	34 759 690	33%	33%	33%
Молниезащита	389 000	388 577	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся	Не применялся
Пристройка к корпусу 3	86 000	94 781	81 010	81 046	33%	33%	33%
Итого	43 671 000						

Объекты группы 5

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок площадью 6,05 га	14 260 000	Не применялся	14 259 613	Не применялся
Итого	14 260 000			

Источник: расчеты Оценщика

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки:</p>	<p>Имущество в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, площадью 4 859,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041206:18, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681197 от 11.05.2012г.; <ul style="list-style-type: none"> • Корпус 40 инв. № 34, площадью 819,5 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 300867 от 27.07.2009г.; • Ледник на 2 тонны лит. 2В инв. № 39, площадью 132,4 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 317970 от 04.09.2009г.; • Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 35, площадью 138 кв.м; • Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 36, площадью 34 кв.м; • Павильон «Волга» инв. № 37, площадью 55,8 кв.м; • Сооружение на 8,0 т. Кор. 40 инв. № 38, площадью 20,5 кв.м; • Забор вокруг столовой инв. № 482, протяженностью 52 м; • Гараж металлический (кор.40) инв.№65 площадью 18,4 кв.м; • Гараж металлический (кор.40) инв.№66 площадью 18,4 кв.м. 2. Земельный участок, площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681199 от 11.05.2012г. Состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 и 27:23:0041207:99. На земельном участке 27:23:0041207:98 имеется здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ». 3. Земельный участок, площадью 9 430,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:19, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681195 от 11.05.2012г.; <ul style="list-style-type: none"> • Забор железобетонный инв. № 512, протяженностью 400 п.м.; • Емкость для сбора конденсата инв.№479. 4. Земельный участок, площадью 9652,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:18, категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681196 от 11.05.2012г.; <ul style="list-style-type: none"> • Корпус 3 Сборочный цех № 1 лит. В инв. № 48, площадью 5 381,3 кв.м; • Молниезащита инв.№502; • Пристройка к корпусу 3 (цех 1) инв.№122, площадью 20,9 кв.м.
------------------------------	---

	<p>5. Земельный участок, площадью 60500,0 кв.м, кадастровый номер 27:17:0402501:314, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: Для базы отдыха; право собственности подтверждается выпиской из ЕГРН от 28.02.2017.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Данные сведения приведены в наименовании объекта оценки и в разделе 2 отчета.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Данные сведения приведены в наименовании объекта оценки и в разделе 2 отчета.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Право собственности.</p> <p>Оценка выполнена исходя из следующих допущений и ограничений (подробнее см. разделы 1.1, 1.5 и 2 отчета):</p> <ul style="list-style-type: none"> • На земельный участок площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 имеется свидетельство о праве собственности 27-АВ №681199 от 11.05.2012г. <p>Земельный участок площадью 2 892 кв.м состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) и 27:23:0041207:99 (площадью 2239 кв.м).</p> <p>Согласно свидетельству 27-АВ №681199 от 11.05.2012г., собственником земельного участка площадью 2 892 кв.м является АО «12 АРЗ».</p> <p>Согласно данным АО «12 АРЗ», на земельном участке 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) расположено здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ»: здание было продано Плясову К.К., при этом на дату оценки Плясов К.К. права на участок не оформил.</p> <p>На основании ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ (подробнее см. разделы 1.5 и 2 отчета) Плясов К.К. может в судебном порядке требовать оформления на свое имя права собственности на данный участок. Однако, земельный налог за участок площадью 652 кв.м. платит АО «12 АРЗ», Плясов К.К. арендует данный участок (договор краткосрочной аренды №33/16-П от 30.09.2016).</p> <p>В ходе судебных разбирательств относительно приватизации имущества АО «12 АРЗ» данных о нарушении права Плясов К.К. не указано (Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-49/2012 от 16.03.2012).</p> <p>На основании вышеизложенного для расчета стоимости земельного участка площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 принимается вся площадь участка целиком. Предполагается, что права на данный участок на дату оценки полностью принадлежат АО «12 АРЗ».</p>

	<ul style="list-style-type: none"> В свидетельстве о праве собственности 27 - АВ 300867 от 27.07.2009 на здание «корпус 40 инв. №34» зафиксировано обременения «арест». Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, данное обременение не учитывалось.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для принятия управленческих решений.
Вид определяемой стоимости:	<p>В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>Рыночной стоимостью¹ объекта оценки является наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок 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.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	01.03.2017
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте оценки без проведения дополнительной проверки и не несет ответственности за ее достоверность.</p> <p>Оценка проводится в предположение того, что все права на объект оценки оформлены и зарегистрированы (кроме случаев оговоренных отдельно).</p> <p>Оценщик указывает в отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости объекта оценки с разбивкой по элементам объекта оценки и в виде единого значения.</p> <p>Оценщик в отчете об оценке не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

¹ Федеральный закон «Об оценочной деятельности»

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Оценка выполнена на основании Договора на проведение оценки № 42/16-П от 24.11.2016 (дополнительное соглашение от 22.03.2017 г.), заключенного между акционерным обществом «12 Авиационный ремонтный завод» (АО «12 АРЗ») и закрытым акционерным обществом «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» (ЗАО «МБЦ»).

Заказчик оценки: Акционерное общество «12 Авиационный ремонтный завод» (АО «12 АРЗ»). ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Местоположение: 680014, Хабаровский край, г.Хабаровск, Восточное шоссе, 39.

1.4. Сведения об Оценщике

Оценщик (оценщики):

Родин Максим Геннадьевич – член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер 11.77 от 15.10.2007 г.

Государственный диплом о профессиональной переподготовке ПП № 540976 по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности.

Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, 2003 год.

Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» выдано Московским финансово-промышленным университетом «Синергия», 2015 год.

Гражданская ответственность Родина Максима Геннадиевича, связанная с осуществлением оценочной деятельности, застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/F0039/7, период страхования с 01.02.2017г. по 31.01.2018г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности: с 1997 года.

Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика: 8-495-223-60-10, 125167, г. Москва, 4-я улица 8 Марта, д. 6А, post@mbc-group.ru.

Бальчевская Мария Александровна - член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер 1.77 от 15.10.2007 г.

Государственный диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 323445, регистрационный № 276/2003 от 18.12.2003 г., Институт профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом серии ПП № 408510, регистрационный № 593-ИПК от 25.12.2003 г., Финансовая академия при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о повышении квалификации регистрационный № 747 от 30.05.2012 г., НОУ ВПО «Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы по направлению «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации от 2015 г.

Полис страхования: ОАО "АльфаСтрахование", договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика 0991R/776/F0086/7, период страхования с 20.02.2017г. по 19.02.2018г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2000 г.

Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика: 8-495-223-60-10, 125167, г. Москва, 4-я улица 8 Марта, д. 6А, post@mbc-group.ru.

Наименование юридического лица, с которым Оценщик (оценщики) заключил трудовой договор: закрытое акционерное общество «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» (ЗАО «МБЦ»), ОГРН 1037743018576 от 10 апреля 2003 года, адрес (местонахождение оценщика): 125167, Москва, 4-ая ул. 8 Марта, 6а, офис 507.

Гражданская ответственность ЗАО «МБЦ», связанная с осуществлением оценочной деятельности, застрахована в ОАО «Альфа страхование»: полис обязательного страхования № 0991R/776/F0088/7 от 31.01.2017, период страхования – с 20 февраля 2017 года по 19 февраля 2018 года.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Родин М.Г., Бальчевская М.А и ЗАО «МБЦ» являются независимыми (в соответствии со ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ).
- Правила независимости, предусмотренные статьей 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», выполнены в полной мере.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

1. На земельный участок площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 имеется свидетельство о праве собственности 27-АВ №681199 от 11.05.2012г.

Земельный участок площадью 2 892 кв.м состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) и 27:23:0041207:99 (площадью 2239 кв.м).

Согласно свидетельству 27-АВ №681199 от 11.05.2012г., собственником земельного участка площадью 2 892 кв.м является АО «12 АРЗ».

Согласно данным АО «12 АРЗ», на земельном участке 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) расположено здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ»: здание было продано Плясову К.К., при этом на дату оценки Плясов К.К. права на участок не оформил.

Согласно п.1 ст. 552 ГК РФ, «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

Согласно п. 3 ст. 552 ГК РФ, «продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».

Согласно ст. 35 ЗК РФ, «при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник».

На основании ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ (подробнее см. раздел 1.5 и 2 отчета) Плясов К.К. может в судебном порядке требовать оформления на свое имя права собственности на данный участок. Однако, земельный налог за участок площадью 652 кв.м. платит АО «12 АРЗ», Плясов К.К. арендует данный участок (договор краткосрочной аренды №33/16-П от 30.09.2016).

В ходе судебных разбирательств относительно приватизации имущества АО «12 АРЗ» данных о нарушении права Плясов К.К. не указано (Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-49/2012 от 16.03.2012).

На основании вышеизложенного для расчета стоимости земельного участка площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 принимается вся площадь участка целиком. Предполагается, что права на данный участок на дату оценки полностью принадлежат АО «12 АРЗ».

2. Согласно справке АО «12 АРЗ» от 2016 г. здание «корпус 40 инв. №34» и здание «корпус 3 Сборочный цех №1 лит. В инв.№48» не имеют отопления. Согласно техническим паспортам от 2006 г. здания имеют центральное отопление. На основе осмотра зданий установлено, что на дату оценки отопление отсутствует: имеется разводка, батареи отопления отсутствуют. Возможность подключения данных зданий к отоплению не определена, оценить финансовые и временны'е затраты на подключение данных зданий к сетям теплоснабжения не представляется возможным. В связи с вышеизложенным, а также учитывая предполагаемое использование результатов оценки, данные здания рассматривались на неотопливаемые.
3. В свидетельстве о праве собственности 27 - АВ 300867 от 27.07.2009 на здание «корпус 40 инв. №34» зафиксировано обременения «арест». Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, данное обременение не учитывалось.
4. Оценщик указывает в отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки с разбивкой по элементам объекта оценки и в виде единого значения. Оценщик в отчете об оценке не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
5. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
6. При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из того, что у владельца объекта оценки имелись права собственности на него.
7. Исходные данные об объекте оценки, использованные при подготовке отчета, получены, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
8. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме обременений, описанных в отчете.
9. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
10. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте оценки без проведения дополнительной проверки и не несет ответственности за ее достоверность.
11. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (планы, схемы, презентации и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об объекте оценки.

12. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное исследование, не входящее в задачу данного отчета.
13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет является конфиденциальным для Оценщика. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.
14. Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного согласия Оценщика.
15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
16. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящегося отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
17. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки действительно исключительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данного исследования.
18. Все расчеты проведены с компьютерной точностью без учета округления, или с учетом такового, если это специально указывается в тексте. Следовательно, воспроизведение расчетов по представленным числовым данным должно учитывать эффект ограничения значений после запятой на бумажном носителе для всех промежуточных вычислений.

1.6. Применяемые стандарты оценки

Оценка проведена, а настоящий отчет составлен в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки).
- Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 (утверждены Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297 – 299).
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты организации № СТ/1-ССПОД, СТ/2-ССПОД, СТ/4-ССПОД ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», «Кодекс профессиональной деятельности оценщика», «Общие положения о порядке проведения оценки» (утверждены Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО» от 4 июля 2008 года № 28/08).

1.7. Последовательность проведения оценки

Объем работ по оценке стоимости объекта оценки определялся техническим заданием на проведение оценки и включал в себя следующие процедуры:

1. Изучение информации и документации, предоставленной Заказчиком.

2. Осмотр объекта оценки.
3. Анализ состояния социально-экономического развития России, актуального на дату оценки.
4. Анализ рынка коммерческой недвижимости Хабаровского края.
5. Выбор методов и подходов к оценке.
6. Расчет рыночной стоимости объекта.
7. Вывод итоговой рыночной стоимости объекта.
8. Формирование отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общие сведения об объекте оценки

Объектом оценки является следующее имущество:

1. Земельный участок, площадью 4 859,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041206:18, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681197 от 11.05.2012г.;
 - Корпус 40 инв. № 34, площадью 819,5 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 300867 от 27.07.2009г.;
 - Ледник на 2 тонны лит. 2В инв. № 39, площадью 132,4 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 317970 от 04.09.2009г.;
 - Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 35, площадью 138 кв.м;
 - Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 36, площадью 34 кв.м;
 - Павильон «Волга» инв. № 37, площадью 55,8 кв.м;
 - Сооружение на 8,0 т. Кор. 40 инв. № 38, площадью 20,5 кв.м;
 - Забор вокруг столовой инв. № 482, протяженностью 52 м;
 - Гараж металлический (кор.40) инв.№65 площадью 18,4 кв.м;
 - Гараж металлический (кор.40) инв.№66 площадью 18,4 кв.м.
2. Земельный участок, площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681199 от 11.05.2012г.

Состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 и 27:23:0041207:99. На земельном участке 27:23:0041207:98 имеется здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ».
3. Земельный участок, площадью 9 430,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:19, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681195 от 11.05.2012г.;
 - Забор железобетонный инв. № 512, протяженностью 400 п.м.;
 - Емкость для сбора конденсата инв.№479.
4. Земельный участок, площадью 9652,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:18, категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681196 от 11.05.2012г.;
 - Корпус 3 Сборочный цех № 1 лит. В инв. № 48, площадью 5 381,3 кв.м;
 - Молниезащита инв.№502;
 - Пристройка к корпусу 3 (цех 1) инв.№122, площадью 20,9 кв.м.
5. Земельный участок, площадью 60500,0 кв.м, кадастровый номер 27:17:0402501:314, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

вид разрешенного использования: Для базы отдыха; право собственности подтверждается выпиской из ЕГРН от 28.02.2017.

Местоположение объектов №1, №2, №3, №4 – г. Хабаровск, Восточное шоссе, 39.
Местоположение объекта №5 - Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Петропавловка.

Оценка выполнена на основе следующих основных допущений:

1. На земельный участок площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 имеется свидетельство о праве собственности 27-АВ №681199 от 11.05.2012г.

Земельный участок площадью 2 892 кв.м состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) и 27:23:0041207:99 (площадью 2239 кв.м).

Согласно свидетельству 27-АВ №681199 от 11.05.2012г., собственником земельного участка площадью 2 892 кв.м является АО «12 АРЗ».

Согласно данным АО «12 АРЗ», на земельном участке 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) расположено здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ»: здание было продано Плясову К.К., при этом на дату оценки Плясов К.К. права на участок не оформил.

Согласно п.1 ст. 552 ГК РФ, «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

Согласно п. 3 ст. 552 ГК РФ, «продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».

Согласно ст. 35 ЗК РФ, «при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник».

На основании ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ (подробнее см. раздел 1.5 и 2 отчета) Плясов К.К. может в судебном порядке требовать оформления на свое имя права собственности на данный участок. Однако, земельный налог за участок площадью 652 кв.м. платит АО «12 АРЗ», Плясов К.К. арендует данный участок (договор краткосрочной аренды №33/16-П от 30.09.2016).

В ходе судебных разбирательств относительно приватизации имущества АО «12 АРЗ» данных о нарушении права Плясов К.К. не указано (Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-49/2012 от 16.03.2012).

На основании вышеизложенного для расчета стоимости земельного участка площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 принимается вся площадь участка целиком. Предполагается, что права на данный участок на дату оценки полностью принадлежат АО «12 АРЗ».

2. Согласно справке АО «12 АРЗ» от 2016 г. здание «корпус 40 инв. №34» и здание «корпус 3 Сборочный цех №1 лит. В инв.№48» не имеют отопления. Согласно техническим паспортам от 2006 г. здания имеют центральное отопление. На основе осмотра зданий установлено, что на дату оценки отопление отсутствует: имеется

разводка, батареи отопления отсутствуют. Возможность подключения данных зданий к отоплению не определена, оценить финансовые и временны'е затраты на подключение данных зданий к сетям теплоснабжения не представляется возможным. В связи с вышеизложенным, а также учитывая предполагаемое использование результатов оценки, данные здания рассматривались на неотопливаемые.

3. В свидетельстве о праве собственности 27 - АВ 300867 от 27.07.2009 на здание «корпус 40 инв. №34» зафиксировано обременения «арест». Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, в настоящей оценке предполагается, что данное обременение будет снято.
4. Прочие ограничения и допущения приведены по тексту отчета.

