



ООО «Профи Оценка»

ОТЧЕТ № Н-471-19Х

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Жилое помещение – квартира, общая площадь 79,4 кв. м

Адрес объекта оценки: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37, кв. 25

Дата оценки: 31.10.2019 г.

Дата составления отчета: 14.11.2019 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ЭСТЕР»

Хабаровск 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	9
4.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	9
4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	10
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (Документы, предоставленные Заказчиком)	14
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ	14
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
8.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
8.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	16
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.3. АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9.4. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, СУЩЕСТВЕННО ВАЖНЫМИ ДЛЯ ПОЛНОТЫ ОТРАЖЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМОГО ИМ МЕТОДА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КОНКРЕТНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ... 24	24
9.5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОТРАЖЕННЫХ В ОТЧЕТЕ	24
9.6. ВЫВОДЫ.....	24
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	25
10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	25
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	27
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЁН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	30
10.3.1. <i>Общее состояние российского рынка коммерческой недвижимости.....</i>	<i>30</i>
10.3.2. <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, проведенный Оценщиком</i> <i>30</i>	<i>30</i>
10.3.3. <i>Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости в</i> <i>Приморском крае.....</i>	<i>32</i>
10.3.4. <i>Анализ основных ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости</i> <i>объекта оценки, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....</i>	<i>33</i>

10. 4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	36
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	38
12. 1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	38
12. 2. РАСЧЕТ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	47

П Р И Л О Ж Е Н И Я

1) Местоположение объекта оценки на карте.

2) Документы на объект оценки:

- Копия Решения Арбитражного суда Хабаровского края по Делу №А73-5353/2019 от 29.05.2019 г. г.
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2019-26200807 от 02.04.2019 г.;
- Копия Технического паспорта, составленного по состоянию на 18.02.2009 г.

3) Фотоматериалы осмотра объекта оценки.

4) Документы о профессиональной деятельности Оценщика:

- Копия Страхового полиса страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор № 18730В4000024, выдан 17.12.2018 г.;
- Копия Страхового полиса страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 19730В4000008, выдан 19.07.2019 г.;
- Копия Диплома о профессиональной переподготовке Матиенко А.А. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка недвижимости» № 016836-1 от 29.03.2019 г.;
- Копия Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 016836-1 от 29.03.2019 г.;
- Копия Свидетельства о членстве в Ассоциации СРО «НКСО», регистрационный № 02438, дата включения в реестр 20.08.2019 г.

5) Выкопировки из источников информации, в которых представлены использованные при расчетах данные.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ¹

Объект оценки	Жилое помещение – квартира, общая площадь 79,4 кв. м
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37, кв. 25
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей
Заказчик	ООО «ЭСТЕР»
Краткая характеристика объекта оценки	
Наименование объекта	3-комнатная квартира, общая площадь 81,1 кв.м.
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37, кв. 25
Общая площадь объекта, кв.м.	81,1
Кадастровый номер объекта оценки	27:23:0030303:642
Функциональное назначение (разрешенное использование)	Жилое
Текущее использование объекта	Используется в качестве торгового помещения (коммерческая недвижимость)
Первоначальная/остаточная стоимость объекта	Сведения не предоставлены (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Имущественные права на объект	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Субъект права	ООО «ЭСТЕР» (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Обременения (ограничения)	Запрет на регистрацию (На основании Постановления УФССП от 18.07.2019 г.) (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Оцениваемые права	Право собственности (без учёта имеющихся ограничений / обременений)
Дата оценки	31.10.2019 г.
Дата обследования объекта оценки	04.11.2019 г.
Дата составления отчета	11.11.2019 г.
Срок проведения оценки	31.10.2019 г. – 11.11.2019 г.
Основания для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 01X-192 от 31.10.2019 г.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наименование объекта	Стоимость, полученная в рамках подхода к оценке, руб.		
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
3-комнатная квартира, общая площадь 81,1 кв.м	1 058 000	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся

¹ Подробная информация представлена в соответствующих разделах отчёта

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании выполненных расчетов, предоставленной и проанализированной в данном отчете информации, Оценщик пришел к заключению, что **итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 31.10.2019 года, составляет округленно:**

4 797 000 (четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей²

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления составляют: 4 077 000 – 5 517 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком только для целей сделки купли-продажи.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Настоящий отчет составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции, с учетом требований Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7), утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г., № 611 от 25 сентября 2014 г., а также Сводом Стандартов оценки СТО СДС СРО НКСО (в действующей редакции), с использованием общепринятых подходов и методов определения стоимости.

Характеристика объектов оценки, анализ исходной информации и рыночных данных представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

**Оценщик,
действительный член Ассоциации СРО «НКСО»**

_____ /Матиенко А.А./

**Отчёт утвердил директор
ООО «Профи Оценка»**

_____ /Фрадкин А.М./
м.п.

² На дату оценки объект оценки зарегистрирован в качестве жилого помещения, а в соответствии со статьей 149 пункта 3 подпункта 22 Налогового кодекса РФ, «Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость на территории Российской Федерации.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки³	Жилое помещение – квартира, общая площадь 79,4 кв. м
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37, кв. 25
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей
Краткая характеристика объекта оценки	
Наименование объекта	3-комнатная квартира, общая площадь 81,1 кв.м.
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37, кв. 25
Общая площадь объекта, кв.м.	81.1
Кадастровый номер объекта оценки	27:23:0030303:642
Функциональное назначение (разрешенное использование)	Жилое
Текущее использование объекта	Используется в качестве торгового помещения (коммерческая недвижимость)
Имущественные права на объект	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Субъект права	ООО «ЭСТЕР» (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Обременения (ограничения)	Запрет на регистрацию (На основании Постановления УФССП от 18.07.2019 г.) (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений (обременений)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества предприятия, признанного несостоятельным (банкротом) в соответствии со 130-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Вид стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей реализации имущества предприятия, признанного несостоятельным (банкротом) в соответствии со 130-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и никаким другим образом
Дата оценки	31.10.2019 г.
Срок проведения оценки	31.10.2019 г. – 14.11.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик исходит из достоверности правоустанавливающих документов на оцениваемый объект, а выводы о правах на оцениваемую собственность будут сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов; 2. При проведении оценки будут использоваться дополнительные источники информации из банка данных оценщика; 3. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного разрешения оценщика; 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, на оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов;

³ Характеристики объектов оценки содержатся в предоставленных Заказчиком документах (копии данных документов представлены в Приложении 2 к Отчету).

- | | |
|--|---|
| | <p>5. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем предусмотрено договором об оценке;</p> <p>6. Все прогнозы, которые будут сделаны в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации, однако, эти предположения могут измениться с течением времени;</p> <p>7. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;</p> <p>8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет иметь на свободном рынке цену, равной стоимости объекта, указанной в отчете.</p> <p>9. Оценка проводится в предположении отсутствия зарегистрированных обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога и т.п.</p> |
|--|---|

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. изложенные в данном отчете факты правильны и, на его взгляд, соответствуют действительности;
2. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнением и выводом;
3. оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
4. вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
5. задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
6. ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику;
7. при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
8. расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;
9. квалификация оценщика соответствует профессиональным критериям.
10. анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. в действующей редакции, с учетом требований Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7), утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г., № 611 от 25 сентября 2014 г., а также Сводом Стандартов оценки СТО СДС СРО НКСО (в действующей редакции).
11. защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Полис страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 19730В4000008, выдан 19.07.2019 г., срок действия с 19.07.2019 г. по 18.07.2020 г. Страховая сумма 1 000 000 (один миллион) рублей, выдан САО «ВСК».

**Оценщик,
действительный член Ассоциации СРО «НКСО»**

_____/Матиенко А.А./

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия имя отчество оценщика	Матиенко Анастасия Александровна
Место нахождения	680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 46, оф. 112
Номер контактного телефона	(4212) 423-286
Почтовый адрес	680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 46, оф. 112
Адрес электронной почты	otsenka@pfgp.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», зарегистрированного Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. № 0006. Включена в реестр Ассоциации «НКСО» 20.08.2019 г., регистрационный номер № 02438.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Матиенко А.А., серия О-0006-17 от 05.07.2017 г., выдан ФГБОУ ВПО «ХГУЭиП» г. Хабаровск; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 016836-1 от 29.03.2019 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности 19730В4000008, дата выдачи 19.07.2019г., страховщик – САО «ВСК», срок действия – с 19.07.2019 г. по 18.07.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 05 июля 2017 г.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

4.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Профи Оценка»
Сокращенное наименование	ООО «Профи Оценка»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	№ 1062721020251, дата присвоения 17.02.2006 г.
Место нахождения	680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 46, оф. 112
Почтовый адрес	680000, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 46, оф. 112
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 18730В4000024, выдан 17.12.2018 года страховщик – САО «ВСК», срок действия – с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Организации	Не привлекались
Специалисты физические лица	Не привлекались

4.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭСТЕР»
Сокращенное наименование	ООО «ЭСТЕР»
Адрес	680007, Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Инский, д. 15, оф. 187
ОГРН	№ 1032700248811, дата присвоения 22.12.2000 г.
ИНН/КПП	2720023904 / 272301001
Представитель	Конкурсный управляющий Бабин Денис Владимирович, действующего на основании Решения Арбитражного суда Хабаровского края по Делу №А73-5353/2019 от 29.05.2019 г.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1) Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика;

2) Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки, выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3) Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций;

4) Все иллюстративные и схематичные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия;

5) Оценщик не несет ответственности за вопросы юридического характера, определяющие права собственности на оцениваемый актив. Оценщик не выносит никакого суждения относительно состояния оцениваемых прав, с точки зрения наличия каких-либо претензий и ограничений;

6) Отчет об оценке представляет собой мнение Оценщика в отношении стоимости имущественных прав без каких-либо гарантий, что оцениваемые имущественные права, полностью или частично, будут переданы потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением;

7) Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации;

8) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета;

9) Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей и задач. Использование отчета для других целей и задач может привести к неверным выводам;

10) Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иначе;

11) Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки;

12) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

13) Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий после даты подготовки

настоящего отчета и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается;

14) Результат оценки достоверен только для указанного в отчете предполагаемого использования, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.

15) Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

16) Оценка проводится в предположении отсутствия зарегистрированных обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога и т.п.

17) Согласно п. 5 ФСО №7 «...оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Поскольку объекты оценки находятся в населенном пункте, расположенном в периферийном районе Приморского края, у Оценщика отсутствует возможность для проведения осмотра объекта на месте. В связи с этим при оценке объекта оценки используются фотографии объекта оценки, предоставленные Заказчиком.

Оценка объекта оценки производится из допущений, что состояние объекта оценки, отображенное на фотографиях, актуально на дату оценки.

18) Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».

19) План объекта оценки, отображенный в Техническом паспорте на квартиру, не соответствует фактической планировке помещения, поскольку в оцениваемом помещении была произведена перепланировка: перемещены межкомнатные некапитальные перегородки, объединены ванная с туалетом, ванна в ванной комнате демонтирована, на месте одного из оконных проемов оборудован вход в помещение с улицы.

В соответствии с предоставленными Оценщику документами объект оценки зарегистрирован как жилое помещение – квартира. Однако, учитывая проведенную перепланировку, финансовую осуществимость и максимальную эффективность, наилучшим и наиболее эффективным будет изменение текущего назначения объекта оценки на нежилое и использование его в качестве помещения нежилого назначения.

В связи с этим в рамках Отчета рыночная стоимость объекта оценки оценивается из допущения, что объект оценки будет продаваться как помещение, которое можно использовать в качестве нежилого, при этом вносится корректировка на стоимость перевода помещения из жилого в нежилое.

20) Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Данные стандарты применяются в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции.

Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности и утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №№ 297-299 и № 611 от 25 сентября 2014 г.

ФСО 1	«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
ФСО 2	«Цель оценки и виды стоимости»
ФСО 3	«Требования к отчету об оценке»
ФСО 7	«Оценка недвижимости»
Стандарты и правила оценочной деятельности СРО оценщика	
СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007	Основополагающий (базовый) стандарт
СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007	«Основные правила деятельности членов СРО «НКСО»
СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015	«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015	«Цель оценки и виды стоимости»
СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015	«Требования к отчету об оценке»
СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015	«Оценка недвижимости»

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Наименование	Источник
Политические, экономические, социальные и экологические, а также прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	http://www.gks.ru/
	http://www.cbr.ru/
	http://ru.wikipedia.org/
	http://rosreestr.ru/
	https://primorsky.ru/
Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки	http://www.farpost.ru/
Вид местоположения объекта оценки	https://yandex.ru/maps/

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ)

1. Копия Решения Арбитражного суда Хабаровского края по Делу №А73-5353/2019 от 29.05.2019 г. г.
2. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2019-26200807 от 02.04.2019 г.;
3. Копия Технического паспорта, составленного по состоянию на 18.02.2009 г.

7.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

1. Гражданский кодекс РФ в действующей редакции;
2. Налоговый кодекс РФ в действующей редакции;
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции;
4. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. / Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». – 2017;
5. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf.

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

Кроме того, в настоящем Отчете используются также следующие понятия:

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

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результатов оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью вероятности, что стоимость находится внутри этого интервала.

8.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно Федеральным стандартам оценки («ФСО №1», «ФСО №2» и «ФСО №3»), утверждённым приказами Минэкономразвития России №297, №298 и №299 от 20.05.2015 г., при определении рыночной стоимости обязательны к применению подходы:

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

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

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

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Далее проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Сравнительный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи или ценами предложений, схожих по своим характеристикам объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Условия применения сравнительного подхода:

- Объект не должен быть уникальным.
- Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
- Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основными этапами сравнительного подхода к оценке недвижимости являются:

1. Изучение рынка. Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта, предлагаемых на продажу или недавно проданных.
2. Выбор единиц и элементов, по которым будут сравниваться объект оценки и его аналог.
3. Сравнительный анализ объекта и всех аналогов по элементам сравнения.
4. Корректировка значения единиц сравнения для всех элементов сравнения объекта-аналога с обоснованием корректировочной шкалы.
5. Согласованием полученных результатов корректировки для дальнейшего установление цены объекта оценки.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
- Цена продажи включает изменение финансовых условий и инфляцию;
- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Основными этапами доходного подхода к оценке недвижимости являются:

1. Расчёт суммы всевозможных поступлений от оцениваемого объекта;
2. Расчёт действительного валового дохода;
3. Расчёт доходов, которые связаны с объектом оценки (условно-постоянные, условно-переменные и резервы);
4. Определение величины чистого операционного дохода;
5. Преобразование ожидаемого от объекта дохода в текущую стоимость путём прямой капитализации или капитализации доходов по норме отдачи на капитал (дисконтирование денежных потоков; капитализация по расчётным моделям).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов: прямой капитализации доходов и дисконтированных денежных потоков.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки метода определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Основные проблемы данного метода

1. Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

2. В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, - «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Затратный подход

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма предварительной стоимости вещных прав на земельный участок и восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений за вычетом накопленного износа.

Под восстановительной стоимостью оцениваемого объекта понимается стоимость воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точной копии объекта оценки.

Под стоимостью замещения понимаются минимальные затраты на строительство аналогичного, нового объекта эквивалентной полезности, максимально близкого и не худшего по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам и созданного с использованием прогрессивных материалов, технологии и оборудования в современном архитектурном стиле.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Преимущества затратного подхода:

- При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
- Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:
 - технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
 - обоснование необходимости обновления действующего объекта;
 - оценка зданий специального назначения;
 - при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
 - анализ эффективности использования земли;
 - решение задач страхования объекта;
 - решение задач налогообложения;
 - при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

- Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
- Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
- Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

- Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
- Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
- Отдельная оценка земельного участка от строений.
- Проблематичность оценки земельных участков в России.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. При определении стоимости имущества Оценщик исходил из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

Проведенный анализ документов, представленных Заказчиком, позволяет сделать следующие выводы о фактическом объеме и качестве прав на объект оценки.

Таблица 1 – Анализ имущественных прав на объект оценки

Вид имущества	3-комнатная квартира, общая площадь 81,1 кв. м.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Обременения	Запрет на регистрацию (На основании Постановления УФССП от 18.07.2019 г.)
Субъект права	ООО «ЭСТЕР» (согласно документам, представленным Заказчиком, см. Приложение 2 данного Отчёта)
Оцениваемые права	Право собственности, без ограничений (обременений)

Таблица 2 – Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственность «ЭСТЕР»
Сокращенное наименование	ООО «ЭСТЕР»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1032700248811, дата присвоения 22.12.2000 г.

9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование	Описание	Источник информации
Общие сведения		
Наименование	3-комнатная квартира, общая площадь 81,1 кв.м.	Технический паспорт, составленный по состоянию на 18.02.2009 г.
Адрес (местоположение)	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37, кв. 25	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2019-26200807 от 02.04.2019 г.
Кадастровый номер объекта	27:23:0030303:642	
Назначение	Жилое	
Текущее использование	В качестве торгового помещения	Фотографии объекта оценки
Первоначальная/остаточная стоимость объекта	Сведения не предоставлены	
Физические свойства и прочие характеристики объекта оценки		
Год постройки здания, в котором находится объект оценки	1953	Технический паспорт на квартиру
Этажность здания	3	
Материал стен здания	Кирпич	
Системы коммуникации, которыми обеспечен объект оценки	Электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация	
Этаж расположения объекта оценки	1	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	81,1	

Наименование	Описание	Источник информации	
Высота потолков, м	2,90		
Наличие/отсутствие отдельного входа	Имеется отдельный вход	Фотографии объекта оценки	
Внутренняя отделка объекта оценки	Полы		Плитка
	Проемы оконные		Пластиковые с решетками
	Проемы дверные		Межкомнатные – деревянные, входная - пластиковая
	Стены		Окраска, плитка, ГВЛ
Потолок	Побелка		
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное (текущий косметический ремонт)		
Удобство доступа к объекту	Свободный доступ		
Дополнительная информация	В помещении произведена перепланировка. План помещения, отраженный в техническом паспорте соответствует фактическому состоянию объекта. При этом, квартира, являясь фактически объектом нежилой недвижимости торгового назначения не зарегистрирована в качестве такового.	Технический паспорт на квартиру; фотографии объекта оценки	
Информация об износе и устареваниях			
Величина физического износа объекта оценки	47,5%	Шкала экспертных оценок (см. таблицу ниже)	
Функциональное устаревание	Не обнаружено		
Внешнее (экономическое) устаревание	Не обнаружено		

Сведения о физическом износе объекта оценки

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Оценщик определил физический износ объекта оценки, опираясь на шкалу экспертных оценок.