Таблица 2.1.1. Описание объекта оценки, группа №1

Наименование	Земельный участок	Корпус 40	Ледник	Холодный склад, инв. № 35	Холодный склад, инв. № 36	Павильон	Сооружение на 8,0 т	Забор	Гараж металлический, инв. № 65	Гараж металлический, инв. № 66
Общая площадь, кв.м	4 859,0	819,5	132,4	138,0	34,0	55,8	20,5		18,4	18,4
Протяженность, м								52		
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Восточное, д. 39	Хабаровский край, Город Хабаровск, Шоссе Восточное, д. 39, Лит. А	Хабаровский край, Город Хабаровск, Шоссе Восточное, д. 39, Лит. 2 "В"							
Свидетельство о праве собственности	27-АВ 681197 от 11.05.2012	27 - АВ 300867 от 27.07.2009	27 - АВ 317970 от 07.09.2009							
Объект права (наименование в соответствии со свидетельством о соб-ти)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под существующие строения завода, общая площадь 4 859 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Восточное, д. 39	Корпус 40, назначение: нежилое, 1-3этажный, общая площадь 819,5 кв.м, инв.№29464, лит.А	Ледник на 2 тонны, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 132,4 кв.м, инв.№29464, лит. 2"В"							
Субъект права (собственник)	Акционерное общество "12 Авиационный ремонтный завод" (АО «12 АРЗ»), ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Адрес: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск, ш. Восточное, д. 38	Акционерное общество "12 Авиационный ремонтный завод" (АО «12 АРЗ»), ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Адрес: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск, ш. Восточное, д. 39	Акционерное общество "12 Авиационный ремонтный завод" (АО «12 АРЗ»), ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Адрес: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск, ш. Восточное, д. 39							

Наименование	Земельный участок	Корпус 40	Ледник	Холодный склад, инв. № 35	Холодный склад, инв. № 36	Павильон	Сооружение на 8,0 т	Забор	Гараж металлический, инв. № 65	Гараж металлический, инв. № 66
Обременения прав, зафиксированные в свидетельстве о праве собственности	Не зарегистрировано	Арест	Не зарегистрировано							
Первоначальная балансовая стоимость (последняя переоценка была по состоянию на 01.01.1998г.), руб.	кадастровая стоимость - 14 855 226,34	1 655 486,99	62 005,50	14 459,29	6 066,12	95 736,31	159 007,00	94 592,44	8 927,03	8 927,03
Остаточная балансовая стоимость на 01.12.2016, руб.	433 505,42	590 568,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА										
Категория	Земли населённых пунктов									
Назначение (вид разрешенного использования)	Для размещения промышленных объектов / Под существующие строения завода									
Кадастровый номер	27:23:0041206:18									
Кадастровая стоимость (данные Росреестра), руб.	14 855 226,34									
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	3 057,26									
ОПИСАНИЕ ОКС										
Состояние		Требуется замена отделки	Требуется замена отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Аварийное	Требуется замена отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Строительный объем, куб.м		3 460	586	357	88	139,5	52,99		36,8	36,8

Наименование	Земельный участок	Корпус 40	Ледник	Холодный склад, инв. № 35	Холодный склад, инв. № 36	Павильон	Сооружение на 8,0 т	Забор	Гараж металлический, инв. № 65	Гараж металлический, инв. № 66
Примечание				Определено Оценщиком исходя из общей площади и средней высоте этажа 2 м. Площадь застройки определена исходя из соотношения Площадь застройки / Площадь 1 этажа - 1,29 – исходя из соотношения для корпуса 40 и ледника	Определено Оценщиком исходя из общей площади и средней высоте этажа 2 м. Площадь застройки определена исходя из соотношения Площадь застройки / Площадь 1 этажа - 1,29 – исходя из соотношения для корпуса 40 и ледника	Определено Оценщиком исходя из общей площади и средней высоте этажа 2,5 м	Определено Оценщиком исходя из общей площади и средней высоте этажа 2 м. Площадь застройки определена исходя из соотношения Площадь застройки / Площадь 1 этажа - 1,29 – исходя из соотношения для корпуса 40 и ледника		Определено Оценщиком исходя из общей площади и средней высоте этажа 2 м. Площадь застройки определена исходя из соотношения Площадь застройки / Площадь 1 этажа - 1,29	Определено Оценщиком исходя из общей площади и средней высоте этажа 2 м. Площадь застройки определена исходя из соотношения Площадь застройки / Площадь 1 этажа - 1,29
Площадь застройки, кв.м		1012,8	178,6	178,4	43,9		26,5		23,78	23,78
Год постройки		1963	1964	1963	1963	1970	1964	1963	1988	1988
Фундамент		Бетонный ленточный	Бетонный ленточный							
Стены и перегородки		Кирпичные	Кирпичные							
Покрытия										
Кровля и крыша		Шифер, ж/б плиты	Шифер, ж/б плиты							
Полы		Бетон, линолеум	Бетон							
Проемы		2-створные окрашенные; филенчатые окрашенные	Простые							
Наличие отопления (по данным Заказчика) на дату оценки		Нет	Печное	Нет	Нет	Нет	Нет			

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Фотографии 2.1.1. Фотографии объекта оценки, группа №1

Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Корпус 40



Ледник



Ледник



Холодный склад, инв. № 35



Холодный склад, инв. № 35





Источник: фото Оценщика

Таблица 2.1.2. Описание объекта оценки, группа №2

Наименование	Земельный участок	в том числе:	
		27:23:0041207:98	27:23:0041207:99
Общая площадь, кв.м	2 892,0	652,0	2 239,0
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Восточное, д. 39		
Свидетельство о праве собственности	27-АВ 681199 от 11.05.2012		
Объект права (наименование в соответствии со свидетельством о собственности)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под существующие строения завода, общая площадь 2 892 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Восточное, д. 39		

Наименование	Земельный участок	в том числе:	
		27:23:0041207:98	27:23:0041207:99
Субъект права (собственник)	Акционерное общество "12 Авиационный ремонтный завод" (АО «12 АРЗ»), ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Адрес: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск, ш. Восточное, д. 39		
Обременения прав, зафиксированные в свидетельстве о праве собственности	Не зарегистрированы		
Прочие обременения	На земельном участке 27:23:0041207:98 имеется здание, не принадлежащее собственнику земельного участка		
Первоначальная балансовая стоимость (последняя переоценка была по состоянию на 01.01.1998г.) , руб.	кадастровая стоимость - 8 708 245,80		
Остаточная балансовая стоимость на 01.12.2016, руб.	258 015,57		
ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА			
Категория	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение (вид разрешенного использования)	Для размещения промышленных объектов / Под существующие строения завода	Для размещения производственных зданий / Под существующие строения завода	Для размещения производственных зданий / Под существующие строения завода
Кадастровый номер	27:23:0041207:20	27:23:0041207:98	27:23:0041207:99
Кадастровая стоимость (данные Росреестра), руб.	8 708 245,8	1 963 269,8	6 741 964,9
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	3 011,2	3 011,2	3 011,2

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Фотографии 2.1.2. Фотографии объекта оценки, группа №2



Источник: фото Оценщика

Таблица 2.1.3. Описание объекта оценки, группа №3

Наименование	Земельный участок	Забор	Емкость для сбора конденсата
Общая площадь, кв.м	9 430,0		
Протяженность, м		400	
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Восточное, д. 39		

Наименование	Земельный участок	Забор	Емкость для сбора конденсата
Свидетельство о праве собственности	27-АВ 681195 от 11.05.2012		
Объект права (наименование в соответствии со свидетельством о собственности)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под существующие строения завода, общая площадь 9 430 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Восточное, д. 39		
Субъект права (собственник)	Акционерное общество "12 Авиационный ремонтный завод" (АО «12 АРЗ»), ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Адрес: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск, ш. Восточное, д. 39		
Обременения прав, зафиксированные в свидетельстве о праве собственности	Не зарегистрированы		
Первоначальная балансовая стоимость (последняя переоценка была по состоянию на 01.01.1998г.), руб.	кадастровая стоимость - 28 395 144,50	308 410,20	41 604,35
Остаточная балансовая стоимость на 01.12.2016, руб.	841 316,34	0,00	0,00
ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА			
Категория	Земли населённых пунктов		
Назначение (вид разрешенного использования)	Для размещения промышленных объектов / Под существующие строения завода		
Кадастровый номер	27:23:0041207:19		
Кадастровая стоимость (данные Росреестра), руб.	28 395 144,50		
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	3 011,2		
ОПИСАНИЕ ОКС			
Состояние		Рабочее	Рабочее
Строительный объем, куб.м			1000
Год постройки		1980	1966

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Фотографии 2.1.3. Фотографии объекта оценки, группа №3



Источник: фото Оценщика

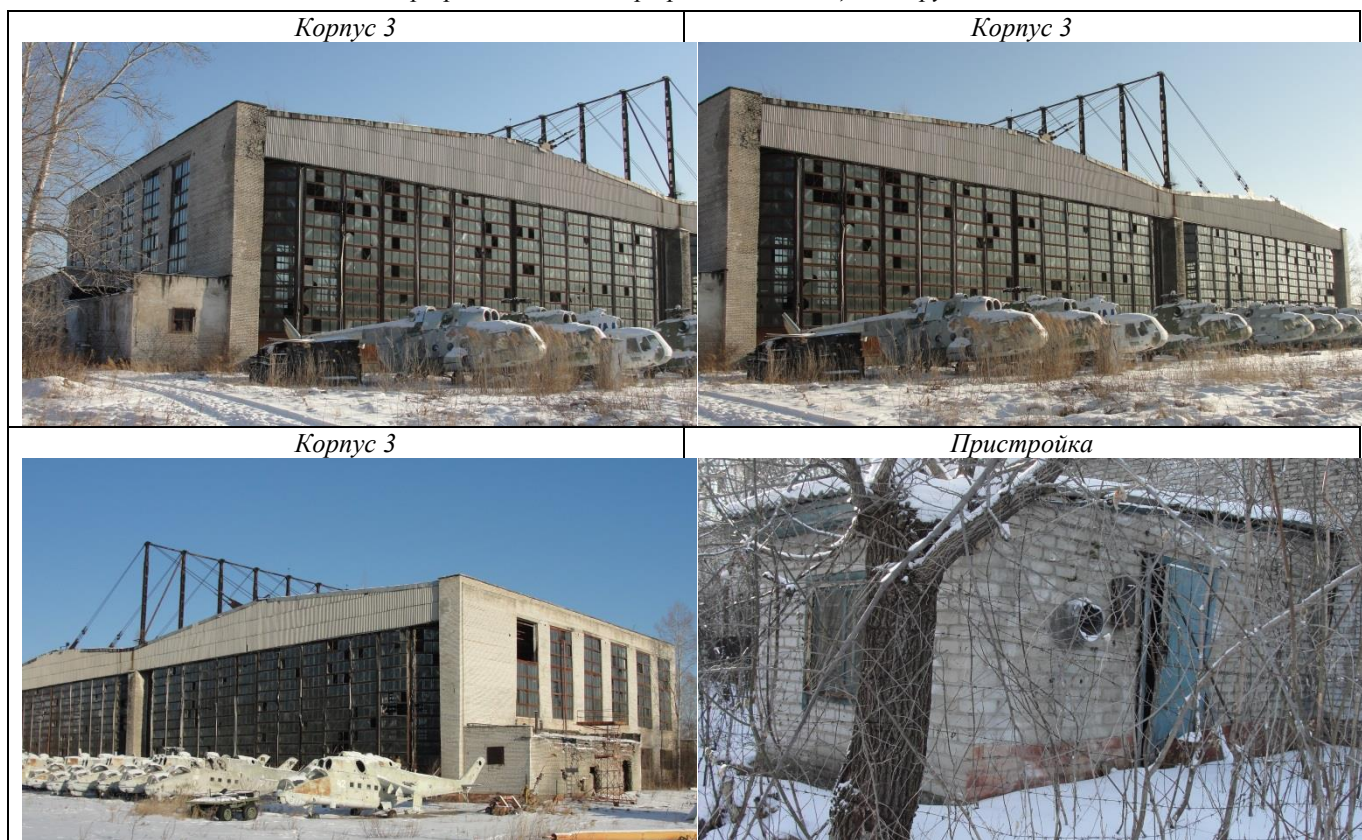
Таблица 2.1.4. Описание объекта оценки, группа №4

Наименование	Земельный участок	Корпус 3	Молниезащита	Пристройка к корпусу 3
Общая площадь, кв.м	9 652,0	5 381,3		20,9
Протяженность, м			460	
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Восточное, д. 39	Хабаровский край, город Хабаровск, шоссе Восточное, д. 39, Лит.В		
Свидетельство о праве собственности	27-АВ 681196 от 11.05.2012	27 - АВ 317994 от 04.09.2009		
Объект права (наименование в соответствии со свидетельством о собственности)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под существующие строения завода, общая площадь 9 652 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ш. Восточное, д. 39	Корпус 3 сборочный цех №1, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 5381,3 кв.м, инв. №29464, лит.В		
Субъект права (собственник)	Акционерное общество "12 Авиационный ремонтный завод" (АО «12 АРЗ»), ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Адрес: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск, ш. Восточное, д. 39	Акционерное общество "12 Авиационный ремонтный завод" (АО «12 АРЗ»), ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Адрес: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск, ш. Восточное, д. 39		
Обременения прав, зафиксированные в свидетельстве о праве собственности	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы		
Первоначальная балансовая стоимость (последняя переоценка была по состоянию на 01.01.1998г.), руб.	кадастровая стоимость - 29 063 619,8	11 721 164,34	20 994,62	353 839,98
Остаточная балансовая стоимость на 01.12.2016, руб.	861 122,51	8 534 581,14	0,00	156 064,64
ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА				
Категория	Земли населённых пунктов			
Назначение (вид разрешенного использования)	Для размещения промышленных объектов / Под существующие строения завода			
Кадастровый номер	27:23:0041207:18			
Кадастровая стоимость (данные Росреестра), руб.	29 063 619,8			
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	3 011,2			
ОПИСАНИЕ ОКС				
Состояние		Рабочее	Рабочее	Рабочее
Строительный объем, куб.м		91 205		56
Примечание				
Площадь застройки, кв.м		5784,8		20,9
Год постройки		1980	1978	1992
Фундамент		Бетонный ленточный		Бетонные столбы
Стены и перегородки		Металлические		Кирпич

Наименование	Земельный участок	Корпус 3	Молниезащита	Пристройке к корпусу 3
Покрытия		фермы, кирпич		
Кровля и крыша		Рулонная, ж/б плиты		Рулонная, ж/б плиты
Полы		Бетонные, дощатые, окрашены		Бетон
Проемы		2-створные глухие окрашенные; филенчатые окрашенные		Глухие, простые
Наличие отопления (по данным Заказчика) на дату оценки		Нет		

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Фотографии 2.1.4. Фотографии объекта оценки, группа №4



Источник: фото Оценщика

Таблица 2.1.5. Описание объекта оценки, группа №5

Наименование	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	60 500,0
Протяженность, м	
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Петропавловка, примерно в 0,7 км по направлению на юго-запад от ориентира ул. Чичаговская, расположенного за пределами участка
Свидетельство о праве собственности	Выписка из ЕГРН от 28.02.2017
Субъект права (собственник)	Акционерное общество "12 Авиационный ремонтный завод" (АО «12 АРЗ»), ОГРН 1072724006849 от 01.10.2007. Адрес: Россия, Хабаровский край, г.Хабаровск, ш. Восточное, д. 39
Обременения прав, зафиксированные в выписке из ЕГРН	Не выявлено
Прочие обременения	Не выявлено
Первоначальная балансовая стоимость (последняя переоценка была по состоянию на 01.01.1998г.), руб.	кадастровая стоимость - 31 904 070,00

Наименование	Земельный участок
Остаточная балансовая стоимость на 01.12.2016, руб.	76 840,00
ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Назначение (вид разрешенного использования)	Для базы отдыха
Кадастровый номер	27:17:0402501:314
Кадастровая стоимость (данные Росреестра), руб.	31 904 070,0
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	527,3

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Описание местоположения объекта оценки

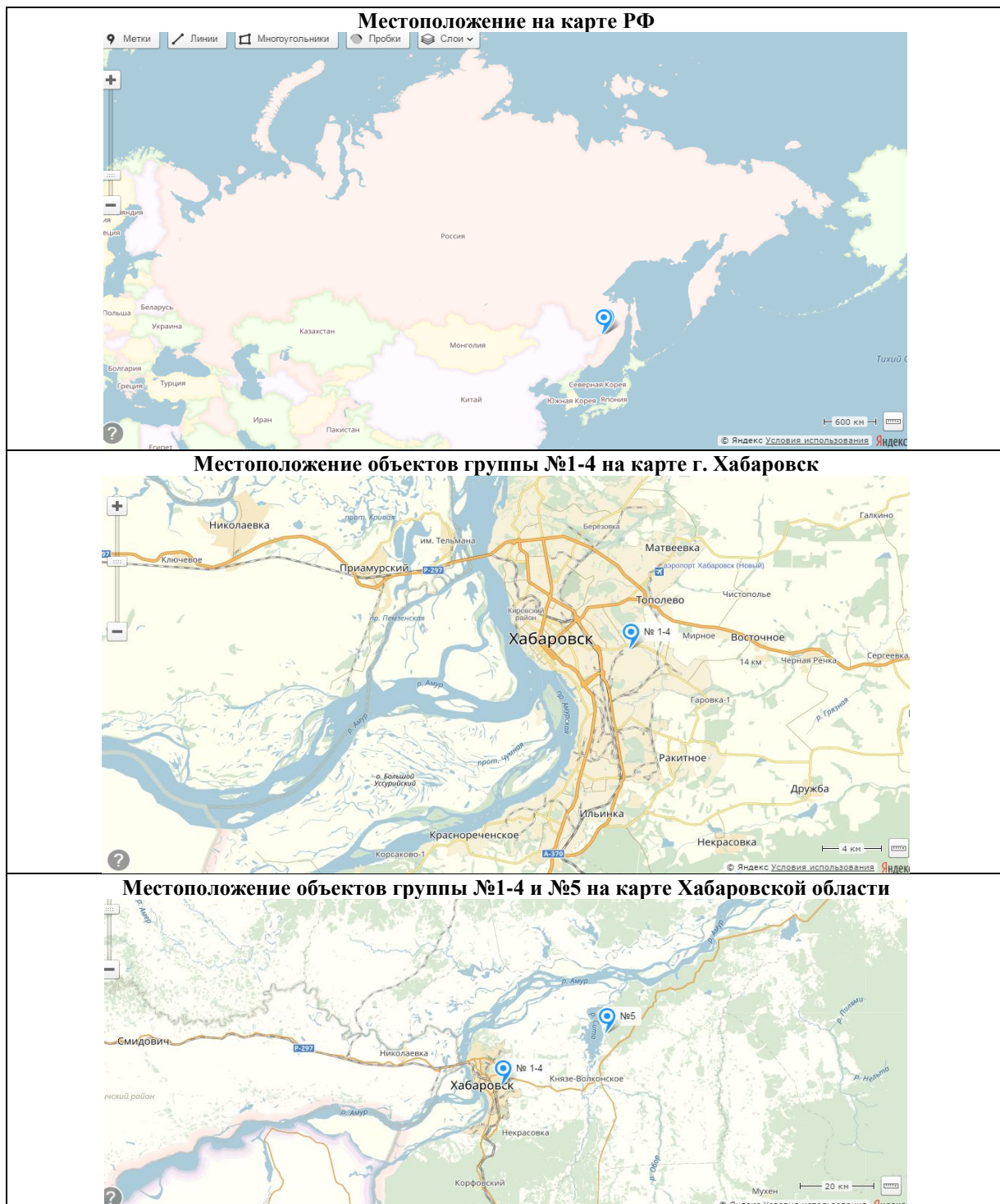
Объект оценки групп №1 – 4 расположены в Железнодорожном районе г.Хабаровска по адресу: ш.Восточное, 39. Земельный участок, относящийся к группе №5, расположен по адресу: Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Петропавловка.

Хабаровск появился на Амуре в числе первых русских поселений в мае 1858 г. при заключении Айгуньского договора о размежевании границ с Китаем, на правом берегу Амура был основан военный пост Хабаровка. В 1893 г. Хабаровка была переименована в город Хабаровск. Благодаря выгодному географическому положению на перекрестке дальневосточных речных путей, всего за три десятилетия небольшой военный пост Хабаровка превратился в город.²

Территория города - 0,4 тыс. кв. км. Население - 611 160 человек (2016). Расстояние от Хабаровска до Москвы: по железной дороге - 8533 км, по воздуху - 6075 км. В составе города 4 территориальных округа муниципального управления: Железнодорожный, Южный, Северный и Центральный. К началу рыночных преобразований (1990 г.) Хабаровск сформировался как многофункциональный экономический центр общегосударственного значения. В производственной сфере ключевыми являлись промышленность, транспорт и строительство. В непромышленной сфере - просвещение, здравоохранение, наука. В городе зарегистрировано 18,6 тыс. предприятий и организаций или 59% от числа зарегистрированных в крае. Из них большая доля приходится на предприятия торговли и общественного питания (41,4 %), промышленности (10,2 %), строительства (13,4%). Наибольший удельный вес в валовом продукте города Хабаровска приходится на отрасль «транспорт» - 35,8%. Основными отраслями промышленности являются: энергетика (36,5% объема промышленного производства), пищевая (20,8 %), машиностроение и металлообработка (12,6%).

² https://www.khabarovskadm.ru/about/general/index.php?ELEMENT_ID=18420

Рисунок 2.1.1. Местоположение объекта оценки



Источник: Яндекс карты

2.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельства о праве собственности, выписка из ЕГРН.
2. Технические паспорта.
3. Справка о балансовой стоимости.
4. Сведения об отсутствии обременений.
5. Договор аренды земельного участка №33/16-П от 30.09.2016.
6. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-49/2012 от 16.03.2012.

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Общий макроэкономический обзор

Данный обзор подготовлен с использованием следующих обзоров:

- мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016».³

Январь-октябрь 2016 г.

За **месяц мировая конъюнктура** немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики **ВВП** в III квартале 2016 г. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Ситуация в **промышленном производстве** в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3% год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8% год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0, % м/м.

Объем производства продукции **сельского хозяйства** продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

³ <http://economy.gov.ru>, Минэкономразвития России

В III квартале динамика инвестиций в **основной капитал** перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

В октябре, по данным Росстата, **потребительская инфляция** ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

На **рынке труда** в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике **реальной заработной платы**: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение **экспорта товаров** на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот

составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 г.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Продолжается снижение активов **банковского сектора**, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в **федеральный бюджет** сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 г.

Таблица 3.1.1. Основные показатели развития экономики, % к соответствующему периоду предыдущего года⁴

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Предварительные данные.

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

6) Оценка.

⁴ Источник: официальный сайт Минэкономразвития России – <http://www.economy.gov.ru>

3.2. Основные показатели социально-экономического развития Хабаровского края (в % к соответствующему периоду предыдущего года, в сопоставимых ценах)⁵

Таблица 3.2.1. Основные показатели социально-экономического развития Хабаровского края (в % к соответствующему периоду предыдущего года, в сопоставимых ценах)

Показатели	2015 год		2016 год	
	ноябрь	январь – ноябрь	ноябрь	январь – ноябрь
Индекс промышленного производства (С, D, E)	93,6	100,8	104,5	100,6
в том числе по разделам:				
С. Добыча полезных ископаемых	97,1	105,9	80,3	95,8
D. Обрабатывающие производства	90,9	96,4	109,8	103,1
E. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	97,0	107,8	105,7	94,4
Продукция сельского хозяйства	93,1	89,6	84,8	94,1
Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций)	х	73,7 ¹⁾	х	99,0 ¹⁾
Объем работ, выполненный по виду деятельности "Строительство"	51,5	75,3	104,7	99,1
Грузооборот транспорта	х	108,5	114,5	109,4
Оборот розничной торговли	94,0	100,1	101,0	98,7
Индекс потребительских цен	100,79 ²⁾	112,16 ³⁾	100,28 ²⁾	105,71 ³⁾
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	36 338,1	36 054,5	36 112,4	35 881,4
Реальные денежные доходы	90,2	101,7	93,0	92,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾				
номинальная, рублей	38 799	37 143	42 747	40 081
реальная, %	89,2	89,9	97,2	98,5
Уровень регистрируемой безработицы к экономически активному населению на конец периода, в %	х	1,18	х	0,98

1) оценка министерства экономического развития края

2) отчетный месяц к предшествующему месяцу отчетного года

3) отчетный месяц к декабрю предыдущего года

4) данные за октябрь, январь – октябрь соответствующих лет

Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya/>

⁵ <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya/>

Таблица 3.2.2. Место Хабаровского края в национальном рейтинге регионов Российской Федерации

Показатель (на 1 человека)	2015 год
Объем валового регионального продукта	16*
Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств)	35
Объем налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета субъекта РФ	17
Оборот продукции (услуг), производимых малыми предприятиями, в том числе <u>микропредприятиями и индивидуальными</u> предпринимателями	20
Прожиточный минимум (рейтинг от большего к меньшему)	11
* данные за 2014 год	

Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya/>

3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Хабаровского края

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты группы №1-4: коммерческая недвижимость производственно-складского назначения.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты группы №5: коммерческая недвижимость рекреационного назначения.

3.3.1. Основные ценообразующие параметры рынка коммерческой недвижимости

Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости:

- Местоположение. В первую очередь, это удаленность от областного центра или расположение в областном центре.

Также одним из ценообразующих факторов на рынке недвижимости г. Хабаровск является расположение относительно центра города. Город Хабаровск достаточно крупный город. Как правило, коммерческие объекты (такие как торгово-развлекательные, офисные объекты), расположенные на удалении от центра города, стоят дешевле объектов, расположенных в историческом центре города (при прочих равных условиях).

Производственно-складская недвижимость располагается, как правило, в окраинных районах.

- Общая площадь улучшений/зданий. Например, по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже недвижимости при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт».
- Наличие отопления. Для производственно-складской недвижимости важным параметром является наличие/отсутствие отопления в здании.
- Состояние/уровень внутренней отделки. Хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект.

3.3.2. Основные ценообразующие параметры рынка коммерческих земельных участков

- Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, земли населённых пунктов, земли промышленности.

Вид разрешенного использования. Как правило, земли под административные и торговые цели стоят дороже земель производственно-складского назначения.

- Площадь земельных участков.

Удельная стоимость бо'льших по площади земельных участков, при прочих равных условиях, стоит меньше удельной стоимости мелких участков (аналог скидки на «отп»).

Кроме того, крупные неразмежеванные наделы земли являются «бизнес-недвижимостью», покупают которую, как правило, бизнесмены, компании-девелоперы. После покупки крупного земельного участка данные покупатели проводят ряд работ по освоению будущего объекта: проводят межевание, оформляют разрешение на подключение коммуникаций, осуществляют строительство дорог к будущему объекту, организацию внутрипоселочных дорог и проч. После чего данные наделы распродаются на розничном рынке по существенно более высоким ценам.

- Местоположение.

Имеет значение расположение в областном центре или в области. Как правило, недвижимость (в том числе земельные участки), расположенная в границах областных центров стоит дороже аналогичных объектов, расположенных в области и в более мелких городах.

Также одним из ценообразующих факторов на рынке недвижимости является расположение относительно центра города. Как правило, коммерческие объекты (такие как торгово-развлекательные, офисные объекты), расположенные на удалении от центра города, стоят дешевле объектов, расположенных в историческом центре города (при прочих равных условиях).

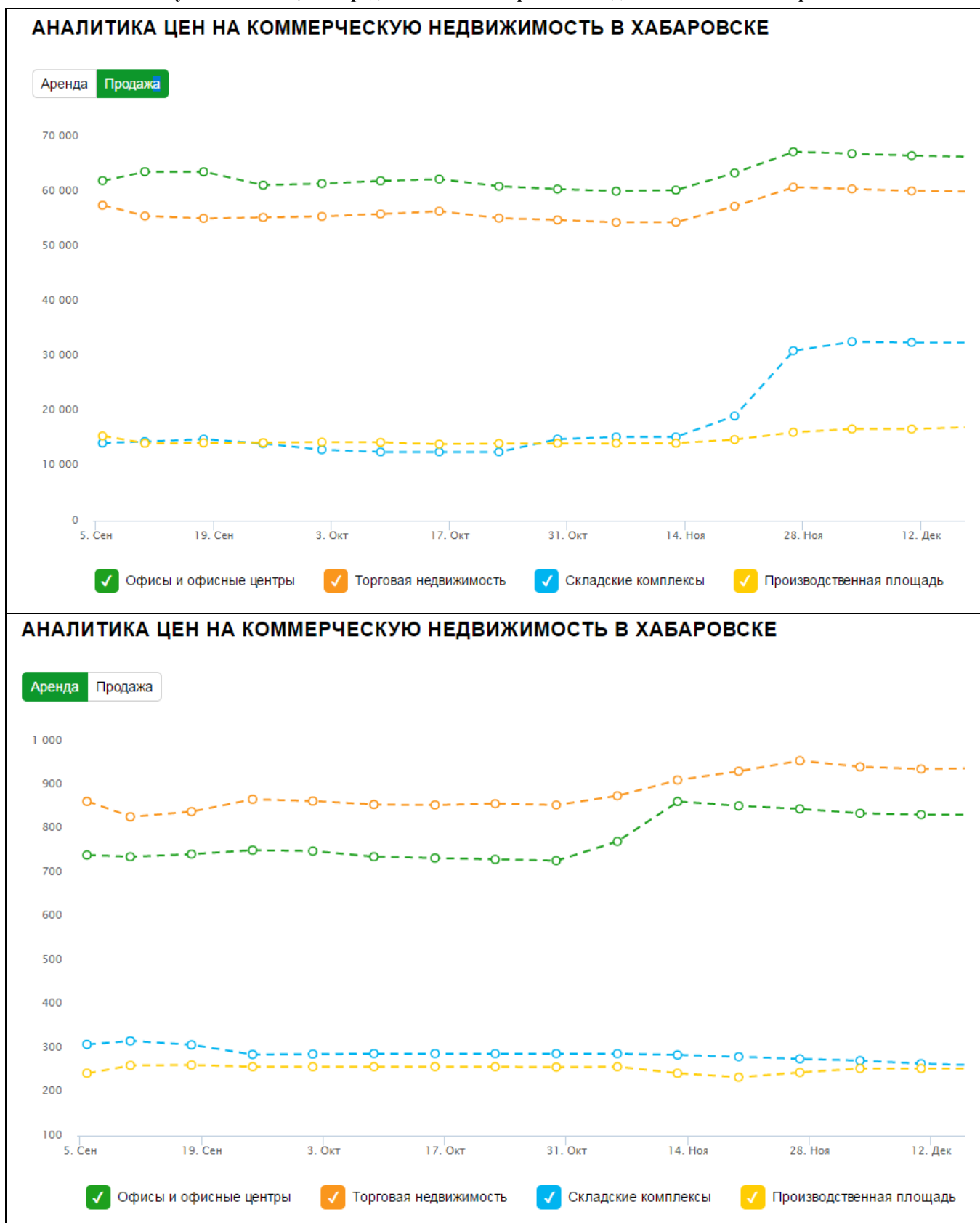
- Наличие коммуникаций, развитость инфраструктуры.

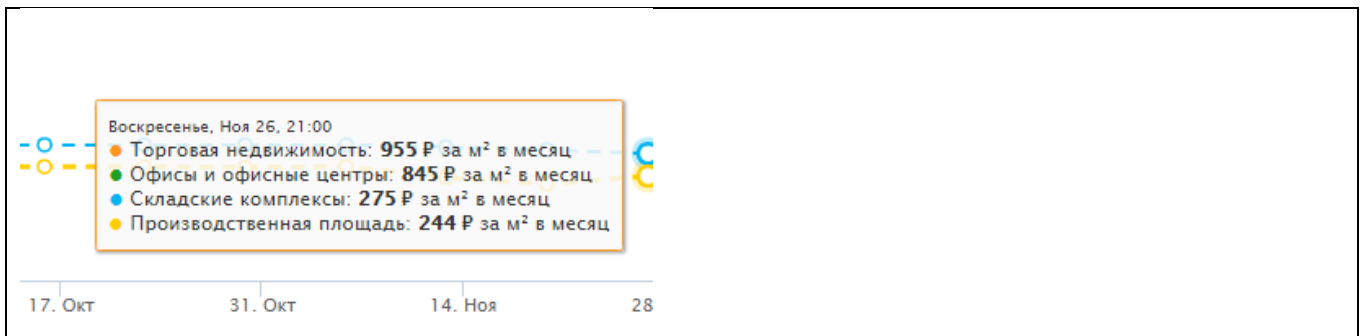
Объекты с заведенными на участок коммуникациями стоят дороже объектов, у которых коммуникации проведены по границе.

- Прочие природные физические характеристики: рельеф, наличие подтоплений, расположение вблизи леса и водоема и т.д.

3.3.3. Ценовые характеристики

Рисунок 3.3.3.1. Цены предложений коммерческой недвижимости в г.Хабаровск

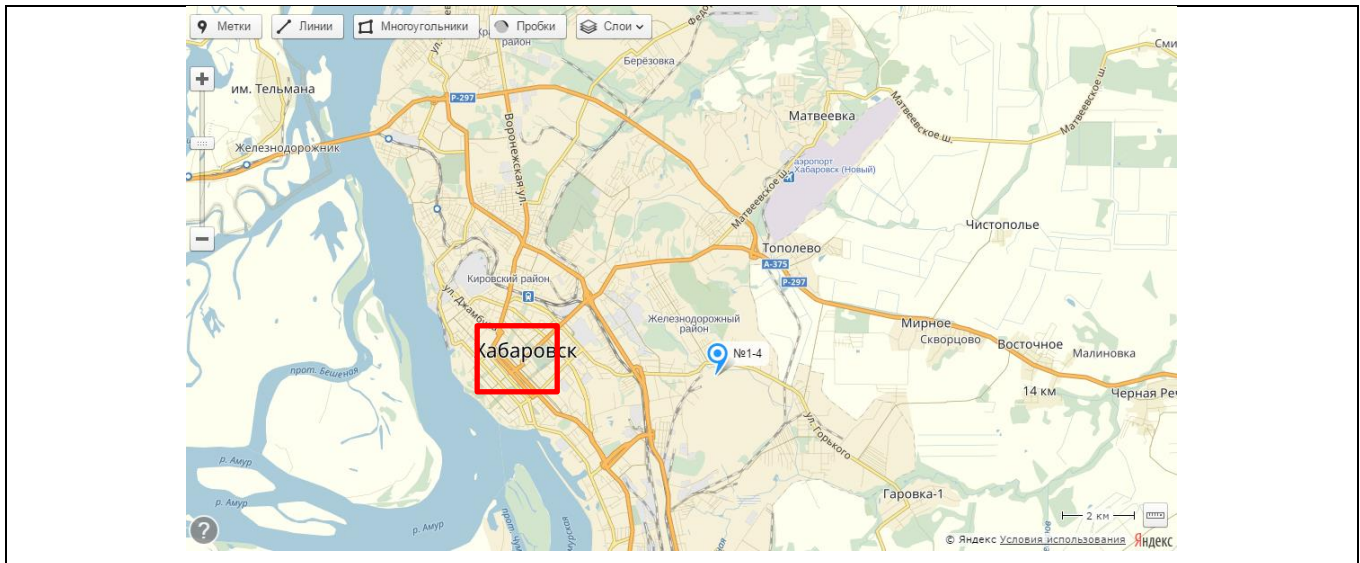




Источник: <http://www.beboss.ru/kn/khb>

Наиболее дорогой район г.Хабаровск – «красный квадрат» от Амура до Ленинградской и между улицами Серышева и Ленина.⁶

Рисунок 3.3.3.2. Наиболее дорогой район г.Хабаровск – «красный квадрат» от Амура до Ленинградской и между улицами Серышева и Ленина



Ниже представлена выборка объектов, представляющих собой производственно-складскую недвижимость, расположенную на удалении от центра г.Хабаровск.

⁶ <http://amurmedia.ru/news/398766/>

Таблица 3.3.3.1. Цены предложений коммерческой недвижимости г.Хабаровск– производственно-складская недвижимость, расположенная на удалении от центра г.Хабаровск

Наименование	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10	Предложение 11	Предложение 12	Предложение 13	Предложение 14	Предложение 15
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-160555935	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-167424698	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-169629585	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-144923170	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-166585331	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-158465850	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-168702655	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-154238243	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-173820737	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-155299344	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-174253269	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-171405312	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-174149316	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-139313194	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-77866927
Местоположение:															
Город	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск
Адрес	улица Горького, 57Ас5, Железнодорожный	ул. Юности, 17, Индустриальный	ул. Антенная, 31, Железнодорожный	Федоровское шоссе, Железнодорожный	Южный пром-узел ул. Сидороенко, Индустриальный	ул. Вологодская, Индустриальный	Артемовская д.87, Индустриальный	Суворова ул, 77а, Индустриальный	ул. Строительная, 23, Индустриальный	Строительная 24 щ, Индустриальный	Строительная 24, Индустриальный	ул Кирова, 1, Краснофлотский	ул. Осенняя 34, Краснофлотский	ул. Целинная, 10 "б, Железнодорожный	ул. Шкотова, Железнодорожный
Площадь ОКС, кв.м	780	1 898	2 156	840	1 372,9	200	17 523,5	3 944,0	1 748,0	187,6	15 143,0	1 680,0	1 225,0	388,1	1 393,0
в т.ч.															
<i>пр.скл., отоплив.</i>	780	1 107	1 411	840	686,5	200,0	0	0,0	1 748,0	187,6	0,0	880,0	857,5	388,1	1 393,0
<i>пр.скл., неотоплив.</i>	0	0	0	0	0,0	0,0	17 523,5	1 699,0	0,0	0,0	15 143,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>адм.-оф.</i>		791	744,5	0	686,5	0,0	0,0	2 245,0	0,0	0,0	0,0	800,0	367,5	0,0	0,0
Площадь земельного участка, кв.м	2 400	11 830,6	15 411	2 400	3 377	1 500,0	17 524,0	9 800,0	5 000,0	132,0	нет данных	10 000,0	5 000,0	1 000,0	12 000,0
Права на ОКС	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на ЗУ	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность	Аренда
Состояние ОКС	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Рабочее, требуется ремонт - офисы	Рабочее	Требуется капитальный ремонт	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Требуется капитальный ремонт	Рабочее и требуется косм. Ремонт для офиса	Рабочее	Рабочее	Рабочее

Наименование	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10	Предложение 11	Предложение 12	Предложение 13	Предложение 14	Предложение 15
Описание										Кадастровый номер участка - 27:23:051 026:24					
Цена предложения (с НДС), руб.	14 000 000	66 000 000	38 000 000	12 889 889	15 000 000	12 000 000	67 200 000	50 000 000	12 000 000	1 900 000	30 000 000	20 000 000	8 500 000	3 970 000	3 970 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м ОКС	17 949	34 770	17 627	15 345	10 926	60 000	3 835	12 677	6 865	10 128	1 981	11 905	6 939	10 229	2 850

Примечание к таблице:

ОКС – объект капитального строительства

ЗУ – земельный участок

Источник: данные сети интернет

В отношении рынка земельных участков г.Хабаровска ситуация следующая: как отмечают специалисты R-Way,⁷ объем предложения на рынке земли в начале 2015 г., как и в других сегментах рынка недвижимости г.Хабаровск, заметно уменьшился по сравнению с предыдущими годами. На долю городского рынка земли приходится чуть более трети всех предложения земельных участков в Хабаровске и пригородах.