Таблица 3 – Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости⁴

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физич-ий износ, %	Среднее значение, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15	7,5
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35	25,0
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60	47,5
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80	70,0

⁴ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физич-ий износ, %	Среднее значение, %
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100	90,0

Согласно информации и фотографиям объекта оценки, полученным от Заказчика, объект находится в **Удовлетворительном** состоянии (текущий косметический ремонт), поэтому ему присвоено значение износа, равное **47,5%**.

9.3. АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием локальной инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование объекта оценки.

Объект оценки расположен в г. Хабаровск.

Хабаровский край⁵

Хабаровский край образован 20 октября 1938 года. Хабаровский край входит в число крупнейших по размерам административно-территориальных образований РФ, расположен в центральной части российского Дальнего Востока. Территория края простирается с юга на севера 1 800 км, с запада на восток - на 125-750 км.

Административный центр Хабаровского края – г. Хабаровск

Расстояние от административного центра края до Москвы по железной дороге - 8 533 км, а по воздуху - 6 075 км.

Площадь края составляет 4,6% территории России, или 787,6 тыс. кв. км.

Северная точка края отстает всего на 430 км от полярного круга, а южная находится на параллели, проходящей севернее острова Хоккайдо, американского города Портленда и немного южнее Ростова-на-Дону.

Государственно-правовой статус Хабаровского края определяется Конституцией Российской Федерации и Уставом Хабаровского края.

Хабаровский край входит в число крупнейших по размерам административно-территориальных образований Российской Федерации, расположен в центральной части российского Дальнего Востока. Граничит с регионами Дальневосточного Федерального округа, а так же с КНР.

Климатические условия меняются как с севера на юг, так и в зависимости от близости к морю. На них влияет характер рельефа. Зима - продолжительная, малоснежная, суровая.

Средняя температура января от -22 градусов на юге и до -40 градусов на севере, на побережье от -18 градусов до -24. Абсолютный минимум температуры даже на юге края достигает -50 градусов. Лето жаркое и влажное. Средняя температура июля на юге +20, на севере +15 градусов.

Годовая сумма осадков 400-600 мм на севере и 600-800 мм на равнинах и восточных склонах хребтов. На юге края до 90% осадков выпадает с апреля по октябрь, особенно много их в июле и августе.

Численность населения края на 01.01.2019 г. по данным Росстата составляет 1 321 496 чел.

г. Хабаровск⁶

Общие сведения

Хабаровск - административный центр Дальневосточного федерального округа РФ и Хабаровского края, крупный экономический, транспортно-логистический, политический и культурный центр Дальнего Востока России. Здесь располагаются штаб Восточного военного округа и около 200 региональных органов федеральной власти и управления.

⁵ <http://27.mchs.gov.ru/folder/696041>

⁶ Научно-практический журнал «Дальневосточный оценщик» № 4 (61) 2017 г.

Численность населения на 01.01.2018 г. – 618 150 чел.

Площадь города — 386 кв. км.

Географическое положение

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

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

Расстояние до Москвы по прямой (по воздуху) - приблизительно составляет 6 100 км, по железной дороге - 8 533 км.

Административное деление⁷

Административно город разделён на 4 округа, действующих в пределах территории 5 районов города:

- Центральный округ - Центральный район – 98 305 человек (2018 г.);
- Северный округ - Краснофлотский район – 91 494 человек (2018 г.) и Кировский район – 53 417 человек (2018 г.);
- Железнодорожный округ – Железнодорожный район – 152 275 человек (2018 г.);
- Южный округ – Индустриальный район – 222 659 человек (2018 г.).

Транспорт

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

Климат

Климат умеренный, муссонный, с малоснежной холодной зимой и жарким влажным летом. Средняя температура января -19,8 °С, средняя температура июля +21,3 °С.

Среднегодовая температура — +2,4 °С, среднегодовая влажность воздуха: 78%.

При определении стоимости объекта недвижимости стоит обратить внимание на такие качественные характеристики как район, где находится данный объект недвижимости, транспортная доступность, окружение, социальная инфраструктура. Краткая характеристика указанных показателей представлена в таблице.

Таблица 4 – Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Адрес местоположения объекта	г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37
Округ, район	Центральный округ Дорога от объекта оценки до центра города (пл.им.Ленина) составляет 12-15 мин. пешком.
Уровень транспортной инфраструктуры (субъективная оценка)	Высокий
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона в радиусе 1000 м, 10-20 минут пешком)	В 1-3 минутах ходьбы до остановки общественного транспорта «ул. Шеронова», «площадь им. Блюхера». Автобусные маршруты, трамвайные маршруты, маршрутки.
Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 3 км	Дендрарий, Питомник им. Шуранова
Уровень социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Высокий

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/Хабаровск#Административное_деление

Наименование показателя	Значение
Объекты социальной инфраструктуры района (в пределах 1 км)	Большое количество магазинов продовольственных и промышленных товаров, детские сады, школы, почта, банки, кафе и пр.
Уровень деловой инфраструктуры (субъективная оценка)	Высокий
Преобладающая застройка района расположения объекта оценки	Многоквартирная жилая застройка, коммерческая застройка
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта оценки на карте города приведено в Приложении 1 данного Отчёта.

9. 4. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, СУЩЕСТВЕННО ВАЖНЫМИ ДЛЯ ПОЛНОТЫ ОТРАЖЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМОГО ИМ МЕТОДА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КОНКРЕТНОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные сведений, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения применяемого им метода расчета стоимости объекта оценки, отсутствуют.

9. 5. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОТРАЖЕННЫХ В ОТЧЕТЕ

Иные сведений, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отсутствуют.

9. 6. ВЫВОДЫ

Достоинства объекта оценки:

- Капитальность строения.
- Объект оценки расположен в районе с высоко развитой инфраструктурой.
- Объект оценки расположен на первом этаже и имеет отдельный вход.

Недостатки объекта оценки:

- Объект оценки не зарегистрирован в качестве нежилого помещения в установленном законом порядке.
- Объект оценки нуждается в косметическом ремонте.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Основные экономические и социальные показатели России (январь-август 2019 г.)⁸

	Август 2019 г.	В % к		Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к		январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г.
					августу 2017 г.	июлю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	104,2	101,6	102,0	104,5	103,5
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	102,5	102,6	102,7	102,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	655,2	102,8	127,5	102,6	89,7	131,4	99,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	470,4	99,3	100,5	101,1	102,8	100,1	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	213,8	98,0	100,3	100,9	104,5	99,4	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	148,8	97,3	100,6	99,3	101,7	101,2	100,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2886,3	100,8	103,4	101,5	103,0	103,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	859,8	98,7	100,5	99,0	102,4	100,2	101,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁵⁾	100,2 ⁶⁾	106,1 ⁷⁾	97,0 ⁸⁾	122,2 ⁶⁾	96,9 ⁷⁾	121,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,4	97,4	103,0	96,3	139,4	94,7	128,1
импорт товаров	22,2	104,7	111,3	98,2	101,8	100,7	111,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,3	99,8	104,9	103,1	100,0	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		100,3	99,4	106,7	115,3	100,2	110,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7 ²⁾			101,3 ^{3),11)}
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45100 ¹²⁾	107,4 ¹²⁾	97,0 ¹²⁾	107,3 ¹²⁾	110,1	97,5	111,0
реальная		103,0 ¹²⁾	97,2 ¹²⁾	102,3 ¹²⁾	106,8	97,5	108,4

- 1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка).
- 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года.
- 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года.
- 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
- 5) Данные за июль 2019 года.
- 6) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 7) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 8) Январь-июль 2019 г. и январь-июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за I полугодие 2019 года.
- 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
- 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
- 12) Предварительная оценка.

⁸ <https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-08-2019.pdf>

Социально-экономическое развитие Хабаровского края в январе – июне 2019 года⁹

По итогам первого полугодия 2019 г. в крае обеспечена положительная динамика в ключевых **производственных секторах** экономики:

- **строительном секторе** (объем подрядных работ увеличен на 11,8% к 6 мес. 2018 г.; введено 129,5 тыс. кв. м жилья с ростом на 9,1%, что обусловлено положительными результатами решения проблем обманутых дольщиков);

- **промышленном производстве** по добыче металлических руд (рост составил 106,2%), металлургическом комплексе (133,4%), нефтепереработке (111,0%), рыбопереработке (111,9%), производстве строительных материалов (106,9%), химическом производстве (рост в 3,6 р.);

- **транспортно-логистическом комплексе** (рост грузооборота –106,3%);

- **лесном комплексе** (объем лесозаготовок увеличен на 2,2%).

Обеспечен рост на **потребительском рынке края** (оборот розничной торговли составил 102,0% к 6 мес. 2018 г., оборот общественного питания – 102,2%).

Получены положительные результаты в секторе **малого и среднего предпринимательства** (МСП). По итогам 6 мес. 2019 г. обеспечен рост налоговых поступлений от индивидуальных предпринимателей на 12,0%, с начала года число субъектов МСП возросло на 1,2 тыс. ед. (всего 53,9 тыс. ед.).

Фиксируется уверенный рост **реальной заработной платы** населения (102,4% за 5 мес. 2019 г.). В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 48,1 тыс. рублей, или 107,4% к 5 мес. 2018 г.

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июля 2019 г. сложился ниже, чем в среднем по России – 0,9% (по России – 1,0%), численность безработных – 7,8 тыс. человек (на 01 июля 2018 г. – 7,1 тыс. человек).

Выявлены проблемные направления в сфере производства (отрицательная динамика), что обусловило отрицательную динамику в целом по **промышленному производству** (99,0%):

- производство прочих транспортных средств и оборудования (83,0%);

- добыча угля (82,7%): ремонт горношахтного оборудования;

- производство напитков (94,9%): снижено производство пива на 5,2%;

- обработка древесины (86,4%);

- электроэнергетика (96,5%): потребности производства и населения обеспечены в полном объеме.

Отрицательная динамика производственных показателей сложилась в **сельском хозяйстве** (96,5%): производство мяса скота и птицы –89,0%; яйца – 95,3%, молока – 98,3%.

В январе – июне 2019 г. **ключевыми отраслями роста в обрабатывающей промышленности** стали:

- **производство металлургическое** (133,4%) и, как следствие, **химическое производство** (рост в 3,6 р.): произведено 435,9 тыс. тонн проката (рост в 1,7 раза к январю – июню 2018 г.), продолжена модернизация производства группой компаний "Торэкс" и компанией D-Steel;

- **нефтепереработка** (111,0%): возросло производство дизельного топлива на 16,4%, топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки на 14,1%, бензина автомобильного на 0,9%;

- **производство строительных материалов** (106,6%): обеспечен рост производства теплоизоляционных материалов на 18,0%, кирпича –на 16,3% и строительных растворов на 36,7%.

Положительные итоги января – июня 2019 г. демонстрирует рыбопереработка (111,9%). Выловлено рыбы и добыто морепродуктов 173,6 тыс. тонн (рост на 6,8%). Переработано 123,9 тыс. тонн рыбы (рост на 9,2%).

В январе – июне 2019 г. достигнут рост **грузооборота транспорта** – 106,3%. Рост грузооборота фиксируется на железнодорожном (на 5,1%), трубопроводном (на 8,6%) и воздушном (на 12,6%) транспорте.

⁹ <https://khabkrai.ru/officially/Ekonomika/EconomDoc>

Основное влияние на увеличение грузооборота железнодорожного транспорта оказал рост объемов отгрузки грузов в адрес ДВЖД с Забайкальской и Восточно – Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино.

Прирост грузооборота трубопроводного транспорта обусловлен увеличением объемов транспортировки нефти в направлении порта Козьмино.

Индекс **потребительских цен** на товары и услуги в крае в июне 2019 г. к декабрю 2018 г. составил 102,8% (по России – 102,5%), в т.ч. категориям:

- продовольственные товары – 102,2% (по России – 103,0%);
- непродовольственные товары – 101,5% (по России – 101,7%);
- услуги – 104,9% (по России – 102,7%).

Выводы относительно влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

По итогам 1 полугодия 2019 года российская экономика сохраняет относительную устойчивость.

Учитывая незначительный рост реальных располагаемых доходов населения края можно сделать вывод, что рынок недвижимости остается рынком покупателя.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ¹⁰

Сегментирование рынка недвижимости

Рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру, и дифференцировать его можно по различным признакам.

Как правило, основным классифицирующим признаком, позволяющим осуществить дальнейший расчет показателей, необходимых в оценке стоимости недвижимости, является **функциональное назначение** объекта.

Категория функционального назначения - существенная комплексная технико-экономическая характеристика недвижимости, особенно земли, коммерческой и промышленной недвижимости. Из нее вытекают:

- законодательно утвержденный набор норм землепользования, размещения, проектирования, строительства и эксплуатации каждой категории - технологических, технических, санитарных, противопожарных и др.;
- нормативные ставки аренды земли или иные затраты на права землепользования;
- базовые укрупненные показатели сметной стоимости строительства;
- особенности сдачи-приемки в эксплуатацию, сертифицирования под определенную деятельность, нормативные сроки эксплуатации;
- среднерыночные показатели сроков окупаемости, доходности, амортизации, ликвидности и других зданий и сооружений, сложным образом связанные, а зачастую неотделимые от соответствующих показателей для оборудования;
- особенности ценообразования, связанные с закономерностями профильного вида бизнеса.

При отнесении объекта к той или иной категории функционального назначения необходимо учитывать, что заявленное в предложении объекта функциональное назначение может быть не обоснованным, т.е. объект юридически и фактически может не соответствовать заявленному назначению, а, следовательно, и заявленной цене.

Основные сегменты рынка недвижимости, выделяемые в соответствии с функциональным назначением приведены на рисунке.

¹⁰ Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.6) ФСО № 7

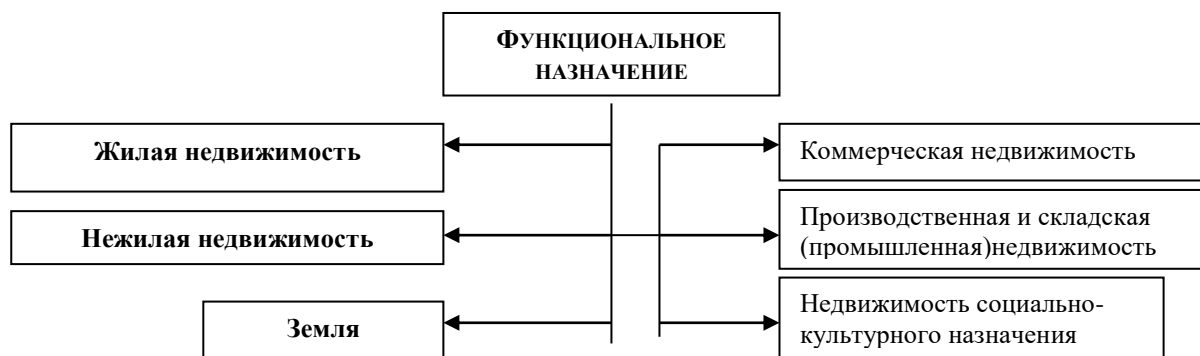


Рис. 1 – Пример классификации объектов недвижимости по назначению

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости в зависимости от функционального назначения, как правило, является жилье, которое принято разделять на следующие группы:

- многоквартирные жилые дома и комплексы (жилые дома и комплексы, квартиры в многоквартирных жилых домах, помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);

- индивидуальные жилые дома с участками (домовладения) и комплексы (коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки, дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств), дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы), сблокированные коттеджи (таун-хаусы), дачи.

Нежилая недвижимость подразделяется на: три группы:

- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Производственная и складская (промышленная) недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы, объекты городской инфраструктуры и др.).

Коммерческую недвижимость принято укрупненно разделять по назначению на следующие подвиды: офисная, торговая (ритейлинговая), общего (неопределенного) назначения.

К офисной недвижимости относятся помещения для коммерческой деятельности (за исключением производственной), в которую может входить и розничное обслуживание населения, как правило, на основе не так называемой публичной оферты, а персонально заключаемого договора. К ритейлинговой недвижимости относятся любые имущественные комплексы и отдельные объекты, предназначенные для соответственно лицензированного публичного розничного обеспечения населения товарами и услугами (собственно розничная торговля, общественное питание, развлечения, отдых, гостиничные услуги и т.д.).

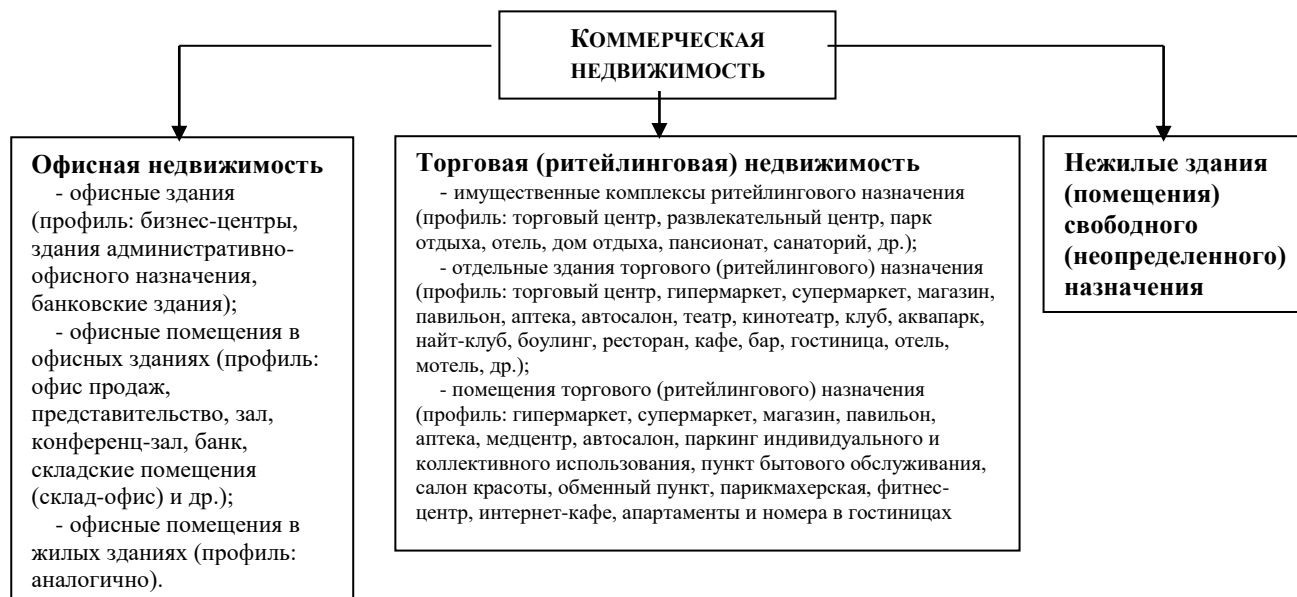


Рис. 2 – Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Производственная и складская (промышленная) недвижимость укрупненно может быть разделена на четыре основные группы: недвижимость производственных предприятий и транспорта, недвижимость производственного сервиса, складская недвижимость и инженерные сооружения.