⁷ Журнал R-Way, октябрь 2015

Таблица 3.3.3.2. Цены предложений земельных участков коммерческого назначения, расположенная на удалении от центра г.Хабаровск

Наименование	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10	Предложение 11	Предложение 12	Предложение 13	Предложение 14
Источник информации	https://www.avito.ru/habarovsk/zemelye_uchastki/uchastok_54_s_ot_promnaznacheniya_841644773	https://www.avito.ru/habarovsk/zemelye_uchastki/uchastok_9.5_s_ot_promnaznacheniya_607424672	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-150855863	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-167932792	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-170349297	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-172848088	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-151296921	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-164453323	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-140099752	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-173239152	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-173368824	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-172956807	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-173555477	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-174330888
Местоположение:														
Город	с. Матвеевка	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск	г. Хабаровск
Адрес	р-н Хабаровский, с. Матвеевка, примыкает с юго-западной стороны к участку по шоссе Матвеевское, 61	ул. Шевчука, дом 7	ул Новая Солнечная поляна, квартал Солнечный город, Железнодорожный	Железнодорожный округ, ул. Окружная	Железнодорожный округ, ул. Окружная	Железнодорожный округ, ул. Окружная	Тополево - Авиатородок, Железнодорожный	ул Шкотова, 44А, Железнодорожный	Георгиевская ул., д. 7а, Железнодорожный	Океанская, 9, Железнодорожный	60-летия Октября пр-кт, Железнодорожный	60-летия Октября, Железнодорожный	ул Сумская, Железнодорожный	ул Перекопская, Индустриальный
Назначение	Торговое, коммерческое	Торговое, коммерческое	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Торговое, коммерческое	Промышленное/складское	Торговое, коммерческое	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Промышленное/складское
Описание	Кадастровый номер 27:17:0301706:1082.	27:23:050301:89. Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и	27:23:0040718:15. Для размещения объектов, допустимых в жилых зонах и не	27:23:0040718:15. Для размещения объектов, допустимых в жилых зонах и не	27:23:0040718:15. Для размещения объектов, допустимых в жилых зонах и не	27:23:0040718:9.	Электрэнергия на 500 КВТ. ЖД тупик.	На участке здание площадью 50 кв.м	Кадастровые номера 27:23:0041224:134; 27:23:0041224:392; 27:23:0041224:393. Для размещения объектов, предназначенных для		Под автосевис, имеется фундамент	Кадастровый номер — 27:23:0040912:34. Категория - земли промышленности. Под объект		

Наименование	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10	Предложение 11	Предложение 12	Предложение 13	Предложение 14
		объектов дорожного хозяйства. По документу: под объект торгового назначения, в том числе магазин, рынок, торговый центр/комплекс, универсам		перечисленных в классификаторе. По документу: под объект незавершенного строительства	перечисленных в классификаторе. По документу: под объект незавершенного строительства				обеспечения обороны и безопасности. По документу: под существующее строение (управление штаба). Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживаемых их объектов. По документу: под существующее строение (лаборатория под мастерскую).			недвижимого имущества		
Площадь, кв.м	5 400	950	9 900	10 000	5 000	4 600	30 000	4 850	1 800	900	1 200	2 383	11 000	1 400
Цена предложения (без НДС), руб.	12 000 000	5 500 000	5 000 000	7 999 000	4 500 000	5 500 000	15 000 000	17 000 000	2 500 000	5 000 000	1 399 000	40 000 000	10 700 000	2 400 000
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м	2 222	5 789	505	800	900	1 196	500	3 505	1 389	5 556	1 166	16 785	973	1 714

Источник: данные сети интернет

Рисунок 3.3.3.3. Ценовые характеристики рынка земли г.Хабаровск

Динамика средних удельных цен предложений земельных участков Хабаровска по видам разрешенного использования. 2012-2015 гг. (по состоянию на апрель), тыс. руб./сотка

Вид разрешенного использования	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Динамика, апрель 2015 г. / апрель 2012 г.	Динамика, апрель 2015 г. / апрель 2014 г.
Участки для размещения коммерческой и жилой недвижимости	344,4	298,6	241,6	238,3	-30,8%	-1,4%
Земельные участки ДНП и СНТ	56,6	72	57,7	78,5	38,7%	36,0%
Земельные участки для с/х производства	12,8	17,3	29,5	-	-	-

RWAY по данным из открытых источников

Динамика средних удельных цен предложений земельных участков Хабаровска и его пригородов для размещения коммерческой и жилой недвижимости. 2012-2015 гг. (по состоянию на апрель), тыс. руб./сотка

Местоположение	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Динамика, апрель 2015 г. / апрель 2012 г.	Динамика, апрель 2015 г. / апрель 2014 г.
г. Хабаровск	344,4	298,6	241,6	238,3	-30,8%	-1,4%

Пригороды г. Хабаровска

Восточное направление	Ближняя зона*	52,4	63,1	58,6	62,9	20,0%	7,3%
	Дальняя зона**	26,9	36,5	23,2	23,2	-13,8%	0,0%
Западное направление	Ближняя зона	44,3	38,0	44,4	41,0	-7,4%	-7,7%
	Дальняя зона	36,3	29,9	29,3	29,3	-19,3%	0,0%
Северное направление	Ближняя зона	66,3	95,1	89	33,3	-49,8%	-62,6%
Южное направление	Ближняя зона	56,2	54,2	68,7	166,1	195,6%	141,8%
	Дальняя зона	49,3	48,4	52,7	42,9	-13,0%	-18,6%

* До 10 км от г. Хабаровска.

** От 10 км от г. Хабаровска.

RWAY по данным из открытых источников

Динамика средних удельных цен предложений земельных участков ДНП и СНТ в Хабаровске и его пригородах. 2012-2015 гг. (по состоянию на апрель), тыс. руб./сотка

Местоположение		2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Динамика, апрель 2015 г. / апрель 2012 г.	Динамика, апрель 2015 г. / апрель 2014 г.
г. Хабаровск		56,6	72	57,7	78,5	38,7%	36,0%
Пригороды г. Хабаровска							
Восточное направление	Ближняя зона*	51,2	74,8	40,8	28,6	-44,1%	-29,9%
	Дальняя зона**	38,2	54	30	30	-21,5%	0,0%
Западное направление	Ближняя зона	42,4	38,2	44,8	-	-	-
	Дальняя зона	56,1	51,7	43,3	-	-	-
Северное направление	Ближняя зона	49,2	68,6	65,8	133,3	170,9%	102,6%
Южное направление	Ближняя зона	65,1	86,6	62,8	68,8	5,7%	9,6%
	Дальняя зона	134,7	71,9	48,3	50,8	-62,3%	5,2%

* До 10 км от г. Хабаровска.

** От 10 км от г. Хабаровска.

RWAY по данным из открытых источников

Динамика средних удельных цен предложений земельных участков Хабаровска и его пригородов для сельскохозяйственного производства. 2012-2015 гг. (по состоянию на апрель), тыс. руб./сотка

Местоположение		2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Динамика, апрель 2015 г. / апрель 2012 г.	Динамика, апрель 2015 г. / апрель 2014 г.
г. Хабаровск		12,8	17,3	29,5	-	-	-
Пригороды г. Хабаровска							
Восточное направление	Ближняя зона*	23,1	27,3	29,9	30,9	33,8%	3,3%
	Дальняя зона**	5,6	10,0	26,6	1,0	-82,1%	-96,2%
Западное направление	Ближняя зона	3,8	13,6	32,0	32	742,1%	0,0%
	Дальняя зона	2,6	12,1	19,6	4,6	76,9%	-76,5%
Северное направление	Ближняя зона	8,9	29,2	28,9	6,4	-28,1%	-77,9%
Южное направление	Ближняя зона	15,8	29,6	25,5	9,0	-43,0%	-64,7%
	Дальняя зона	14,2	13,6	38,2	38,2	169,0%	0,0%

* До 10 км от г. Хабаровска.

** От 10 км от г. Хабаровска.

RWAY по данным из открытых источников

Источник: R Журнал R-Way, октябрь 2015

Разброс ставок капитализации региональной недвижимости в крупных городах, по данным R-Way⁸, составляет от 4-5% до 20-25%. Наиболее вероятные значения находятся в диапазоне от 8-9% до 20%.

⁸ Журнал R-Way, июнь 2016, декабрь 2015

Рисунок 3.3.3.4. Ставки капитализации региональной недвижимости (статистика по крупным городам)

	Количество объектов в выборке, шт.	Количество населенных пунктов, шт.	Наиболее вероятное (типичное) значение, % годовых	Вероятный интервал, % годовых	Интервал (размах вариации), % годовых
Москва	167	–	12%	[11%; 14%]	[9%; 20%]
Санкт-Петербург	34	–	13%	[13%; 15%]	[9%; 21%]
Московская область	42	26	15%	[13%; 17%]	[9%; 25%]
Краснодар	43	–	16%	[13%; 18%]	[9%; 27%]
Новосибирск	13	–	16%	[15%; 18%]	[11%; 24%]
Красноярск			17%		
Тула	15	–	17%	[16%; 18%]	[9%; 25%]

Ставки капитализации коммерческой недвижимости, расположенной в г. Новосибирск

Вид недвижимости	Объем выборки, ед.	Медиана, %	Среднее значение СК, %	СК (min), %	СК (max), %	СК для объектов, по которым КУ не включены в арендную плату, %	СК для объектов, по которым КУ включены в арендную плату, %	Коэффициент вариации, %
Офисная недвижимость	101	7,46	7,87	4,58	15,35	7,59	8,47	29,13
Торговая недвижимость	90	8,76	8,80	4,18	18,41	8,52	9,44	26,09
Производственно-складская недвижимость	55	9,96	9,92	5,53	17,70	9,52	10,55	26,08

Источник: R-Way, июнь 2016, декабрь 2015

По словам Александра Шатохина⁹, профессионального управляющего недвижимостью, «оценивая и сравнивая ситуации на рынке недвижимости на федеральном и региональном уровнях, необходимо подчеркнуть, что большинство рыночных тенденций, сложившихся в центральных городах и регионах Российской Федерации, реально начинают проявляться в ДВФО¹⁰ с задержкой 8-10 месяцев, и только некоторые не действуют вообще, такие как - арендные платежи в валюте зарубежных государств (за исключением иностранных представительств), ставки выше 6 - 9 тыс. рублей за один квадратный метр в месяц, стоимость квадратного метра недвижимости более 600 - 700 тыс. рублей за один квадратный метр и др. Основные же тенденции, хотя и с отставанием, но повторяются на региональном рынке. Например, требования о снижении арендных ставок на 20 - 30% и более. Причем первыми очень чутко реагируют вертикально интегрированные федеральные компании и холдинги, банки, почти одновременно - торговые и коммерческие компании, работающие в сфере ритейла. Ритейлеры из-за жесткого спада доходности в массовом порядке высвобождают помещения, которые арендовались на первой линии по высоким арендным ставкам».

⁹ <http://vnh27.ru/article/908>

¹⁰ ДВФО – Дальневосточный федеральный округ

3.3.4. Выводы из анализа рынка

- Основными ценообразующими факторами на рынке земли являются: назначение земельного участка, местоположение, площадь.
- Основными ценообразующими факторами на рынке коммерческих помещений являются: местоположение, состояние, площадь.
- Наиболее вероятное значение ставок капитализации коммерческой недвижимости крупных городов РФ составляет от 8-9% до 20%.
- Цены предложений производственно-складских отопливаемых объектов, находящихся в рабочем состоянии, расположенных на окраине г.Хабаровск составляют в основном 6 000 – 12 000 руб./кв.м помещений с НДС.
- Цены предложений производственно-складских отопливаемых объектов, находящихся в хорошем состоянии, расположенных на окраине г.Хабаровск составляют в основном 15 000 – 20 000 руб./кв.м с НДС.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования недвижимого имущества, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 13 ФСО №7, «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Согласно ФСО №7, наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Таблица 4.2. Результаты анализа наиболее эффективного использования

Критерии анализа	Результаты анализа
Правомочность	<p>Земельные участки группы №1-4 относятся к категории «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения промышленных объектов / под существующие строения завода».</p> <p>Земельный участок группы №5 относится к категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования – «для базы отдыха».</p>
Физическая осуществимость	<p>Здания возможно использовать в качестве коммерческой недвижимости.</p> <p>Земельный участок группы №5 возможно использовать для застройки.</p>
Финансовая осуществимость и максимальная эффективность	<p>Оцениваемые здания не относятся к специализированным объектам (не являются бизнес-центром, торговым-центром, современным производственно-складским комплексом). Объекты относятся к классу производственно-складской недвижимости среднего и низкого класса.</p> <p>Использование объектов группы №1-4 под офисную/торговую недвижимость нецелесообразно по следующим причинам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • По своим конструктивно-параметрическим характеристикам объекты не соответствуют офисно-торговой недвижимости: объекты не имеют отопления, отделка существенно изношена, корпус 3 не имеет кабинетно планировки, отсутствуют витрины и проч. • Объекты располагаются на окраине г.Хабаровск, вдали от основных бизнес- и торговых коридоров, вдали от потоков потенциальных посетителей/покупателей. <p>Кроме того перепрофилирование объектов под офисно-торговую недвижимость потребует дополнительных инвестиционных затрат. Это приведет к значительному снижению величины дохода собственника и увеличению срока окупаемости.</p> <p>Земельный участок группы №5 расположен вдали от г.Хабаровск, вблизи озера Петропавловское и лесной зоны. Учитывая уникальность местоположения – вблизи водоема и леса – данный участок целесообразно использовать под рекреационные цели.</p> <p>Таким образом, с точки зрения финансовой осуществимости и максимальной эффективности объект оценки группы №1-4 целесообразно использовать под производственно-складские цели, объект оценки группы №5 целесообразно использовать под рекреационные цели.</p>
Общий вывод	
	<p>Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки группы №1-4 является использование под производственно-складские цели, объекта оценки группы №5 - под рекреационные цели.</p>

5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

5.1. Принципиальная схема оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Согласно ФСО № 1, а также российской и мировой оценочной практики, всего применяются три подхода к оценке рыночной стоимости: затратный, доходный и сравнительный.

5.2. Подходы и методы, применяемые для оценки зданий/помещений

Стоимость зданий/помещений, если не указано иное, определяется вместе со стоимостью земельного участка, на котором данные здания/помещения расположены и необходимого для их использования.

5.2.1. Затратный подход

Рыночная стоимость объекта недвижимости затратным подходом определяется как сумма стоимости прав на участок земли и стоимости объектов капитального строительства (ОКС).

Согласно ФСО №7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Методы затратного подхода для объектов недвижимости

Применение затратного подхода к объектам недвижимости предусматривает возможность оценки следующими методами:

- метод сравнительной стоимости единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м, 1 пог. м) аналогичного объекта недвижимости. Для расчета стоимости строительства оцениваемого объекта стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения;
- метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамента, стен и пр. Стоимость каждого компонента получают, исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для его устройства;
- метод индексации затрат предусматривает индексацию суммы первоначальных затрат на строительство данного объекта по индексу изменения стоимости строительства.

Виды износа

С момента начала эксплуатации объектов они подвергаются износу (устареваниям), который нарастает с увеличением срока эксплуатации объектов и приводит к потере ими части своей полезности и, как следствие, определенной части стоимости.

Иными словами износ или устаревания – потеря стоимости (обесценение) объектов оценки в процессе эксплуатации под действием различных факторов устаревания и природно-временного воздействия.

Причины износа могут относиться либо к самому объекту, либо к ближайшему окружению этого объекта (появлению более совершенных и конкурентоспособных аналогов, появлению новых технологий или изменениям в технологической цепочке, в которую включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту, то есть внешних по отношению к нему.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяют следующие виды износа/устареваний:

- физический;
- функциональный;
- внешний.

Физический износ представляет собой постепенную утрату технико-эксплуатационных свойств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также человеческой деятельности.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

1. Нормативный метод. Данный метод предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера можно назвать правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.
2. Стоимостной метод. В основе этого метода лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.
3. Метод срока жизни.

Метод срока службы предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$\Phi И = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{общ.}}} \times 100\%$$

где: $\Phi И$ – физический износ объекта, %;

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$T_{\text{общ.}}$ – предполагаемый общий срок службы объекта (срок экономической жизни), лет.

Признаком функционального устаревания, как правило, является несоответствие технологического (конструктивного) решения объектов современным стандартам,

необходимым для их нормальной эксплуатации в соответствии с текущим или предполагаемым использованием.