1) Недвижимость производственных предприятий и транспорта:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- технопарки;
- вокзалы, депо, станции;
- пристани, порты;
- другое.

2) Недвижимость производственного сервиса:

- паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);

- автозаправки;
- автомойки;
- цеха и мастерские;
- другое.

3) Складская недвижимость:

- открытые площадки - склады;
- неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения;
- отапливаемые необорудованные складские здания и помещения;
- отапливаемые оборудованные складские здания и помещения;
- холодильные и морозильные камеры;
- другое.

4) Инженерные сооружения (мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др.).

Позиционирование объекта на целевом рынке и определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации о купле-продаже и аренде объектов недвижимости, для чего необходимо предварительно выяснить, к какому сегменту рынка относится объект оценки.

С учетом наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с классификацией сегментов рынка недвижимости по функциональному назначению объект может быть отнесен к сегменту «нежилая недвижимость», к группе «коммерческая недвижимость».

Таким образом, в настоящей работе произведен обзор рынка коммерческой недвижимости.

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЁН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ¹¹

10.3.1. Общее состояние российского рынка коммерческой недвижимости¹²

В обозримом будущем ситуация на рынке недвижимости, в первую очередь, будет зависеть от макроэкономического и геополитического фона. Пока все прежние проблемы и противоречия сохраняются. Поэтому пока можно констатировать наличие хрупкого равновесия и замедление темпов снижения цен на недвижимость, но все прежние внешние угрозы продолжают сохраняться.

Кризис и дефицит денег продолжают, результатом чего является нехватка средств для массового приобретения недвижимости. Нет спроса, предложений появляется все больше, их условия становятся привлекательнее. Ужесточение кредитной политики банков, процедуры выдачи заемных средств, снижение доходов бизнеса и населения, разрастание банкротства организаций и физических лиц, отсутствие уверенности в завтрашнем дне, все это и многое другое привели к тому, что недвижимость перестала считаться востребованной, как прежде, и, скорее всего, цены продолжают падение.

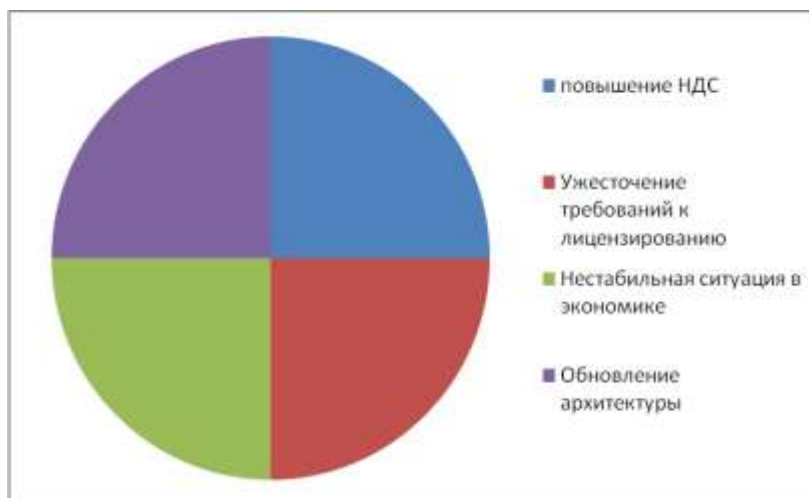


Рис. 3 – Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

10.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, проведенный Оценщиком

Объект оценки расположен в Центральном округе г. Хабаровска рядом с границей Индустриального округа города. В связи с этим Оценщик провел анализ рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости, расположенной в Центральном районе города и прилегающем к нему микрорайонах районам (границы рассматриваемой территории приведены ниже на рисунке). При анализе рынка использовались данные сайта <https://www.domofond.ru/>, актуальные на дату составления Отчета.

¹¹ Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.в), г) ФСО № 7

¹² <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2018/>

Рынок купли-продажи

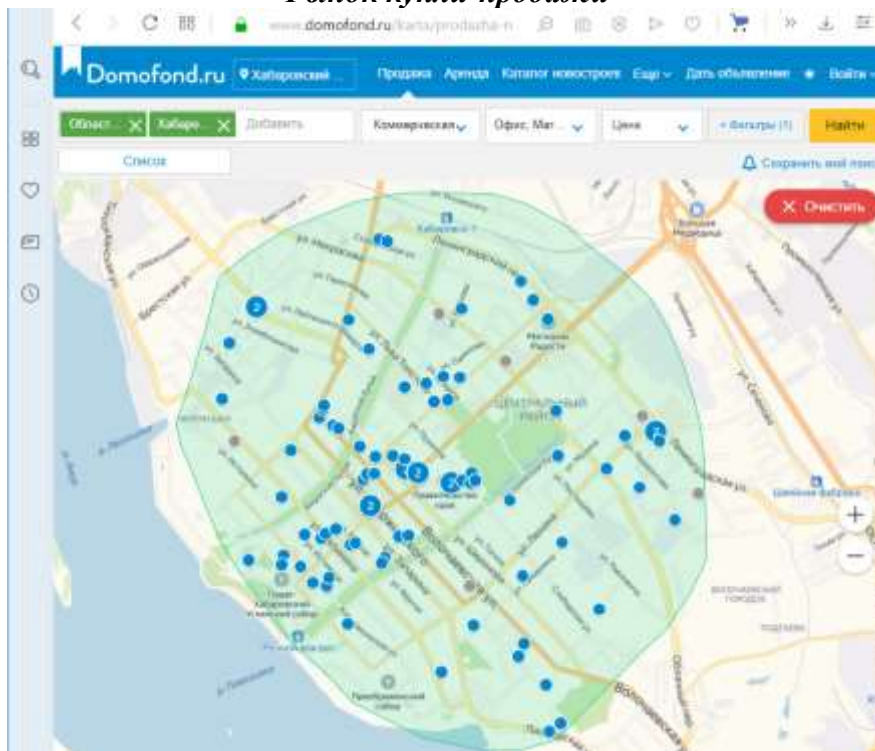


Рис. 4 – Границы территории, рассматриваемой при анализе рынка купли-продажи коммерческой недвижимости

Таблица 5 – Основные показатели рынка купли-продажи коммерческой недвижимости

Показатель		Значение
Кол-во предложений		96
Площадь, кв.м.	минимум	5
	максимум	2 370
Удельная цена, руб./кв.м.	минимум	19 492
	максимум	178 378

Рынок аренды

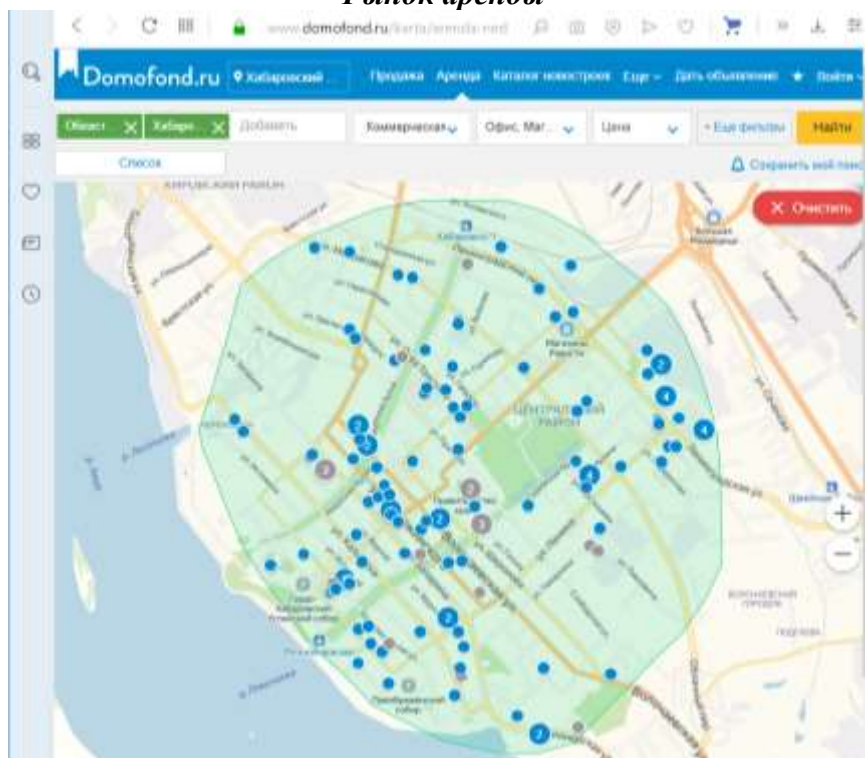


Рис. 5 – Границы территории, рассматриваемой при анализе рынка аренды коммерческой недвижимости

Таблица 6 – Основные показатели рынка аренды коммерческой недвижимости

Показатель		Значение
Кол-во предложений		145
Площадь, кв.м.	минимум	5
	максимум	1 752
Ставка аренды, руб./кв.м./мес.	минимум	125
	максимум	4 100

Большую часть предложений о сдаче в аренду представляют предложения о сдаче в аренду объектов площадью до 100 кв.м. – 100 предложений или 69% от общего количества предложений.