Внешнее (моральное, экономическое) устаревание представляет собой обесценение объектов, обусловленное негативным по отношению к объектам влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т. п.

5.2.2. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

5.2.3. Доходный подход

Согласно ФСО №7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.3. Подходы и методы, применяемые для оценки земельных участков

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, типа оцениваемой недвижимости, наличия исходных данных.

Расчет рыночной стоимости земельного участка проведен в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков Распоряжение Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.;
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков Распоряжение Минимущества России №1102-р от 10.04.2003г.

Методические рекомендации содержат описания следующих методов определения рыночной стоимости:

Таблица 5.3.1. Методы определения рыночной стоимости прав собственности и прав аренды земельных участков (ЗУ)

№ п/п	Наименование	Описание
1	Метод сравнения продаж	<i>Определение стоимости прав собственности:</i> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <i>Определение стоимости прав аренды:</i> Аналогично вышеупомянутому
2	Метод выделения	<i>Определение стоимости прав собственности:</i> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений объекта оценки <i>Определение стоимости прав аренды:</i> С учетом вышеупомянутой последовательности.
3	Метод распределения	<i>Определение стоимости прав собственности:</i> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. <i>Определение стоимости прав аренды:</i> С учетом вышеупомянутой последовательности
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<i>Определение стоимости прав собственности:</i> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный коэффициент капитализации. <i>Определение стоимости прав аренды:</i> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода, как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы
5	Метод остатка	<i>Определение стоимости прав собственности:</i> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом чистого операционного дохода и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. <i>Определение стоимости прав аренды:</i> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы

№ п/п	Наименование	Описание
6	Метод предполагаемого использования	<p><i>Определение стоимости прав собственности:</i> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p><i>Определение стоимости прав аренды:</i> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>

Источник: Методические рекомендации

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

5.3.1. Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж (сравнительный подход).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

5.3.2. Метод выделения

Метод выделения (сравнительный подход).

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

5.3.3. Метод распределения

Метод распределения (сравнительный подход).

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

5.3.4. Метод капитализации земельной ренты (дохода)

Метод капитализации земельной ренты (дохода) (доходный подход).

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5.3.5. Метод остатка

Метод остатка (доходный подход).

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

5.3.6. Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.4. Выбор подхода и метода расчета

Выбор методики расчета опирается на следующие соображения:

1. В отношении некоторых объектов оценки (забор, емкость, молниезащита и прочие) отсутствует рынок; реализация сравнительного и доходного подходов не представляется возможной.
2. Информации о конструктивно-параметрических характеристиках объектов достаточно для реализации метода сравнительной единицы затратного подхода.
3. Стоимость земельных участков и некоторых зданий/сооружений рассчитана сравнительным подходом, методом сравнения продаж. Выбор метода расчета обусловлен достаточной развитостью рынка недвижимости Хабаровского края и г.Хабаровск. Кроме того, сравнительный подход (при достаточном количестве аналогов) в бо'льшей степени отражает текущее состояние рынка и в меньшей степени связан с субъективными предположениями оценщика.
4. Для тех объектов, для которых имеется достаточно развитый рынок аренды и для которых удалось определить параметры, составляющие доходный подход (уровень недозагрузки и операционных расходов, ставку капитализации), реализован метод капитализации по расчетным моделям. Выбор метода обусловлен тем, что динамика потоков доходов от использования объектов ожидается стабильной (регулярной). Ставка капитализации рассчитана кумулятивным методом, так как на рынке Хабаровска не имеется достаточного количества объектов, выставленных одновременно на продажу и в аренду.

5. Как было отмечено выше, для некоторых объектов Оценщику не удалось найти достаточное количество аналогов по продаже/аренде, рынок специфических объектов (таких как забор, емкость, молниезащита и прочие) практически отсутствует. Для некоторых объектов не удалось определить уровни недозагрузки и операционных расходов. Поэтому для данных объектов сравнительный и доходный подходы не применялись.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №1

В настоящем разделе приведен расчет рыночной стоимости следующих объектов:

- Земельный участок, площадью 4 859,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041206:18, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 681197 от 11.05.2012г.;
- Корпус 40 инв. № 34, площадью 819,5 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 300867 от 27.07.2009г.;
- Ледник на 2 тонны лит. 2В инв. № 39, площадью 132,4 кв.м; право собственности подтверждается свидетельством 27-АВ 317970 от 04.09.2009г.;
- Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 35, площадью 138 кв.м;
- Холодный склад к корпусу № 40 инв. № 36, площадью 34 кв.м;
- Павильон «Волга» инв. № 37, площадью 55,8 кв.м;
- Сооружение на 8,0 т. Кор. 40 инв. № 38, площадью 20,5 кв.м;
- Забор вокруг столовой инв. № 482, протяженностью 52 м;
- Гараж металлический (кор.40) инв.№65 площадью 18,4 кв.м;
- Гараж металлический (кор.40) инв.№66 площадью 18,4 кв.м.

6.1. Расчет стоимости ОКС затратным подходом

6.1.1. Общие положения

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В настоящей оценке рыночная стоимость земельного участка определяет отдельно. Ниже приведен расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС) затратным подходом.

6.1.2. Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства

Расчет затрат на создание объекта методом сравнительной единицы осуществлен по формуле:

$$ЗС \text{ с учетом ПП} = \text{УПСС} * N * K1 * K2 * K3 * K4, \text{ где:}$$

ЗС с учетом ПП – затраты на создание с учетом прибыли предпринимателя, руб.;

УПСС – укрупненный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 м², 1 м³, 1 погонный м), определенный на основе данных сборника УПВС.

N – Количество единиц сравнения (общая площадь, строительный объем, протяженность и т.п.).

K_1 – Индекс пересчета цен от 1969 г. до 1984. Источник - постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек».

K_2 - Территориальный коэффициент. Источник - постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек».

K_3 - Индекс пересчета цен от 1984 по 01.01.2017 (Справочник Ко-Инвест, № 98, январь 2017).

K_4 – Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика).

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли инвестора зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости законченного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов. Расчет прибыли инвестора проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СПб БГТУ) - к.т.н. Д.Д. Кузнецовым и д.т.н. профессором Е.С. Озеровым¹¹.

Согласно этой методике расчет прибыли инвестора основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Величина прибыли предпринимателя рассчитывается по формуле:

$$ПП = n * y_a / 2 \left(1 + n * y_a / 3 + C_o \left(1 + 2/3 * n * y_a + 2/3 * n^2 * y_a^2 \right) \right)$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя/застройщика;

n – число лет (период) строительства;

C_o – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

y_a – годовая норма отдачи на вложенный капитал. Норма отдачи на капитал принимается неизменной на весь период строительства.

Период строительства (n) в размере 1,25 года определен по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений». Значение коэффициента (C_o) принято равным, иначе говоря, предполагается, что инвестор авансирует в строительство 10% от общей стоимости работ (согласно нормам задела при строительстве по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»). Годовая норма отдачи на вложенный капитал (y_a) принята равной 12,11%, которая определяется как величина средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям («Статистический бюллетень банка России» №2, 2017) в рублях¹².

При подстановке данных значений в приведенную выше формулу получается значение прибыли предпринимателя / застройщика на уровне 8,79%.

¹¹ Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр.261.

¹² Источник: <http://www.cbr.ru>

Износ

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем.

По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию. Кроме того, на стоимость объекта не в меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование объектов и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяют следующие виды износа:

- физический;
- функциональный;
- внешний.

Три этих вида износа дают совокупный износ объекта (И):

$$И = 1 - (1-F)*(1-V)*(1-E), \text{ где:}$$

F, V, E - величины физического, функционального и внешнего износа.

Физический износ (F)

Физический износ – это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида. Физический износ представляет собой постепенную утрату технико-эксплуатационных свойств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также человеческой деятельности. Физический износ принято разделять на два вида: устранимый (устраняется проведением текущего ремонта) и неустраиваемый.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

1. Нормативный метод. Данный метод предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера можно назвать правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.
2. Стоимостной метод. В основе этого метода лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.
3. Метод срока жизни.

Метод срока службы предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа оборудования от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$ФИ = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{общ.}}} \times 100\%$$

где: ФИ – физический износ объекта, %;

$T_{\text{факт}}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет.

$T_{\text{общ}}$ – предполагаемый общий срок службы объекта (срок экономической жизни), лет.

В настоящей оценке физический износ рассчитан методом срока службы. T факт принят на основе ЕНАО.¹³ В случае, если расчетное значение физического износа превышает 70%, но объект находится в рабочем состоянии, износ зафиксирован на уровне 70%.

Для объектов, находящихся в аварийном состоянии предельный износ зафиксирован на уровне 90%.

Функциональное устаревание (V)

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль и т.д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Функциональное устаревание проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка. В данном случае объекты оценки, с точки зрения Оценщика, соответствуют техническим и функциональным требованиям стандартных зданий и сооружений.

Внешнее (экономическое) устаревание (E)

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов неблагоприятной экономической, политической и экологической среды, в которой находится исследуемый объект. Внешнее (экономическое) устаревание характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Оно присуще исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования.

В ходе настоящего исследования признаков внешнего устаревания объекта оценки не обнаружено.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства

Как было отмечено выше, величина стоимости объектов капитального строительства определяется по формуле:

$$PC_{\text{окс}} = ЗС \text{ с учетом ПП} * (1-И), \text{ где:}$$

PC окс – рыночная стоимость объектов капитального строительства.

ЗС с учетом ПП – затраты на создание с учетом прибыли предпринимателя.

И– совокупный износ.

¹³ Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов

Таблица 6.1.2.1. Расчет рыночной стоимости ОКС

Наименование	Корпус 40	Ледник	Холодный склад, инв. № 35	Холодный склад, инв. № 36	Павильон	Сооружение на 8,0 т	Забор	Гараж металлический, инв. № 65	Гараж металлический, инв. № 66	Источник информации, комментарии
Аналог из сборника УПВС	Сб. 18, отд. 1, табл. 2	Сб. 18, отд. 1, табл. 25	Сб. 28, отд.3, р.3, табл. 162	Сб. 28, отд.3, р.3, табл. 162	Сб. 24, отд. 3, табл. 20	Сб. 18, отд. 1, табл. 2	Сб.18, отд. 2, табл. 72	Сб. 24, отд. 3, табл. 20	Сб. 24, отд. 3, табл. 20	УПВС
Справочная стоимость в ценах 1969 г., руб./куб.м (без НДС)	15,9	16,8			7,7	26,3		10,6	10,6	УПВС
Справочная стоимость в ценах 1969 г., руб./м (без НДС)			31,4	31,4			30,6			УПВС
Корректировка на отсутствие коммуникаций, конструктивных элементов	0,904		0,97	0,97	0,89	0,93		0,89	0,89	УПВС. Корректировка рассчитана на основе данных УПВС об удельном весе конструктивных элементов. Корректировка на коммуникации рассчитана исходя из предположения о равном весе каждого вида коммуникации в общей стоимости
Комментарии	в здании Корпуса 40 имеется только освещение		в объекте оценки отсутствуют коммуникации	в объекте оценки отсутствуют коммуникации	в объекте оценки отсутствуют коммуникации, фундамент	в оцениваемом сооружении отсутствуют коммуникации		в объекте оценки отсутствуют коммуникации	в объекте оценки отсутствуют коммуникации	
Климатический коэффициент	1,09	1,09	1,05	1,05	1,03	1,09	1,09	1,03	1,03	Техническая часть сборника УПВС
Индекс пересчета цен от 1969 г. до 1984 (авиационная промышленность)	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Территориальный коэффициент	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Индекс пересчета цен от 1984 по 01.01.2017	114,521	114,521	122,172	122,172	134,007	114,521	138,811	134,007	134,007	Справочник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", № 98, январь 2017. Раздел 2.2.1
Прибыль предпринимателя	1,0879	1,0879	1,0879	1,0879	1,0879	1,0879	1,0879	1,0879	1,0879	Расчет Оценщика

Наименование	Корпус 40	Ледник	Холодный склад, инв. № 35	Холодный склад, инв. № 36	Павильон	Сооружение на 8,0 т	Забор	Гараж металлический, инв. № 65	Гараж металлический, инв. № 66	Источник информации, комментарии
Скорректированная стоимость сравнительной единицы (без НДС), руб./ед.	2 326	2 719	5 066	5 066	1 226	3 959	6 003	1 688	1 688	Расчет Оценщика
Объем, куб.м	3 460	586			140	53		37	37	
Площадь, кв.м			138	34						
Протяженность, м							52			
Затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКС и прибыль предпринимателя, руб.	8 049 046	1 593 344	699 089	172 239	171 085	209 761	312 152	62 130	62 130	Расчет Оценщика
Состояние	Требуется замена отделки	Требуется замена отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Аварийное	Требуется замена отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	
Нормативный срок службы, лет	83,33	83,33	20,00	20,00	15,15	83,33	30,30	15,15	15,15	ЕНАО
Срок службы на дату оценки, лет	53	52	53	53	46	52	53	28	28	Расчет Оценщика
Физический износ	64%	62%	70%	70%	90%	62%	70%	70%	70%	Расчет Оценщика
Стоимость ОКС (без НДС), руб.	2 929 853	599 098	209 727	51 672	17 108	78 870	93 646	18 639	18 639	Расчет Оценщика

Источник: расчеты Оценщика

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

6.2.1. Общие положения

Сравнительный подход основывается на данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества. При оценке сравнительным подходом учитываются:

- спрос и предложение (цены на недвижимость устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке; однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются; рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется; точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных объектов сделок);
- замещение (замещение означает, что стоимость объекта недвижимости, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
- внешние факторы (внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом включает в себя следующие шаги:

1. Выбор объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Применение необходимых корректировок в целях достижения наибольшей степени сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.
3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки по сравнительному подходу на основе скорректированных ценовых показателей объектов-аналогов.

6.2.2. Расчет стоимости прав на земельный участок

В настоящем разделе приводится расчет рыночной стоимости земельного участка объекта оценки группы №1 – площадь участка 4859 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041206:18.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся исходя из следующих принципов:

- Предложения по объектам-аналогам актуальны на дату оценки.
- Все объекты-аналоги представлены на рынке в виде публичной оферты.
- Все объекты-аналоги расположены вблизи района Железнодорожный Хабаровска.
- Все объекты-аналоги предназначены для размещения производственно-складской застройки.
- У продавцов на все объекты-аналоги имеется право собственности или право долгосрочной аренды.
- Площади объектов – не более 5 га.

Все различия между аналогами и объектом оценки, оказывающие влияние на цену предложения были учтены с помощью корректировок.

По информации продавцов рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. Скриншоты веб-страниц представлены в приложении к настоящему отчету.

В качестве единицы сравнения для объектов выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади земельного участка. При этом, исходя из способа представления информации о ценах предложения, расчеты методом сравнения продаж проведены в рублях. В дальнейшем определены основные элементы сравнения, посредством которых оцениваемый объект и его аналоги сравнивались с внесением корректировок в цены рыночных предложений объектов-аналогов.

Внесение корректировок в цены предложения объектов-аналогов

Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

1. наличие НДС;
2. дата предложения, условия рынка;
3. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
4. условия сделки;
5. торг;
6. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
7. местоположение;
8. вид использования;
9. площадь объекта.

Поправка на наличие НДС

В соответствии с подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ сделки с земельными участками НДС не облагаются. При продаже прав аренды наиболее распространенная на рынке схема продажи крупных объектов недвижимости – через продажу юридического лица – сделки НДС также не облагаются¹⁴. Поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на дату

Цены аналогов актуальны на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

¹⁴ В соответствии с пп.12 п.2 ст. 149 НК РФ реализация долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг, не облагается налогом на добавленную стоимость

Все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Корректировка на условия сделки

Условия возможных сделок с объектами-аналогами предполагаются рыночными (также как и для объекта оценки), поэтому корректировка не требуется.

Корректировка торг

Значение корректировки на торг принято по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» под ред. Лейфера Л.А., 2016. Учитывая достаточную развитость рынка производственно-складских земельных участков г.Хабаровск, скидка на торг принята на среднем уровне 10,2%.

Копии страниц справочных материалов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Корректировка на вид передаваемых прав

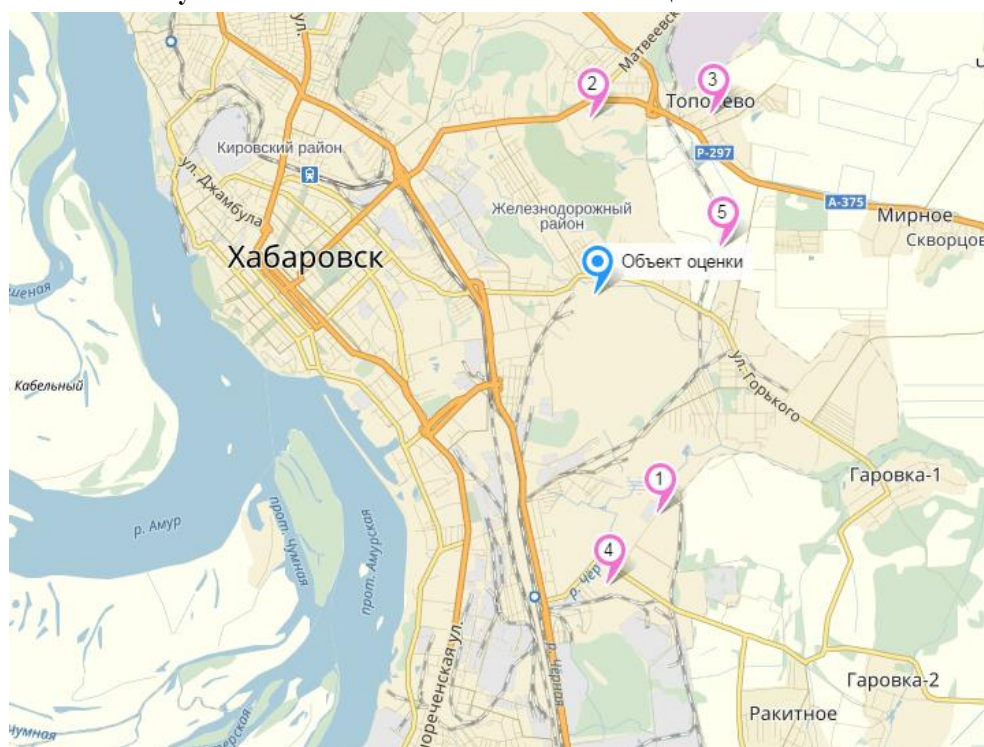
Оценке подлежит право собственности.

На аналоги также оформлено право собственности, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Все объекты-аналоги, также как и объект оценки расположены вблизи района Железнодорожный г. Хабаровска, поэтому корректировка не требуется.

Рисунок 6.2.2.1. Местоположение объекта оценки и аналогов



Источник: Яндекс карты

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

Оцениваемые участки и объекты-аналоги относятся к категории земель – «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием – для производственно-складской застройки. Поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Площади объекта оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Проанализировав цены, Оценщик вывел среднее значение рыночной стоимости. Для проверки полученной выборки на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение, $\sigma = \sqrt{D}$ (D-дисперсия)

\bar{X} - средняя величина.

При $V < 33\%$, вариация считается слабой, а выборка корректирующего коэффициента считается однородной.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 6.2.2.1. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка производственно-складского назначения, расположенного в г.Хабаровск (на удалении от центра)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-150855863	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-167932792	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-151296921	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-173555477	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178926020
Местоположение:						
Адрес	ш.Восточное, 39	ул Новая Солнечная поляна, квартал Солнечный город, Железнодорожный	Железнодорожный округ, ул. Окружная	Тополево-Авиагородок, Железнодорожный	ул Сумская, Железнодорожный	п.Горький, пер. Производственный, Железнодорожный, Хабаровский район
Назначение	Промышленное	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Промышленное/складское	Промышленное/складское
Площадь, кв.м		9 900	10 000	30 000	11 000	7 200
Цена предложения (без НДС), руб.		5 000 000	7 999 000	15 000 000	10 700 000	5 000 000
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м		505	800	500	973	694
Торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена (без НДС), руб./кв.м		454	718	449	874	624
Среднее значение рыночной стоимости (без НДС), руб./кв.м	624					
Дисперсия	32 708					
Корень из дисперсии	181					
Коэффициент вариации	29%					

Источник: расчеты Оценщика

6.2.3. Расчет стоимости ОКС сравнительным подходом

В настоящем разделе приведен расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС), для которых удалось подобрать объекты-аналоги и для которых удалось обосновать необходимые корректировки.

6.2.3.1. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м неотапливаемых кирпичных зданий, находящихся в рабочем состоянии

В данном разделе приведен расчет стоимости 1 кв.м неотапливаемых кирпичных зданий, находящихся в рабочем состоянии. Данные стоимости применимы к объектам «корпус 40 инв. №34» и «сооружение на 8.0 т кор. 40 инв. №38»

Отбор объектов-аналогов осуществлялся исходя из следующих принципов:

- Предложения по объектам-аналогам актуальны на дату оценки.
- Все объекты-аналоги представлены на рынке в виде публичной оферты.
- Все объекты-аналоги расположены в г.Хабаровск, на удалении от центра города.
- Все объекты-аналоги являются отдельно-стоящими зданиями, которые возможно использовать под размещение недвижимости производственно-складского назначения.

Все различия между аналогами и объектом оценки, оказывающие влияние на цену предложения были учтены с помощью корректировок.

По информации продавцов рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. Скриншоты веб-страниц представлены в приложении к настоящему отчету.

В качестве единицы сравнения для объектов выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади ОКС – объектов капитального строительства. При этом, исходя из способа представления информации о ценах предложения, расчеты методом сравнения продаж проведены в рублях. В дальнейшем определены основные элементы сравнения, посредством которых оцениваемый объект и его аналоги сравнивались с внесением корректировок в цены рыночных предложений объектов-аналогов.

В составе объекта оценки и объектов-аналогов имеются земельные участки и здания различной площади. Чтобы учесть различия застроенности объекта оценки и объектов-аналогов, методика расчета сравнительным подходом включала в себя следующие этапы:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Расчет рыночной стоимости земельных участков объекта оценки и объектов-аналогов.
3. Расчет стоимости ОКС¹⁵ объектов-аналогов (вычитание из общей цены предложения стоимости земельных участков объектов-аналогов).
4. Расчет скорректированной стоимости улучшений объекта оценки путем внесения в цены аналогов необходимых корректировок.

¹⁵ ОКС – объект капитального строительства

Таблица 6.2.3.1.1. Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости ОКС сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-166585331	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-154238243	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-171405312	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-139313194
Местоположение:					
Город	г. Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск
Адрес	Шоссе Восточное, д. 39	Южный пром-узел ул. Сидороенко, Индустриальный	Суворова ул, 77а, Индустриальный	ул Кирова, 1, Краснофлотский	ул. Целинная , 10 "б, Железнодорожный
Площадь ОКС, кв.м	819,5, 20,5	1 372,9	3 944,0	1 680,0	388,1
в т.ч.					
<i>пр.скл., отоплив.</i>	0	686,5	0,0	880,0	388,1
<i>пр.скл., неотоплив.</i>	819,5, 20,5	0,0	1 699,0	0,0	0,0
<i>адм.-оф.</i>		686,5	2 245,0	800,0	0,0
Площадь земельного участка, кв.м		3 377	9 800,0	10 000,0	1 000,0
Права на ОКС		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на ЗУ		Собственность	Собственность	Аренда	Аренда
Состояние ОКС	Рабочее	Требуется замена отделки	Рабочее	Требуется замена отделки	Рабочее
Цена предложения (с НДС), руб.		15 000 000	50 000 000	20 000 000	3 970 000

Источник: данные сети интернет, расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов

Для расчета рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов Оценщик использовал данные об удельной стоимости земельных участков, определенных в разделе 6.2.2 отчета

Торг

Поскольку цены аналогов, использованные в расчетах, являются ценами предложений, к значениям рыночной стоимости цен продажи аналогов введена понижающая корректировка на торг с учетом современной ситуации на рынке.

Скидка на торг принята в размере 12%, в соответствии с данными справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 2.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Так как на некоторые участки аналогов оформлено право долгосрочной аренды, Оценщик применил корректировку в размере 0,85 по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Таблица 6.2.3.1.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков и ОКС объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-166585331	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-154238243	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-171405312	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-139313194
Местоположение:					
Город	г. Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск
Адрес	Шоссе Восточное, д. 39, Лит. А	Южный пром-узел ул. Сидороенко, Индустриальный	Суворова ул, 77а, Индустриальный	ул Кирова, 1, Краснофлотский	ул. Целинная , 10 "б, Железнодорожный
Площадь земельного участка, кв.м		3 377	9 800,0	10 000,0	1 000,0
Права на ОКС		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на ЗУ		Собственность	Собственность	Аренда	Аренда
Состояние ОКС	Требуется замена отделки	Требуется замена отделки	Рабочее	Требуется замена отделки	Рабочее
Цена предложения (с НДС), руб.		15 000 000	50 000 000	20 000 000	3 970 000
Торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена (с НДС)		13 200 000	44 000 000	17 600 000	3 493 600
Стоимость ЗУ на праве собственности, руб./кв.м	624				
Стоимость ЗУ на праве аренды, руб./кв.м	530				
Стоимость земельного участка, руб.		2 106 173	6 111 213	5 300 542	530 054
Стоимость ОКС (с НДС), руб.		11 093 827	37 888 787	12 299 458	2 963 546
Стоимость ОКС (с НДС), руб./кв.м		8 081	9 607	7 321	7 636

Источник: данные сети интернет, расчеты Оценщика

Внесение корректировок в цены предложения объектов-аналогов

Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

Описание выделенных элементов сравнения и описание примененных корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

При продаже объектов-аналогов (также и при возможной сделке с объектом оценки) предполагается передача прав собственности. Обременения прав не выявлены. Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки;
- в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Условия продажи всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта предполагаются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Дата сделки/предложения

Все предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

Местоположение объекта

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо – на удалении от центра г. Хабаровск, корректировки не требуются.

Площадь

Площади объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

Состав помещений

В настоящей оценке требуется определить стоимость 1 кв.м кирпичного неотапливаемого производственно-складского ОКС. В составе аналогов имеются помещения различного назначения:

- отапливаемые производственно-складские помещения,
- неотапливаемые производственно-складские помещения,
- административно-офисные помещения.

В настоящей оценке стоимость неотапливаемого производственно-складского ОКС рассчитана с применением коэффициента корректировки к стоимости отопливаемого производственно-складского ОКС.

Стоимость отопливаемого производственно-складского ОКС выделена по следующей формуле:

$$Ц_{от} = Ц / (Д_{от} + 1,54 * Д_{адм.} + 0,73 * Д_{хол.}),$$

где

Ц_{от} – стоимость 1 кв.м отопливаемого производственно-складского ОКС.

Ц – средневзвешенная стоимость 1 кв.м. аналога.

Д_{от}, Д_{адм.}, Д_{хол.} – доля в общей площади аналога, соответственно, отопливаемых производственно-складских помещений, административно-офисных помещений, неотапливаемых производственно-складских помещений.

1,54 – коэффициент корректировки: отношение стоимости административно-офисных помещений к стоимости отопливаемых производственно-складских помещений. Коэффициент принят по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

0,73 – коэффициент корректировки: отношение стоимости неотапливаемых производственно-складских помещений к стоимости отопливаемых производственно-складских помещений. Коэффициент принят по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Состояние помещений

Корректировки на состояние применены на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. часть 1.». под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Таблица 6.2.3.1.3. Корректировка на состояние

Наименование	Значение
Требуется замена отделки / Рабочее	0,82

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1., расчеты Оценщика

Проанализировав цены, Оценщик вывел среднее значение рыночной стоимости. Для проверки полученной выборки на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение, $\sigma = \sqrt{D}$ (D-дисперсия)

\bar{X} - средняя величина.

При $V < 33\%$, вариация считается слабой, а выборка корректирующего коэффициента считается однородной.

Значение коэффициента вариации составило менее 33%. Таким образом, выборка является однородной и ее можно использовать для расчетов.

Таблица 6.2.3.1.4. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м ОКС неотапливаемых кирпичных зданий, находящихся в рабочем состоянии

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость ОКС (с НДС), руб./кв.м		8 081	9 607	7 321	7 636
Стоимость ОКС (без НДС), руб./кв.м		6 848	8 141	6 204	6 471
Доля площади отапливаемых пр.-скл.	0,00%	50,00%	0,00%	52,38%	100,00%
Доля площади неотапливаемых пр.-скл.	100,00%	0,00%	43,08%	0,00%	0,00%
Доля площади адм.-оф.	0,00%	50,00%	56,92%	47,62%	0,00%
Стоимость отапливаемых пр.-скл. ОКС (без НДС), руб./кв.м		5 392	6 835	4 935	6 471
Стоимость неотапливаемых пр.-скл. ОКС (без НДС), руб./кв.м		3 936	4 990	3 603	4 724
Состояние	Требуется замена отделки	Требуется замена отделки	Рабочее	Требуется замена отделки	Рабочее
Корректировка		1,000	0,820	1,000	0,820
Стоимость неотапливаемых пр.-скл. ОКС (без НДС), руб./кв.м		3 936	4 092	3 603	3 874
Среднее значение стоимости пр.скл. неотапливаемого ОКС (без НДС), руб./кв.м	3 876				
Дисперсия	41 594				
Корень из дисперсии	204				
Коэффициент вариации	5%				

Источник: данные сети интернет, расчеты Оценщика

6.2.3.2. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м неотапливаемых металлических гаражей

Методика расчет аналогична методике, описанной в разделе 6.2.3.1 отчета.

Таблица 6.2.3.2.1. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м ОКС неотапливаемых металлических гаражей

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/habarovsk/garazhi_i_mash_inomesta/garazh_18_m_894272648	https://www.avito.ru/habarovsk/garazhi_i_mash_inomesta/garazh_20_m_514956579	https://www.avito.ru/habarovsk/garazhi_i_mash_inomesta/garazh_24_m_883359126
Местоположение:				
Город	Хабаровск	Хабаровск	Хабаровск	Хабаровск
Адрес	Шоссе Восточное, д. 39	ул Путевая, 1	Кировский р-н	ул. Юности, 11
Площадь ОКС, кв.м		18	20	24
Площадь ЗУ, кв.м		18	20	24
Права на ОКС	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на ЗУ	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Цена предложения (с НДС), руб.		45 000	50 000	50 000
Торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена (с НДС), руб.		39 600	44 000	44 000
Стоимость ЗУ на праве собственности, руб./кв.м	624	624	624	
Стоимость ЗУ на праве аренды, руб./кв.м				530
Стоимость ЗУ, руб.		11 225	12 472	12 721
Стоимость ОКС (с НДС), руб.		28 375	31 528	31 279
Стоимость ОКС (без НДС), руб.		24 047	26 719	26 507
Стоимость ОКС (без НДС), руб./кв.м		1 336	1 336	1 104
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС (без НДС), руб./кв.м		1 336	1 336	1 104
Среднее значение стоимости пр.скл. неотапливаемого металлического ОКС (без НДС), руб./кв.м	1 259			

Источник: данные сети интернет, расчеты Оценщика

6.2.4. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В настоящем разделе приведен расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС), для которых удалось подобрать объекты-аналоги и для которых удалось обосновать необходимые корректировки.

Рыночная стоимость земельного участка определена в разделе 6.2.2 отчета.

Рыночная стоимость 1 кв.м ОКС для зданий «корпус 40 инв. №34» и «сооружение на 8.0 т кор. 40 инв. №38» рассчитана в разделе 6.2.3.1.

Рыночная стоимость 1 кв.м ОКС для зданий «гараж металлический» рассчитана в разделе 6.2.3.2.

Рыночная стоимость ледника рассчитана на основе рыночной стоимости неотапливаемого капитального ОКС (рассчитанной в разделе 6.2.3.1) с применением корректировки на отопление и на этаж (ледник заглублен в землю). Корректировки применены по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Рыночная стоимость холодных деревянных складов рассчитана на основе рыночной стоимости неотапливаемого капитального ОКС (рассчитанной в разделе 6.2.3.1) с применением корректировки на состояние и на материал стен. Корректировки применены по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Для объекта «павильон «Волга» инв. №37» сравнительный подход не реализован в связи с аварийным состоянием объекта и отсутствием соответствующих корректировок.

Для забора сравнительный подход не реализован по причине отсутствия соответствующего сегмента рынка.

Таблица 6.2.4.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Материал стен	Объект	Состояние	Методика расчета	Площадь, кв.м	Базовая стоимость (без НДС), руб./кв.м	Корректировка на тип стен	Корректировка на состояние	Корректировка на отопление	Корректировка на этаж	Стоимость (без НДС), руб./кв.м	Стоимость (без НДС), руб.
Производственно-складские объекты, неотапливаемые	Кирпич	Корпус 40,	Требуется замена отделки	см. раздел 6.2.3.1. отчета	819,5	3 876					3 876	3 176 428
Производственно-складские объекты, неотапливаемые		Сооружение на 8 т			20,5	3 876						3 876
Производственно-складские объекты, отапливаемые	Кирпич	Ледник на 2 т.	Требуется замена отделки	см. раздел 6.2.3.1. отчета с применением соответствующих корректировок	132,4	3 876			1,37	0,77	4 088	541 310
Производственно-складские объекты, неотапливаемые	Деревянные	Холодные склады (инв. №35)	Требуется ремонт	см. раздел 6.2.3.1. отчета с применением соответствующих корректировок	138	3 876	0,66	0,69			1765	243 592
		Холодные склады (инв. №36)			34	3 876	0,66	0,69			1765	60 015
Производственно-складские объекты, неотапливаемые	Металлические	Гараж металлический, инв. № 65	Рабочее	см. раздел 6.2.3.2. отчета	18,4	1 259					1 259	23 162
		Гараж металлический, инв. № 66			18,4	1 259					1 259	23 162
Земельный участок				см. раздел 6.2.2. отчета	4 859						624	3 030 039

Источник: расчеты Оценщика

6.3. Расчет доходным подходом

6.3.1. Общие положения

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R}$$

где

V – рыночная стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле.

6.3.2. Определение потенциального валового дохода для кирпичных/капитальных зданий

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = A \cdot S,$$

где

A - рыночная ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Арендная плата от эксплуатации объекта оценки определена сравнительным подходом, на основе анализа цен предложений по аренде сопоставимых объектов.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся исходя из следующих принципов:

- Предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки.
- Все объекты-аналоги представлены на рынке в виде публичной оферты.
- Все объекты-аналоги расположены в г.Хабаровск, на удалении от центра города.

- Все объекты-аналоги являются производственно-складскими объектами.

Все различия между аналогами и объектом оценки, оказывающие влияние на цену предложения были учтены с помощью корректировок.

По информации продавцов рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. Скриншоты веб-страниц представлены в приложении к настоящему отчету.

В качестве единицы сравнения для объектов выбрана цена предложения аренды объекта за 1 кв. м общей площади здания в год. При этом, исходя из способа представления информации о ценах предложения, расчеты методом сравнения продаж проведены в рублях. В дальнейшем определены основные элементы сравнения, посредством которых оцениваемый объект и его аналоги сравнивались с внесением корректировок в цены рыночных предложений объектов-аналогов.

Внесение корректировок в цены предложения объектов-аналогов

Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

При аренде объектов-аналогов (также и при возможной сделке с объектом оценки) предполагается передача прав аренды. Обременения прав не выявлены. Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки;
- в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Условия аренды всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта предполагаются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Дата сделки/предложения

Все предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

Торг

Поскольку цены аналогов, использованные в расчетах, являются ценами предложений, к значениям рыночной стоимости цен продажи аналогов введена понижающая корректировка на торг с учетом современной ситуации на рынке.

Скидка на торг принята в размере 10%, в соответствии с данными справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Местоположение объекта

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимое – на удалении от центра г. Хабаровск, корректировки не требуются.

Площадь

Площади объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректировки не требуются.