10.3.3. Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости в Приморском крае

Факторы, влияющие на величину спроса:

1.Платежеспособность населения.

Среднемесячная номинальная заработная плата в Хабаровском крае за 5 месяцев 2019 г. составила 48,1 тыс. рублей (по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. показатель вырос на 7,4%). За 5 мес. 2019 г. реальная заработная плата населения выросла на 2,4%.¹³

2.Динамика численности населения.

За 2012-2014 год зафиксирована положительная динамика численности населения г. Хабаровска в размере 1,2-1,4% в год, за 2015, 2016 и 2017 гг. рост составил 0,5%, 0,8% и 0,3% соответственно. За 2018 г. численность населения упала на 0,11%.

3.Уровень миграции, соотношение различных слоев населения и т.д.

По итогам 2018 г. наблюдается миграционный отток населения Хабаровского края, который составляет 4931 чел.¹⁴

4.Предпочтения населения.

Изменения в предпочтениях потребителей - сложно улавливаемый параметр. Определение и прогнозирование вкусов - процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.

В период снижения платежеспособности как населения, так и предприятий, логичным представляется повышенный спрос на недвижимость меньшей площади.

5.Доступность и условия финансирования.

По данным сайта <http://www.realtypress.ru/> в Хабаровске зафиксировано 23 банка, предлагающих свои услуги в области ипотечного кредитования, однако, основными игроками на ипотечном рынке региона продолжают оставаться Сбербанк и ВТБ-24, где диапазон кредитных ставок составляет от 11,25% до 12,5%.

Выводы о воздействии факторов на величину спроса:

Выраженная тенденция к снижению темпов роста среднемесячной заработной платы, активная миграция в другие регионы страны снижает количество потенциальных покупателей недвижимости.

Ставки по кредитам остаются достаточно высокими, что приводит к сокращению объема ипотечных сделок.

Все вышеперечисленное, безусловно, негативно влияет на спрос на региональном рынке недвижимости.

Факторы, влияющие на величину предложения:

1. Резерв свободных объектов недвижимости.

В течение 2016 - начале 2017 года наблюдалась положительная динамика, в основном, в отношении предлагаемых к продаже объектов коммерческой недвижимости. С наступлением отпускного сезона, количество объектов на рынке существенно сократилось. Однако по результатам года на рынке купли-продажи зафиксирован прирост объема рынка в 40-80 %.

¹³ <https://khabkrai.ru/officially/Ekonomika/EconomDoc>

¹⁴ http://habstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/habstat/ru/statistics/hab_stat/population/

Таким образом, в настоящее время свободных объектов на рынке достаточно, поэтому возможна дальнейшая отрицательная коррекция цен.

На рынке аренды также возможно дальнейшее снижение арендных ставок, в связи с тем, что количество предложений достаточно велико, объем рынка за год увеличился в 2 раза.

2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов.

В 2009-2013 гг. в Хабаровске наблюдалась преимущественно положительная динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство».

В 2017 г. динамика показателя «Строительство» в млрд. руб. составила 98,8% по отношению к прошлому году.

Затраты на строительство относятся к закрытой информации, не позволяющей сделать вывод о рентабельности строительства местных застройщиков, можно только с уверенностью сказать, что последние 5 лет этот показатель характеризуется стабильной тенденцией к росту.

Выводы о воздействии факторов на величину предложения:

Сокращение работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» за последние несколько лет снижает предложение на региональном рынке, а то время как на вторичном рынке купли-продажи по результатам 2017 года наблюдается существенный рост во всех сегментах рынка недвижимости.

Количество предложений на рынке аренды по отношению к началу года выросло в 2 раза, что может привести к дальнейшей коррекции арендных ставок.

В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. А спрос сейчас ограничен, в силу снижения платежеспособности большинства субъектов предпринимательской деятельности.

10.3.4. Анализ основных ценообразующих факторов, используемых при определении стоимости объекта оценки, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Ниже в таблицах приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Коммерческая недвижимость. Основным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости и при продаже, и при аренде, является местоположение, которое складывается из нескольких составляющих:

- расположение в зонах с различной плотностью человеко-потока;
- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего, удаленность от остановок общественного транспорта);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно- деловая зона; промышленная зона и др.) и т.д.

В качестве второстепенных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости можно выделить следующие факторы:

- Рыночные условия (дата продажи/предложения);

- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.

При этом с точки зрения существенного влияния на стоимость, выделяют такие факторы, как местоположение объекта, условия продажи, техническое состояние и площадь, при наличии существенной динамики на рынке - рыночные условия (время продажи/предложения). Остальные вышеперечисленные факторы, как правило, оказывают меньшее влияние.

Таблица 7 – Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Передаваемые имущественные права	Учитывается изменение цены в зависимости от вида права на объекты (собственность, аренда).	Передача права собственности может быть дороже передачи права аренды на 0-20%.
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	На хабаровском рынке коммерческой недвижимости как положительная, так и отрицательная коррекция цен, как правило, не превышает 5% в квартал. На активном рынке в 2004-2008 г. отмечался рост в 5-10% квартал. В 2013-2014 гг. динамика, практически, отсутствовала. В 2015 году зафиксирована отрицательная динамика, в среднем 1,2% в квартал.
Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов свободного назначения скидка на торг: • при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 5,9% до 14,1%, на неактивном рынке - от 10,3% до 22,4%; • при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 4,9% до 12,0%, на неактивном рынке - от 8,5% до 18,2%.
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости наблюдаются для центральной части населенных пунктов и в локальных центрах деловой активности. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка.	Для отделанных от центра районов, цены как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости в среднем, на 30-60% ниже по отношению к его центральной части. В то же время, для локальных центров деловой активности возможна разница менее 30%.

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Тип объекта недвижимости	Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем аналогичные функциональные помещения	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов: <ul style="list-style-type: none"> • при продаже встроенные помещения дешевле аналогичных отдельно стоящих зданий с земельным участком в пределах площади застройки на 5-17%; • при аренде встроенные помещения дешевле аналогичных отдельно стоящих зданий с земельным участком в пределах площади застройки на 3-14%.
Этаж расположения	Как правило, наиболее высокие цены для коммерческой недвижимости отмечаются на первых этажах, что можно объяснить, в первую очередь, наличием максимального людского потока. В свою очередь, объекты, находящиеся в подвале, продаются значительно дешевле, что может быть обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в помещение, находящееся ниже уровня земли и т.д.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов: <ul style="list-style-type: none"> • при продаже объекты в подвале дешевле аналогичных объектов на 1-ом этаже на 19-35%, при аренде – на 19-35%; • при продаже объекты в цоколе дешевле аналогичных объектов на 1-ом этаже на 12-25%, при аренде – на 11-24%; • при продаже объекты на 2-ом этаже и выше дешевле аналогичных объектов на 1-ом этаже на 8-20%, при аренде – на 8-20%.
Наличие/отсутствие отдельного входа	Объекты коммерческой недвижимости, характеризующиеся наличием отдельного входа, обычно дороже аналогичных объектов, у которых отдельный вход отсутствует, так как это позволяет использовать объект наиболее эффективно. На рынке недвижимости периферийных районов определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие отдельного входа часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов: <ul style="list-style-type: none"> • при продаже объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 9-21%; • при аренде объекты без отдельного входа дешевле аналогичных объектов с отдельным входом на 9-21%.
Техническое состояние помещений	Как правило, объекты коммерческой недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений коммерческой недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.), составленном в результате экспертного опроса, для офисно-торговых объектов: <ul style="list-style-type: none"> • при продаже объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 14-31%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 21-37%; • при аренде объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 13-30%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 20-36%.

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Размер площади, выставленной на продажу (площадь)	Стоимость 1 кв. м. коммерческой недвижимости по всем группам периферийных районов, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости.	При наличии существенной разницы в площади снижение может составить до 50%, как на рынке аренды, так и на рынке купли-продажи.

10. 4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА¹⁵

Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости и при продаже, и при аренде, являются:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости);
- Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки));
- Местоположение;
- Тип объекта недвижимости;
- Техническое состояние помещений;
- Этаж расположения;
- Наличие/отсутствие отдельного входа;
- Размер площади, выставленной на продажу (площадь).