Наличие отопление

Корректировка на отопление, при необходимости, принята в соответствии с данными справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Состояние помещений

Корректировка, при необходимости, принята в соответствии с данными справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Проанализировав цены, Оценщик вывел среднее значение рыночной стоимости. Для проверки полученной выборки на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение, $\sigma = \sqrt{D}$ (D-дисперсия)

\bar{X} - средняя величина.

При $V < 33\%$, вариация считается слабой, а выборка корректирующего коэффициента считается однородной.

Значение коэффициента вариации составило менее 33%. Таким образом, выборка является однородной и ее можно использовать для расчетов.

Таблица 6.3.2.1. Расчет арендной ставки объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv-izhimost-v-arendu-habarovsk-173440845	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv-izhimost-v-arendu-habarovsk-165257421	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv-izhimost-v-arendu-habarovsk-169440100
Местоположение:				
Город	г.Хабаровск	Хабаровск	Хабаровск	Хабаровск
Адрес	ш.Восточное, 39	ул Производственная, 12, Железнодорожный	ул. Шкотова 17, Железнодорожный	ул. Лазо 1
Площадь ОКС, кв.м	819,5	800	460	180
в т.ч.				
<i>пр.скл., отоплив.</i>			460	180

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>пр.скл., неотаплив.</i>	819,5	800		
Состояние ОКС	Требуется замена отделки	Хорошее	Рабочее	Хорошее
Цена предложения (с НДС), руб. в мес.				39 600
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м в мес.			160	220
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м в год		1 800	1 920	2 640
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м в год		1 525	1 627	2 237
Торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,90	0,90	0,90
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м в год		1 373	1 464	2 014
Отопление	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется
Корректировка		1,00	0,72	0,72
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м в год		1 373	1 054	1 450
Состояние ОКС	Требуется замена отделки	Хорошее	Рабочее	Хорошее
Корректировка		0,71	0,82	0,71
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м в год		970	865	1 025
Среднее значение ставки аренды - неотапливаемые помещения (без НДС), руб./кв.м в год	953			
Среднее значение ставки аренды - отапливаемые помещения (без НДС), руб./кв.м в год	1 324			

Источник: данные сети интернет, расчеты Оценщика

6.3.3. Определение чистого операционного дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на две группы:

- -условно-постоянные;
- -условно-переменные;

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку определенная выше арендная ставка содержит операционные расходы, для расчета чистого операционного дохода нужно вычесть величину операционных расходов.

Коэффициент недозагрузки и доля операционных расходов приняты на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. часть 2» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

6.3.4. Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации рассчитывается по формуле: ставка дисконтирования минус темпы роста стоимости объекта.

Ставка дисконтирования

Одной из основных расчетных концепций рыночной экономики является теория стоимости денег во времени. При этом ставка дисконтирования выражает временное предпочтение инвестора, то есть его готовность обменять сегодняшние деньги на будущие деньги или наоборот.

Определение ставок дисконтирования и капитализации при использовании доходного подхода является одной из наиболее сложных и ответственных задач процедуры оценки.

С математической точки зрения ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих денежных потоков в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости имущественного комплекса (бизнеса).

В экономическом смысле, в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату проведения оценки.

Ставка дисконтирования в настоящей работе определяется методом кумулятивного построения, в соответствии с которым ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски:

$$r = r_0 + r_1 + r_2 + r_3,$$

где:

r_0 – безрисковая ставка;

r_1 – премия за низкую ликвидность;

r_2 – премия за инвестиционный менеджмент;

r_3 – премия за вложения в недвижимость.

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

Принимая во внимание то, что все расчеты, проводимые в рамках настоящего отчета, осуществляются в российских рублях, необходимо рассчитать значение безрисковой ставки в рублевом выражении. В качестве таковой Оценщик принял эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа со сроком погашения 2036 г. ОФЗ эмиссия № 46020 (данные сайта www.cbonds.ru, rusbonds.ru). Значение эффективной доходности по указанным облигациям РФ по состоянию на дату проведения оценки составило 8,58%.

На основе имеющейся информации об объекте оценки были определены следующие премии за риск:

- риск ликвидности (r_1) – риск, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации объекта из-за недостаточной развитости, несбалансированности или неустойчивости рынка. Типичное время экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, на открытом рынке может составлять 12 мес. Для расчета используется методика дисконтирования, в качестве ставки дисконта принимается безрисковая ставка (8,58%):

$$r_1 = 1 - 1/(1+i)^n,$$

где:

r_1 - премия за низкую ликвидность;

i - безрисковая ставка;

n - период дисконтирования, равный среднему периоду экспозиции, необходимому для проведения дополнительного маркетинга, в сравнении с наиболее ликвидными объектами.

Таким образом, премия за низкую ликвидность объекта оценки составляет 7,90%.

- риск инвестиционного менеджмента (r_2). Управление инвестициями представляет собой процесс принятия решений, направленный на сохранение вложенного капитала. Премия за инвестиционный менеджмент обычно назначается по пятибалльной шкале¹⁶. Премия за инвестиционный менеджмент определялась на уровне 1,5%.

- риск вложения в недвижимость (r_3) связан с неопределенностью получения потока доходов от вложений в конкретный объект недвижимости. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и премия может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. Размер премии за риск вложения в недвижимость принят равным 0,3%.

Исходя из динамики и прогноза Минэкономразвития долгосрочных темпов роста индекса потребительских цен, долгосрочный среднегодовой темп роста в постпрогнозный период принят на уровне 3,0%.

Таблица 6.3.4.1. Расчет ставки капитализации кумулятивным методом

Наименование	Значение
Безрисковая ставка - эффективная доходность облигаций Россия, 46020, %	8,58%
Риск на неликвидность	7,90%
Риск инвестиционного менеджмента	1,50%
Риск вложения в недвижимость	0,30%
Ставка дисконтирования	18,28%
Темпы роста цен на недвижимость	3,00%
Ставка капитализации	15,28%

Источник: данные сети интернет, расчеты Оценщика

Проверка определенного Оценщиком уровня ставки капитализации на соответствие рыночным данным

¹⁶ См., Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва: «Дело ЛТД», 1995, стр. 338, Гриненко С.В. «Экономика недвижимости». Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, Валдайцев С.В. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

В целом, анализ рынка показал (см. раздел 3.3.3 отчета), что ставки капитализации коммерческой недвижимости в крупных городах РФ составляют, в основном, от 8-9% до 20%.

Таким образом, рассчитанное Оценщиком значение ставки капитализации соответствует рыночным данным.

6.3.5. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Ниже приведен расчет рыночной стоимости доходным подходом следующих объектов:

- неотапливаемые - корпус 40 инв. №34» и «сооружение на 8.0 т кор. 40 инв. №38»,
- отапливаемые - ледник.

Рыночная стоимость остальных объектов доходным подходом не рассчитана в связи с неопределенностью уровня операционных расходов для данного вида недвижимости.

Для расчета стоимости ОКС из стоимости единого объекта (здания и земельного участка) была удалена стоимость земельного участка каждого объекта. Расчет удельной стоимости земельного участка приведен в разделе 6.2.2 отчета.

Таблица 6.3.5.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Корпус 40	Сооружение на 8 т	Ледник на 2 т.
Ставка аренды (без НДС), руб./кв.м в год	953	953	1 033
Площадь, кв.м	819,5	20,5	132,4
Потенциальный валовый доход (без НДС), руб. в год	781 230	19 543	136 735
Недозагрузка	12%	12%	12%
Действительный валовый доход (без НДС), руб. в год	687 483	17 198	120 327
Доля операционных расходов от ставки аренды	18%	18%	18%
Чистый операционный доход (без НДС), руб. в год	563 736	14 102	98 668
Ставка капитализации	15,28%	15,28%	15,28%
Стоимость здания и земельного участка (доходный подход) (без НДС), руб.	3 688 885	92 278	645 649
Площадь земельного участка под пятном застройки, кв.м	1 013	26	179
Стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	624	624	624
Стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб	631 575	16 522	111 374
Стоимость ОКС (доходный подход) (без НДС), руб.	3 057 310	75 757	534 275

Источник: расчеты Оценщика

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №2

В составе группы №2 присутствует один объект – земельный участок с кадастровым номером 27:23:0041207:20 площадью 2 892 кв.м, который состоит из двух участков:

- участок с кадастровый номером 27:23:0041207:98 площадью 652,0 кв.м;
- участок с кадастровый номером 27:23:0041207:99 площадью 2 239,0 кв.м.

Как было отмечено в разделах 1.1, 1.5, 2 отчета, оценка объекта №2 учитывает всю площадь данного участка:

На земельный участок площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 имеется свидетельство о праве собственности 27-АВ №681199 от 11.05.2012г.

Земельный участок площадью 2 892 кв.м состоит из двух земельных участков 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) и 27:23:0041207:99 (площадью 2239 кв.м).

Согласно свидетельству 27-АВ №681199 от 11.05.2012г., собственником земельного участка площадью 2 892 кв.м является АО «12 АРЗ».

Согласно данным АО «12 АРЗ», на земельном участке 27:23:0041207:98 (площадью 652 кв.м) расположено здание, не принадлежащее АО «12 АРЗ»: здание было продано Плясову К.К., при этом на дату оценки Плясов К.К. права на участок не оформил.

Согласно п.1 ст. 552 ГК РФ, «по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

Согласно п. 3 ст. 552 ГК РФ, «продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».

Согласно ст. 35 ЗК РФ, «при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник».

На основании ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ (подробнее см. раздел 1.5 и 2 отчета) Плясов К.К. может в судебном порядке требовать оформления на свое имя права собственности на данный участок. Однако, земельный налог за участок площадью 652 кв.м. платит АО «12 АРЗ», Плясов К.К. арендует данный участок (договор краткосрочной аренды №33/16-П от 30.09.2016).

В ходе судебных разбирательств относительно приватизации имущества АО «12 АРЗ» данных о нарушении права Плясов К.К. не указано (Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-49/2012 от 16.03.2012).

На основании вышеизложенного для расчета стоимости земельного участка площадью 2 892,0 кв.м, кадастровый номер 27:23:0041207:20 принимается вся площадь участка целиком. Предполагается, что права на данный участок на дату оценки полностью принадлежат АО «12 АРЗ».

Расчет удельной стоимости земельного участка производственно-складского назначения приведен в разделе 6.2.2.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости земельного участка 27:23:0041207:20 площадью 2 2892,0 кв.м.

Таблица 7.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Значение
Кадастровый номер	27:23:0041207:20
Площадь участка, кв.м	2 892
Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб./кв.м	624
Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.	1 803 431

Источник: расчеты Оценщика

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №3

Рыночная стоимость объектов группы №3 определена следующим подходами:

- Стоимость земельного участка рассчитана сравнительным подходом. Расчет удельной стоимости земельного участка производственно-складского назначения приведен в разделе 6.2.2.

Таблица 8.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка) сравнительным подходом

Наименование	Значение
Площадь участка, кв.м	9 430
Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб./кв.м	624
Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.	5 880 483

Источник: расчеты Оценщика

- Стоимость забора и емкости для сбора конденсата рассчитана затратным подходом. Описание методики расчета приведено в разделе 6.1 отчета.

Таблица 8.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (забора и емкости) затратным подходом

Наименование	Забор	Емкость для сбора конденсата	Источник информации, комментарии
Аналог из сборника УПВС	Сб.18, отд. 2, табл. 72	Сб. 1, отд.3, разд. 5, табл. 111.126	УПВС
Справочная стоимость в ценах 1969 г., руб./куб.м (без НДС)		64	УПВС
Справочная стоимость в ценах 1969 г., руб./м (без НДС)	30,6		УПВС
Климатический коэффициент	1,09	1,02	Техническая часть сборника УПВС
Индекс пересчета цен от 1969 г. до 1984 (авиационная промышленность)	1,18	1,18	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Территориальный коэффициент	1,01	1,01	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Индекс пересчета цен от 1984 по 01.01.2017	138,811	138,811	Справочник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", № 98, январь 2017. Раздел 2.2.1
Прибыль предпринимателя	1,0879	1,0879	Расчет Оценщика
Скорректированная стоимость сравнительной единицы (без НДС), руб./ед.	6 003	11 749	Расчет Оценщика
Объем, куб.м		1 000	
Протяженность, м	400		
Затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКС и прибыль предпринимателя, руб.	2 401 170	11 748 845	Расчет Оценщика
Состояние	Рабочее	Рабочее	
Нормативный срок службы, лет	30,30	27,03	ЕНАО
Срок службы на дату оценки, лет	36	50	Расчет Оценщика
Физический износ	70%	70%	Расчет Оценщика
Стоимость ОКС (без НДС), руб.	720 351	3 524 653	Расчет Оценщика

Источник: расчеты Оценщика

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №4

В составе объектов группы №4 имеются следующие объекты:

- Земельный участок площадью 9 652 кв.м, рыночная стоимость которого рассчитана сравнительным подходом. Расчет удельной стоимости земельного участка производственно-складского назначения приведен в разделе 6.2.2.
- Молниезащита, рыночная стоимость которой рассчитана затратным подходом. Описание методики расчета приведено в разделе 6.1 отчета.
- Корпус 3, пристройка к корпусу 3, рыночная стоимость которых рассчитана тремя подходами: затратным, сравнительным, доходным.

9.1. Расчет стоимости ОКС затратным подходом

Описание методики расчета приведено в разделе 6.1 отчета.

Таблица 9.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (молниезащиты, корпуса 3, пристройки) затратным подходом

Наименование	Корпус 3	Молниезащита	Пристройка к корпусу 3	Источник информации, комментарии
Аналог из сборника УПВС	Сб. 1, отд. 4, табл. 1У.3	Сб. 18, отд. 2, табл. 73	Сб. 26, т.2, отд. 8, табл. 144	УПВС
Справочная стоимость в ценах 1969 г., руб./куб.м (без НДС)	6,0			УПВС
Справочная стоимость в ценах 1969 г., руб./м (без НДС)		12,6		УПВС
Справочная стоимость в ценах 1969 г., руб./кв.м (без НДС)			38,3	УПВС
Корректировка на отсутствие коммуникаций, конструктивных элементов	0,78			УПВС. Корректировка рассчитана на основе данных УПВС об удельном весе конструктивных элементов. Корректировка на коммуникации рассчитана исходя из предположения о равном весе каждого вида коммуникации в общей стоимости.
Комментарии	корректировка на отсутствие спец. строит. работ			
Климатический коэффициент	1,02	1,09	1,12	Техническая часть сборника УПВС
Индекс пересчета цен от 1969 г. до 1984 (авиационная промышленность)	1,18	1,18	1,18	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Территориальный коэффициент	1,01	1,01	1,01	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
Индекс пересчета цен от 1984 по 01.01.2017	114,521	134,007	114,521	Справочник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", № 98, январь 2017. Раздел 2.2.1
Прибыль предпринимателя	1,0879	1,0879	1,0879	Расчет Оценщика
Скорректированная стоимость сравнительной единицы (без НДС), руб./ед.	709	2 386	6 369	Расчет Оценщика
Объем, куб.м	91 205			
Общая площадь, кв.м			20,9	
Протяженность, м		460		
Затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКС и прибыль предпринимателя, руб.	64 645 893	1 097 674	133 119	Расчет Оценщика
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	
Нормативный срок службы, лет	83,33	58,82	83,33	ЕНАО

Наименование	Корпус 3	Молниезащита	Пристройка к корпусу 3	Источник информации, комментарии
Срок службы на дату оценки, лет	36	38	24	Расчет Оценщика
Физический износ	43%	65%	29%	Расчет Оценщика
Стоимость ОКС (без НДС), руб.	36 718 867	388 577	94 781	Расчет Оценщика

Источник: расчеты Оценщика

9.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

9.2.1. Расчет стоимости прав на земельный участок

Расчет удельной стоимости земельного участка производственно-складского назначения приведен в разделе 6.2.2 и составляет 624 руб./кв.м (НДС не облагается).

9.2.2. Расчет стоимости ОКС сравнительным подходом

9.2.2.1. Расчет рыночной стоимости корпуса 3

Отличительной особенностью корпуса 3 является наличие высоких потолков.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся исходя из следующих принципов:

- Предложения по объектам-аналогам актуальны на дату оценки.
- Все объекты-аналоги представлены на рынке в виде публичной оферты.
- Все объекты-аналоги расположены в г.Хабаровск, на удалении от центра города.
- Все объекты-аналоги являются объектами производственно-складского назначения.
- Наличие высоких потолков.

Методика расчета описана в разделе 6.2.3.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м корпуса 3 сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 9.2.2.1.1 Расчет рыночной стоимости 1 кв.м корпуса 3 сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-habarovsk-176419679	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3250_m_817145057	http://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/prodam-proizvodstvenno-skladskoe-pomeschenie-v-juzhnom-promuzle-50843754.html
Местоположение:				
Город	г. Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск
Адрес	Шоссе Восточное, д. 39, Лит. А	ул.Халтурина, 1б, Индустриальный	Промышленный пер, 3 в	ул. Суворова, 82а
Площадь ОКС, кв.м	5381,3	750	3 250	702
в т.ч.				
<i>пр.скл., отаплив.</i>	0	750	0	522
<i>пр.скл., неотаплив.</i>	5381,3	0	1 100	0
<i>адм.-оф.</i>		0	2 150,0	180
Площадь земельного участка, кв.м		2 000	11 240	2 400
Права на ОКС		Собственность	Собственность	Собственность
Права на ЗУ		Собственность	Собственность	Собственность
Состояние ОКС	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Цена предложения (с НДС), руб.		13 000 000	55 000 000	13 000 000
Торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на торг		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена (с НДС)		11 440 000	48 400 000	11 440 000
Стоимость ЗУ на праве собственности, руб./кв.м	624			
Стоимость ЗУ на праве аренды, руб./кв.м	530			
Стоимость земельного участка, руб.		1 247 177	7 009 137	1 496 613
Стоимость ОКС (с НДС), руб.		10 192 823	41 390 863	9 943 387
Стоимость ОКС (с НДС), руб./кв.м		13 590	12 736	14 164
Стоимость ОКС (без НДС), руб./кв.м		11 517	10 793	12 004
Доля площади отапливаемых пр.-скл.	0,00%	100,00%	0,00%	74,36%
Доля площади неотапливаемых пр.-скл.	100,00%	0,00%	33,85%	0,00%
Доля площади адм.-оф.	0,00%	0,00%	66,15%	25,64%
Стоимость отапливаемых пр.-скл. ОКС (без НДС), руб./кв.м		11 517	8 526	10 544
Стоимость неотапливаемых пр.-скл. ОКС (без НДС), руб./кв.м		8 408	6 224	7 697
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Стоимость неотапливаемых пр.-скл. ОКС (без НДС), руб./кв.м		8 408	6 224	7 697
Среднее значение стоимости пр.скл. неотапливаемого ОКС (без НДС), руб./кв.м	7 443			
Дисперсия	1 240 294			
Корень из дисперсии	1 114			
Коэффициент вариации	15%			

Источник: расчеты Оценщика

9.2.2.2. Расчет рыночной стоимости пристройки к корпусу 3

Расчет удельной стоимости капитальных неотапливаемых объектов производственно-складского назначения приведен в разделе 6.2.3.2 и составляет 3 876 руб./кв.м без НДС.