Наибольшее влияние на стоимость недвижимости из представленных факторов оказывают местоположение, техническое состояние помещений и площадь.

Поскольку на региональном рынке определить разницу в цене, связанную с большинством из представленных факторов, не представляется возможным в связи с ограниченностью информации в открытом доступе, при определении корректировок часто используется экспертное мнение.

¹⁵ Данный раздел подготовлен согласно требованиям п. V.11.д) ФСО № 7

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с предоставленными на оценку документами оцениваемый объект зарегистрирован как жилое помещение – квартира.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством.

Объект оценки расположен на 1-ом этаже жилого дома. В оцениваемом помещении произведена перепланировка, оборудован отдельный вход с улицы. Следовательно, исходя из физических и архитектурно-планировочных характеристик оцениваемого объекта наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки в качестве объекта нежилого назначения, в частности объекта коммерческого назначения.

Исходя из положений действующего законодательства, учитывая стоимость услуг по переводу жилых помещений в нежилые, Оценщик пришел к выводу, что изменение текущего назначения объекта оценки финансово осуществимо.

Проанализировав цены на рынке жилья и рынке нежилой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что максимальная прибыльность достигается при использовании объекта оценки в качестве помещения коммерческого назначения

На основе проведенного анализа возможных вариантов использования объекта недвижимости, в отношении которого определяется рыночная стоимость, Оценщик пришел к следующему заключению: учитывая физические и архитектурно-планировочные характеристики объекта оценки, финансовую осуществимость и максимальную эффективность, наилучшим и наиболее эффективным будет изменение текущего назначения объекта оценки на нежилое и использование его в качестве объекта коммерческого назначения.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход в отношении объектов недвижимости применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Объект оценки представляет собой встроенное помещение. Определение стоимости здания, в котором размещено оцениваемое помещение, - реализуемая для оценщика задача, однако выделение стоимости отдельных помещений из общей суммы затрат на возведение всего строения приводит, как правило, к ошибочным результатам ввиду наличия в здании вспомогательных помещений (лестниц, коридоров, подвалов, тех. помещений) и не применяется в подобных расчетах. Так же, по мнению оценщика, является некорректной сама постановка задачи по определению стоимости всего здания для отчуждения (приобретения) встроенных помещений, аналогичные помещения можно приобрести в уже имеющихся зданиях.

Расчет же стоимости приобретения и последующего расчета необходимых вложений для сопоставления с Объектом оценки несет с собой массу допущений, что в условиях развитого рынка недвижимости и наличии сопоставимых объектов в рамках сравнительного подхода делает применение затратного подхода нецелесообразным.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается, прежде всего, объектов доходной недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, Оценщик считает нецелесообразным применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Вследствие того, что ни один из выбранных объектов не может быть абсолютно идентичен оцениваемому, Оценщик пришел к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие

удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

Обоснование единицы сравнения - для аналогичных объектов недвижимости наиболее подходящей единицей сравнения является стоимость предложения кв. м. общей площади как наиболее типичная единица сравнения, т.к. традиционно на рынке недвижимости данная единица сравнения используется при предложениях к продаже объектов недвижимости.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел целесообразным применить метод сравнения продаж (сделок).

Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, есть следующий аргумент: при достаточно развитом рынке купли-продажи нежилой недвижимости, информация о ценах предложения имеет приемлемый уровень точности и достоверности, в то время как информация, необходимая для реализации доходного подхода, не обладает приемлемым уровнем точности. При этом погрешность в 1%, которая возникает при определении всего лишь одного параметра, – ставки капитализации, может привести к искажению стоимости на 15% и более. В связи со столь высокой чувствительностью модели расчета по доходному подходу, его применение Оценщик считает нецелесообразным.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» в данной работе Оценщик счел нецелесообразным применение затратного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки. В рамках сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости объекта Оценщик счел наиболее целесообразным применить метод сравнения продаж (сделок).

12.2. РАСЧЕТ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно разделу III «Подходы к оценке» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» «...сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...».

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта.

Расчет сравнительным подходом осуществлялся Оценщиком с помощью следующего алгоритма:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения объекта оценки и объектов-аналогов по всем элементам сравнения;

3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов;
5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор объектов - аналогов

В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования, учитывая критерии соответствия законодательству (правомочность), физическую возможность, финансовую осуществимость и максимальную эффективность, рассматриваемый объект можно позиционировать на рынке купли-продажи *коммерческой недвижимости*.

Таким образом, для дальнейших расчетов Оценщиком был применен *метод сравнительного анализа сделок купли-продажи в рамках сравнительного подхода* и отобраны, в качестве объектов-аналогов: аналогичные объекты, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым объектом.

Расчет величины рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

- Подбор информации по предложению к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым;
- Выбор параметров сравнения;
- Сравнение объекта недвижимости и аналогов по элементам сравнения и корректировка цены аналогов для определения стоимости объекта недвижимости;
- Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Из всего имеющегося массива исходной информации Оценщик выполнил выборку тех объектов, которые находятся в аналогичной экономической зоне и наиболее полно подходят под качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости.

Данные о местоположении объектов-аналогов указываются в бумажных носителях и на интернет сайтах, содержащих информацию по объектам-аналогам (представлены в Приложении 5 данного Отчёта).

Сводные данные о характеристиках объектов-аналогов приведены в таблице ниже.

Выбор единиц и элементов сравнения

Единицей сравнения в настоящей работе Оценщиком определен – 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в сегменте рынка купли-продажи нежилой недвижимости. Она является общей для объекта оценки и объектов-аналогов, т.к. в имеющихся источниках информации для расчета известна площадь, как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов. Поэтому, выбирается единица сравнения «цена за единицу площади».

Элементами сравнения являются ценообразующие факторы, представленные в табл. 7 данного Отчёта.

Таблица 8 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов, используемых для определения стоимости объекта*

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местоположение (адрес:)	г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37	г. Хабаровск, ул. Комсомольская, д. 44	г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 48	г. Хабаровск, ул. Шеронова, д. 103
Расположение относительно красной линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Площадь объекта недвижимости, кв.м.	81,1	85,0	85,0	97,0
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	1	1	1	1
Техническое состояние помещений (состояние отделки)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Наличие/отсутствие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена продажи (предложения), руб.	-	6 499 000	6 200 000	6 499 000
Цена 1 кв. м здания/помещения, руб.	-	76 459	72 941	67 000
Источник информации	-	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/velikolepnoe-mesto-dlja-zarabatyvanija-deneg-74430926.html	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/prodam-nezhiloe-pomeshenie-76938988.html	https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-ul-sheronova-103-76753537.html

*Т.к. в источнике информации представлены не все данные об объектах-аналогах, Оценщик производил интервьюирования с продавцами по телефону для получения дополнительных сведений об объектах-аналогах.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В настоящей работе к стоимостям объектов-аналогов были внесены **корректировочные коэффициенты** на различия, существующие между объектами - аналогами и объектом оценки. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Корректировочные коэффициенты применяются в соответствии со следующими условиями:

- Если объект аналог превосходит по ценообразующему показателю объект оценки, к данному аналогу применяется коэффициент $< 1,00$;
- Если объект аналог уступает по ценообразующему показателю объекту оценки, к данному аналогу применяется коэффициент $> 1,00$;
- Если объект аналог сопоставим по ценообразующему показателю с объектом оценки, к данному аналогу применяется коэффициент $= 1,00$.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по следующим ценообразующим параметрам: передаваемые имущественные права, тип объекта недвижимости, этаж расположения, наличие/отсутствие отдельного входа. Соответственно, по данным параметрам к ценам аналогам применяется коэффициент 1,00.

Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости).

Объявления о продаже аналогов были опубликованы в октябре 2019 г.

Рынок коммерческой недвижимости в периферийных районах Приморского края развит слабо, и сроки экспозиции на данном рынке могут достигать 6 месяцев.

В связи с вышесказанным и учитывая, что объявления о продаже объектов-аналогов были опубликованы в течение четырех месяцев, предшествующих дате оценки, Оценщик применяется ко всем аналогам коэффициент 1,00.

Условия рынка (характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки)).

Данный вид поправки вводился, так как в качестве объектов-аналогов №2-4 учтены предложения к продаже. Значение корректировки принято на основании данных Справочника оценщика недвижимости. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера, 2017 г.). В соответствии с данными таблицы 169 (стр. 298 Справочника) скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке купли-продажи составляет в среднем от 9,5 до 10,5%. Среднее значение составляет 10%.

Таким образом, к объектам-аналогам применяется корректировка в размере 0,90 ($=1-10\%/100\%$). Предложение объекта-аналога №3 не подразумевает торг при покупке. Таким образом, к данному аналогу корректировка не применялась.

Местоположение.

Объект оценки расположен внутри квартала, а объекты-аналоги – на первой линии. В связи с этим к объектам-аналогам необходимо применить корректировку на местоположение.

Корректировка рассчитывалась согласно данным Справочника оценщика недвижимости («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера, 2017 г.). Корректировочные коэффициенты, представленные в табл. 81 на стр. 158 Справочника, приведены в таблице ниже.