9.2.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица 9.2.3.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Комментарии	Площадь, кв.м	Стоимость (без НДС), руб./кв.м	Стоимость (без НДС), руб.
Земельный участок	Расчет удельной стоимости земельного участка производственно-складского назначения приведен в разделе 6.2.2	9 652	624	6 018 921
Корпус 3	Расчет приведен в разделе 9.2.2.1	5381,3	7 443	40 052 566

Наименование	Комментарии	Площадь, кв.м	Стоимость (без НДС), руб./кв.м	Стоимость (без НДС), руб.
Пристройка к корпусу 3	Расчет удельной стоимости капитальных неотапливаемых объектов производственно-складского назначения приведен в разделе 6.2.3.2	20,9	3 876	81 010

Источник: расчеты Оценщика

9.3. Расчет стоимости доходным подходом

Методика расчета описана в разделе 6.3.

Расчет арендной ставки для неотапливаемой пристройки к корпусу №3 приведен в разделе 6.3.2.

Отличительной особенностью корпуса 3 является наличие высоких потолков.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся исходя из следующих принципов:

- Предложения по объектам-аналогам актуальны на дату оценки.
- Все объекты-аналоги представлены на рынке в виде публичной оферты.
- Все объекты-аналоги расположены в г.Хабаровск, на удалении от центра города.
- Все объекты-аналоги являются объектами производственно-складского назначения.
- Наличие высоких потолков.

Таблица 6.3. 1. Расчет арендной ставки Корпуса 3

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arenduhabarovsk-160174572	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskayanedvizhimost/skladskie_pomesheniya_do_2500_m_859271019	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskayanedvizhimost/sklad_teplyymozhno_pod_holodilnik_550_m_275758498	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskayanedvizhimost/sovremennyy_ofis_no-skladskoy_kompleks_532894924	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arenduhabarovsk-173500013	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arenduhabarovsk-167066877
Местоположение:							
Город	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск	г.Хабаровск
Адрес	ш.Восточное, 39	Суворова ул, 82а, Индустриальный	ул. Сигнальная	р-н Железнодорожный, Окружная 10а	р-н Железнодорожный, Воронежский проезд, 10	ул Зеленая, 10, Железнодорожный	Перекопская 2В, Индустриальный
Площадь ОКС, кв.м	5381,3	до 7 000	2 500	550	2 715	215	161
в т.ч.							
пр.скл., отоплив.				550	2 715	215	161
пр.скл., неотаплив.	5381,3	до 7 000	2 500				
Состояние ОКС	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Хорошее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Цена предложения (с НДС), руб. в мес.						39 000	40 250

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м в мес.		130	250	305	200	181	250
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м в год		1 560	3 000	3 660	2 400	2 177	3 000
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м в год		1 322	2 542	3 102	2 034	1 845	2 542
Торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м в год		1 190	2 288	2 792	1 831	1 660	2 288
Отопление	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка		1,00	1,00	0,72	0,72	0,72	0,72
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м в год		1 190	2 288	2 010	1 318	1 195	1 647
Состояние ОКС	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Хорошее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка		1,00	1,00	0,71	1,00	1,00	1,00
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м в год		1 190	2 288	1 421	1 318	1 195	1 647
Среднее значение ставки аренды - неотапливаемые помещения (без НДС), руб./кв.м в год	1 510						
Дисперсия	174 146						
Корень из дисперсии	417						
Коэффициент вариации	28%						

Источник: данные сети интернет, расчеты Оценщика

Расчет ставки капитализации приведен в разделе 6.3.4.

Коэффициент недозагрузки и доля операционных расходов приняты на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. часть 2» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Таблица 6.3. 2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Корпус 3	Пристройка к корпусу 3
Ставка аренды (без НДС), руб./кв.м в год	1 510	953
Площадь, кв.м	5 381,3	20,9
Потенциальный валовый доход (без НДС), руб. в год	8 125 355	19 924

Наименование	Корпус 3	Пристройка к корпусу 3
Недозагрузка	12%	12%
Действительный валовый доход (без НДС), руб. в год	7 150 312	17 533
Доля операционных расходов от ставки аренды	18%	18%
Чистый операционный доход (без НДС), руб. в год	5 863 256	14 377
Ставка капитализации	15,28%	15,28%
Стоимость здания и земельного участка (доходный подход) (без НДС), руб.	38 367 052	94 079
Площадь земельного участка под пятном застройки, кв.м	5 784,80	20,90
Стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	624	624
Стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб	3 607 362	13 033
Стоимость ОКС (доходный подход) (без НДС), руб.	34 759 690	81 046

Источник: расчеты Оценщика

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРУППЫ №5

В составе группы №5 присутствует один объект – земельный участок, расположенный по адресу: Хабаровский край, с. Петропавловка. Площадь участка 6,05 га.

Категория - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Вид разрешенного использования - для базы отдыха

Рыночная стоимость данного участка рассчитана сравнительным подходом.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся исходя из следующих принципов:

- Предложения по объектам-аналогам актуальны на дату оценки.
- Все объекты-аналоги представлены на рынке в виде публичной оферты.
- Все объекты-аналоги расположены в Хабаровском крае.
- Все объекты-аналоги предназначены для размещения рекреационной застройки.
- У продавцов на все объекты-аналоги имеется право собственности или право долгосрочной аренды.

Все различия между аналогами и объектом оценки, оказывающие влияние на цену предложения были учтены с помощью корректировок.

По информации продавцов рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. Скриншоты веб-страниц представлены в приложении к настоящему отчету.

В качестве единицы сравнения для объектов выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади земельного участка. При этом, исходя из способа представления информации о ценах предложения, расчеты методом сравнения продаж проведены в рублях. В дальнейшем определены основные элементы сравнения, посредством которых оцениваемый объект и его аналоги сравнивались с внесением корректировок в цены рыночных предложений объектов-аналогов.

Внесение корректировок в цены предложения объектов-аналогов

Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

1. наличие НДС;
2. дата предложения, условия рынка;
3. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
4. условия сделки;
5. торг;

6. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
7. местоположение;
8. категория /вид использования;
9. площадь объекта.

Поправка на наличие НДС

В соответствии с подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ сделки с земельными участками НДС не облагаются. При продаже прав аренды наиболее распространенная на рынке схема продажи крупных объектов недвижимости – через продажу юридического лица – сделки НДС также не облагаются¹⁷. Поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на дату

Цены аналогов актуальны на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Корректировка на условия сделки

Условия возможных сделок с объектами-аналогами предполагаются рыночными (также как и для объекта оценки), поэтому корректировка не требуется.

Корректировка торг

Значение корректировки на торг принято по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» под ред. Лейфера Л.А., 2016. Учитывая достаточную развитость рынка земельных участков Хабаровского края, скидка на торг принята на среднем уровне 7,8%.

Копии страниц справочных материалов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Корректировка на вид передаваемых прав

Оценке подлежит право собственности.

На часть аналогов оформлено права долгосрочной недвижимости.

Значение корректировки принято по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» под ред. Лейфера Л.А., 2016 на уровне 0,79.

Корректировка на местоположение

Все объекты-аналоги, также как и объект оценки расположены в Хабаровском крае, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

Разрешенное использование объекта оценки и аналогов – рекреация.

Категория объекта оценки - земли промышленности. Категория аналогов – земли населенных пунктов.

Кадастровая стоимость объекта оценки ниже кадастровой стоимости аналогичных участков с категорией «земли населенных пунктов». Таким образом, собственник объекта оценки

¹⁷ В соответствии с пп.12 п.2 ст. 149 НК РФ реализация долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг, не облагается налогом на добавленную стоимость

«экономит» при оплате земельного налога по сравнению с собственниками аналогичных участков, имеющих категорию «земли населенных пунктов».

Корректировка на категорию отражает капитализированную экономию собственника объекта оценки на оплате земельного налога.

Расчет ставки капитализации для земельного участка осуществлен по формуле:

$$R_{ЗУ} = R_{ЕО} - S_{ул}^n \times (1 - Д_{ЗУ}), \text{ где}$$

$R_{ЗУ}$ - ставка капитализации для земельного участка.

$R_{ЕО}$ - ставка капитализации для единого объекта недвижимости, рассчитанная в разделе 6.3.4.

$S_{ул}^n$ - Норма возврата капитала для улучшений земельного участка. Рассчитана исходя из безрисковой ставки (I) 8,58% (см. раздел 6.3.4) и срока жизни улучшений (n) – 50 лет по формуле:

$$S_{ул}^n = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}$$

$Д_{ЗУ}$ – доля земельного участка, принято на уровне 30%.

**Таблица 10.1. Расчет корректировки на категорию
Разница в кадастровой стоимости**

Кадастровый номер	Местоположение	Категория	Назначение	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м
27:17:0402501:314 (объект оценки)	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Петропавловка, примерно в 0,7 км по направлению на юго-запад от ориентира ул. Чичаговская, расположенного за пределами участка	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для базы отдыха	60 500	31 904 070,00	527
27:17:0402501:214	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с Анастасьевка	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование: Для размещения коммунальных, складских объектов. По документу: под базу отдыха	2 019	1 290 302,52	639
27:17:0402501:315	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Петропавловка, ул. Чичаговская, 1	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование: Для размещения туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций. По документу: Для эксплуатации базы отдыха (дом охотника и рыболова)	13 874	8 866 852	639

Наименование	Значение
Удельная кадастровая стоимость объекта оценки, руб./кв.м	527
Удельная кадастровая стоимость ЗУ категории ЗНП для размещения базы отдыха, руб./кв.м	639
Разница удельных стоимостей, руб./кв.м	112
Ставка налога на землю, %	1,50%
"Экономия" на земельном налоге, руб./кв.м в год	1,68
Ставка капитализации	15,18%
Выгода от экономии на земельном налоге, руб./кв.м	11,04

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на площадь

Площади объекта оценки и аналогов различны, следовательно, необходимо применить корректировку.

Значение корректировки принято по справочнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» под ред. Лейфера Л.А., 2016.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Проанализировав цены, Оценщик вывел среднее значение рыночной стоимости. Для проверки полученной выборки на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение, $\sigma = \sqrt{D}$ (D-дисперсия)

\bar{X} - средняя величина.

При $V < 33\%$, вариация считается слабой, а выборка корректирующего коэффициента считается однородной.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 10.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-173940857	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pereyaslavka-171845770	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-173991911
Местоположение:				
Город	Хабаровский край	Хабаровский край	Хабаровский край	Хабаровский край
Адрес	с. Петропавловка	с. Краснореченское	ул. Суворова, Переяславка	с. Корсаково-2, ул. Амурская
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	База отдыха	Рекреация	Рекреация	Рекреация
Права на землю	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда на 49 лет
Описание		Имеются строения, т.к. площадь застройки небольшая, считаем участок условно-свободным от улучшений. Кадастровый номер -27:17:0625001:4433	На берегу искусственного озера Драга в п. Переяславка. На территории фундамент, электроопора	Аренда 49 лет

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м	60 500	20 000	5 700	8 000
Площадь, га	6,05	2,0	0,6	0,8
Цена предложения (без НДС), руб.		6 000 000	1 500 000	1 800 000
Цена предложения (без НДС), руб./кв.м		300	263	225
Торг	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,922	0,922	0,922
Скорректированная цена (без НДС), руб./кв.м		277	243	207
Права на землю	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда на 49 лет
Корректировка		1,000	1,000	1,266
Скорректированная цена (без НДС), руб./кв.м		277	243	263
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		11,04	11,04	11,04
Скорректированная цена (без НДС), руб./кв.м		288	254	274
Площадь, га	6,05	2,00	0,57	0,80
Корректировка		0,90	0,85	0,85
Скорректированная цена (без НДС), руб./кв.м		259	216	233
Среднее значение рыночной стоимости (без НДС), руб./кв.м	236			
Дисперсия	475			
Корень из дисперсии	22			
Коэффициент вариации	9%			
Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.	14 259 613			

Источник: данные сети интернет, расчеты Оценщика

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки

Для тех объектов, рыночная стоимость которых рассчитана несколькими подходами, требуется согласование результатов. В целом все подходы отражают текущую рыночную ситуацию, поэтому Оценщик присвоил равные веса подходам.

Если рыночная стоимость была рассчитана одним подходом, согласование не требуется; итоговая рыночная стоимость принята в соответствии с результатами подхода.

В соответствии с ФСО №7 (п. 30), после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Так как в задании на оценку указано, что «Оценщик в отчете об оценке не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость», сведения о границах интервала не приводятся.

Таблица 11.1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости объекта оценки

Примечание к таблице: рыночная стоимость объектов капитального строительства определена без учета стоимости земельных участков, на котором они расположены. Стоимость земельных участков выделена отдельно.

Объекты группы 1

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.			Веса подходов		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода
Земельный участок площадью 4 859 кв.м	3 030 000	Не применялся	3 030 039	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся
Корпус 40	3 055 000	2 929 853	3 176 428	3 057 310	33%	33%	33%
Ледник	558 000	599 098	541 310	534 275	33%	33%	33%
Холодный склад, инв. № 35	227 000	209 727	243 592	Не применялся	50%	50%	Не применялся
Холодный склад, инв. № 36	56 000	51 672	60 015	Не применялся	50%	50%	Не применялся
Павильон	17 000	17 108	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся	Не применялся
Сооружение на 8,0 т	78 000	78 870	79 459	75 757	33%	33%	33%
Забор	94 000	93 646	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся	Не применялся
Гараж металлический, инв. № 65	21 000	18 639	23 162	Не применялся	50%	50%	Не применялся

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.			Веса подходов		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода
Гараж металлический, инв. № 66	21 000	18 639	23 162	Не применялся	50%	50%	Не применялся
Итого	7 157 000						

Объекты группы 2

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок площадью 2 892 кв.м	1 803 000	Не применялся	1 803 431	Не применялся
Итого	1 803 000			

Объекты группы 3

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок площадью 9 430 кв.м	5 880 000	Не применялся	5 880 483	Не применялся
Забор железобетонный, инв. № 512	720 000	720 351	Не применялся	Не применялся
Емкость для сбора конденсата, инв. № 479	3 525 000	3 524 653	Не применялся	Не применялся
Итого	10 125 000			

Объекты группы 4

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.			Веса подходов		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода
Земельный участок площадью 9 652 кв.м	6 019 000	Не применялся	6 018 921	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся
Корпус 3	37 177 000	36 718 867	40 052 566	34 759 690	33%	33%	33%
Молниезащита	389 000	388 577	Не применялся	Не применялся	100%	Не применялся	Не применялся
Пристройка к корпусу 3	86 000	94 781	81 010	81 046	33%	33%	33%
Итого	43 671 000						

Объекты группы 5

Наименование	Итоговая рыночная стоимость (округленно) (без НДС), руб.	Результат по подходам (без НДС), руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок площадью 6,05 га	14 260 000	Не применялся	14 259 613	Не применялся
Итого	14 260 000			

Источник: расчеты Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

1. Правовая информация и стандарты

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 (утверждены Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297 – 299).
3. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).
4. Стандарты организации № СТ/1-ССПОД, СТ/2-ССПОД, СТ/4-ССПОД ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», «Кодекс профессиональной деятельности оценщика», «Общие положения о порядке проведения оценки» (утверждены Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО» от 4 июля 2008 года № 28/08).

2. Методическая литература

1. Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов. – М.: «Олимп-Бизнес», 1997.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы любых активов. – М.: «Альпина Бизнес Букс», 2004.
3. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1996.
4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
5. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.

3. Ценовые и статистические данные

1. Ссылки на используемые Интернет-сайты приведены по тексту отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ СЕТИ ИНТЕРНЕТ, ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Аналоги – земельный участок пром. назначения

Аналог 1

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-150855863>

5 000 000 РУБ. Промземли на продажу
ул Новая Солнечная поляна, квартал Солнечный город,
Железнодорожный, Хабаровск, Хабаровский край
Железнодорожный

Компания:
Частное лицо
Размещает объявления: 6 лет
Открыть другие объекты на продажу: 6
Всего за 3 месяца: 1

8 909 802-14-22

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

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

Запомнить меня

Подключение... **идельцем** 8 909 802-14-22

5 000 000 РУБ. Промземли на продажу
ул Новая Солнечная поляна, квартал Солнечный город,
Железнодорожный, Хабаровск, Хабаровский край
Железнодорожный

8 909 802-14-22

☆ В избранное

Связаться с владельцем 8 909 802-14-22

Участок 99 сот. (промназначения)

Продам Земельный участок, по ул. Новой - СОБСТВЕННИК
Хорошее расположение участка, заезд сразу с основной дороги с ул. Новой. Развивающийся район, рядом идёт активная культурно- деловая и промышленная застройка. Хорошо подходит для строительства склада! Стоит прямо на строящейся объездной трассе. Торг при осмотре!

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 5 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 50 505 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 99 Соток
Дата обновления объявления: 24/11/2016
Дата публикации объявления: 03/03/2016
Номер в каталоге: 150855863

Введите символы с картинки:
83284

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[VK](#) [Odnoklassniki](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)

Яндекс.Директ