Таблица 9 – Коэффициенты для коррекции на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Корректировка не применялась, так как все объекта находятся на «красной линии».

Техническое состояние помещений.

Корректировка на техническое состояние объекта оценки по сравнению с техническим состоянием объектов-аналогов осуществлялась с использованием Справочника оценщика недвижимости («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера, 2017 г.) в соответствии с коэффициентами, приведенными в таблице 139 (стр. 231 Справочника). Данные коэффициенты указаны в таблице ниже.

Таблица 10 – Коэффициенты для коррекции на техническое состояние (физическое состояние)

Техническое состояние		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии.

Объекты-аналоги № 2 и 3 находятся в хорошем состоянии, поэтому к ним применяется корректировка 0,81.

Размер площади, выставяемой на продажу (площадь).

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади помещения продаются по более низкой стоимости в пересчете на единицу площади.

Размер корректировки рассчитывается с использованием формулы зависимости удельной цены от площади объекта недвижимости, представленной на рис. 57 в Справочнике оценщика недвижимости Приволжского центра Финансового консалтинга и оценки («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера, 2017 г.). Данная формула имеет вид:

$$y = 1,7906x^{-0,124}$$

Следовательно, расчет корректировки на площадь осуществляется следующим образом:

$$K_{пл} = 1,7906x_{оо}^{-0,124} / 1,7906x_{оа}^{-0,124} = (x_{оо} / x_{оа})^{-0,124},$$

где $x_{оо}$ и $x_{оа}$ – площади оцениваемого объекта и объекта-аналога соответственно.

Анализ полученных результатов и заключение о возможности их использования в дальнейших расчётах

Расчёт средневзвешенного значения стоимости объекта оценки производится на основе анализа количества корректировок по каждому объекту-аналогу.

Расчёт веса для каждого объекта-аналога и весовых коэффициентов выполнен в соответствии со следующим алгоритмом:

1. Расчет общего количества корректировок по всем объектам-аналогам, определяем по формуле:	
$K = \sum_{i=1}^3 k_i$, где	K – общее количество выполненных корректировок; k_i – сумма корректировок по всем объектам – аналогам
2. Расчет удельного количества корректировок по каждому объекту-аналогу, определяем по формуле:	
$m_i = \frac{k_i}{k}$, где	m_i – удельное количество корректировок по каждому объекту-аналогу; k_i – сумма корректировок по объекту – аналогу; k – суммарное количество корректировок по всем объектам-аналогам
3. Расчет величины y_i обратной m_i и их суммы $\sum y_i$, определяем по формуле:	
$y_i = \frac{1}{m_i}$, где	y_i – обратная величина удельному количеству корректировок; m_i – удельное количества корректировок по каждому объекту-аналогу
4. Расчет весовых коэффициентов для каждого объекта-аналога, определяем по формуле:	
$w_i = \frac{y_i}{\sum y_i}$, где	w_i – весовой коэффициент для каждого объекта-аналога; $\sum y_i$ – суммарное количество удельных корректировок

5. Расчёт скорректированной средневзвешенной стоимости за 1 кв.м. определяем по формуле:

$$A_c = \sum_{i=1}^n w_i * a_i^k, \text{ где}$$

 A_c – скорректированная средневзвешенная стоимость за 1 кв.м.;

 a_i^k – скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м

6. Расчет стоимости объекта оценки определяем как произведение стоимости за 1 кв.м. на площадь объекта оценки по формуле:

$$A_n = A_c * S, \text{ где}$$

 A_n – стоимость объекта оценки, руб.;

 S – площадь объекта оценки, кв.м.

В качестве аналогов используются помещения, которые в установленном законом порядке зарегистрированы в качестве нежилых помещений. В связи с этим после определения стоимости объекта на основе скорректированных стоимостей аналогов будет получена стоимость объекта оценки, зарегистрированного в качестве нежилого помещения.

Объект оценки зарегистрирован в качестве жилого помещения, следовательно, потенциальному покупателю для использования помещения в качестве нежилого необходимо будет понести дополнительные расходы на перевод помещения в нежилое. В связи с этим полученную стоимость объекта необходимо уменьшить на стоимость перевода жилого помещения в нежилое.

Расчет стоимости перевода жилого помещения в нежилое приведен ниже в таблице.

Таблица 11 – Расчет стоимости перевода жилого помещения в нежилое

№ п/п	Компания	Стоимость перевода жилого помещения в нежилое, руб.	Источник информации
1	ООО «Дом.Ком»	85 000	https://khabarovsk.pulscen.ru/price/430308-perevod-zhilogo-pomecshenija-v-nezhiloe
2	ООО «ДанкоКом»	70 000	
3	ИП Авдеев	50 000	
4	Агентство перепланировки, проектирования и строительства	150 000	
	Среднее значение	88 750	

Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки учитывается стоимость перевода объекта из жилого в нежилое в размере 88 750 руб.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в таблице.

Таблица 12 – Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения Параметры корректировки	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения) за 1 кв.м. здания/помещения, с учетом НДС	определяется	76 459	72 941	67 000
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	76 459	72 941	67 000
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	76 459	72 941	67 000
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг не предусмотрен
Корректировка		0,900	0,900	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 813	65 647	67 000
Местоположение	г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37	г. Хабаровск, ул. Комсомольская, д. 44	г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 48	г. Хабаровск, ул. Шеронова, д. 103
Расположение относительно красной линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 813	65 647	67 000
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 813	65 647	67 000
Техническое состояние помещений (состояние отделки)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка		1,00	0,81	0,81
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 813	53 174	54 270
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 813	53 174	54 270
Наличие/отсутствие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 813	53 174	54 270
Размер площади, выставленной на продажу (площадь), кв.м.	81,10	85,00	85,00	97,00
Корректировка		1,01	1,01	1,02
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 501	53 706	55 355

Элементы сравнения Параметры корректировки	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Среднее арифметическое значение скорректированной стоимости		59 521		
Коэффициент вариации¹⁶		17%	-10%	-7%
Согласование полученных результатов				
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м		69 501	53 706	55 355
Количество корректировок		2	3	2
Удельное количество корректировок		0,286	0,429	0,286
1/Удельное количество корректировок		3,497	2,331	3,497
Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %		37,50%	25,00%	37,50%
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м с НДС		60 248		
Стоимость объекта оценки, зарегистрированного в качестве нежилого помещения, руб. с НДС		4 886 113		
Стоимость перевода жилого помещения в нежилое, руб.		88 750		
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС		4 797 363		
Стоимость объекта оценки, округленно, руб. с НДС		4 797 000		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет округленно:

4 797 000 рублей¹⁷

¹⁶ После проведения корректировок, Оценщиком проведена проверка выборки на однородность. С этой целью определен коэффициент вариации по каждому аналогу. Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$V = (x_i - \bar{x}) / \bar{x} * 100\%,$$

где V – коэффициент вариации,

x_i – i-й элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений используется как самостоятельный и информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации лежит в промежутке [-33%; 33%], то совокупность данных является однородной, если коэффициент не попадает в указанный промежуток, то неоднородной.

Если в расчетах наблюдаются объекты-аналоги с коэффициентом вариации, не попадающим в промежуток [-33%; 33%], то из расчета последовательно исключается аналог с наибольшим по модулю значением коэффициента вариации. Для оставшихся объектов-аналогов выборка снова проверяется на однородность. Данная последовательность действий проводится до тех пор, пока выборка не станет однородной.

Коэффициенты вариации по аналогам лежат в промежутке [-33%; 33%], следовательно, выборка однородна и все объекты могут использоваться для дальнейших расчетов.

¹⁷ На дату оценки объект оценки зарегистрирован в качестве жилого помещения, а в соответствии со статьей 149 пункта 3 подпункта 22 Налогового кодекса РФ, «Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость на территории Российской Федерации.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В соответствии с п. 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1):

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).»

При определении рыночной стоимости объекта оценки реализован только один подход к оценке (сравнительный), в рамках которого использован один метод. Таким образом, согласование результатов оценки объекта оценки проводить не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определённая на дату оценки (31.10.2019 г.), с учетом округления составила:

4 797 000 (четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей¹⁸

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости». «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».

По мнению Оценщика, возможный интервал, в котором лежит рыночная стоимость объекта оценки, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой стоимости. Согласно материалам статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» (Ильин М.О.; Лебединский В.И.)¹⁹, возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка.

¹⁸ На дату оценки объект оценки зарегистрирован в качестве жилого помещения, а в соответствии со статьей 149 пункта 3 подпункта 22 Налогового кодекса РФ, «Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость на территории Российской Федерации.

¹⁹ http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Таблица 13 – Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	±30	±20	±15
	Средняя (региональные центры)	±25	±15	±10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	±20	±10	±5

Источник: «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» (Ильин М.О.; Лебединский В.И.)

Объект оценки расположен на удалении от регионального центра Приморского края и имеет небольшую площадь, поэтому для объекта оценки размер интервала составляет ±15% от итоговой стоимости.

Таким образом, возможные границы интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, имеют следующий вид:

- Нижняя граница, округленно: $4\,797\,000 * (1 - 0,15) = 4\,077\,000$ руб.;
- Верхняя граница, округленно: $4\,797\,000 * (1 + 0,15) = 5\,517\,000$ руб.

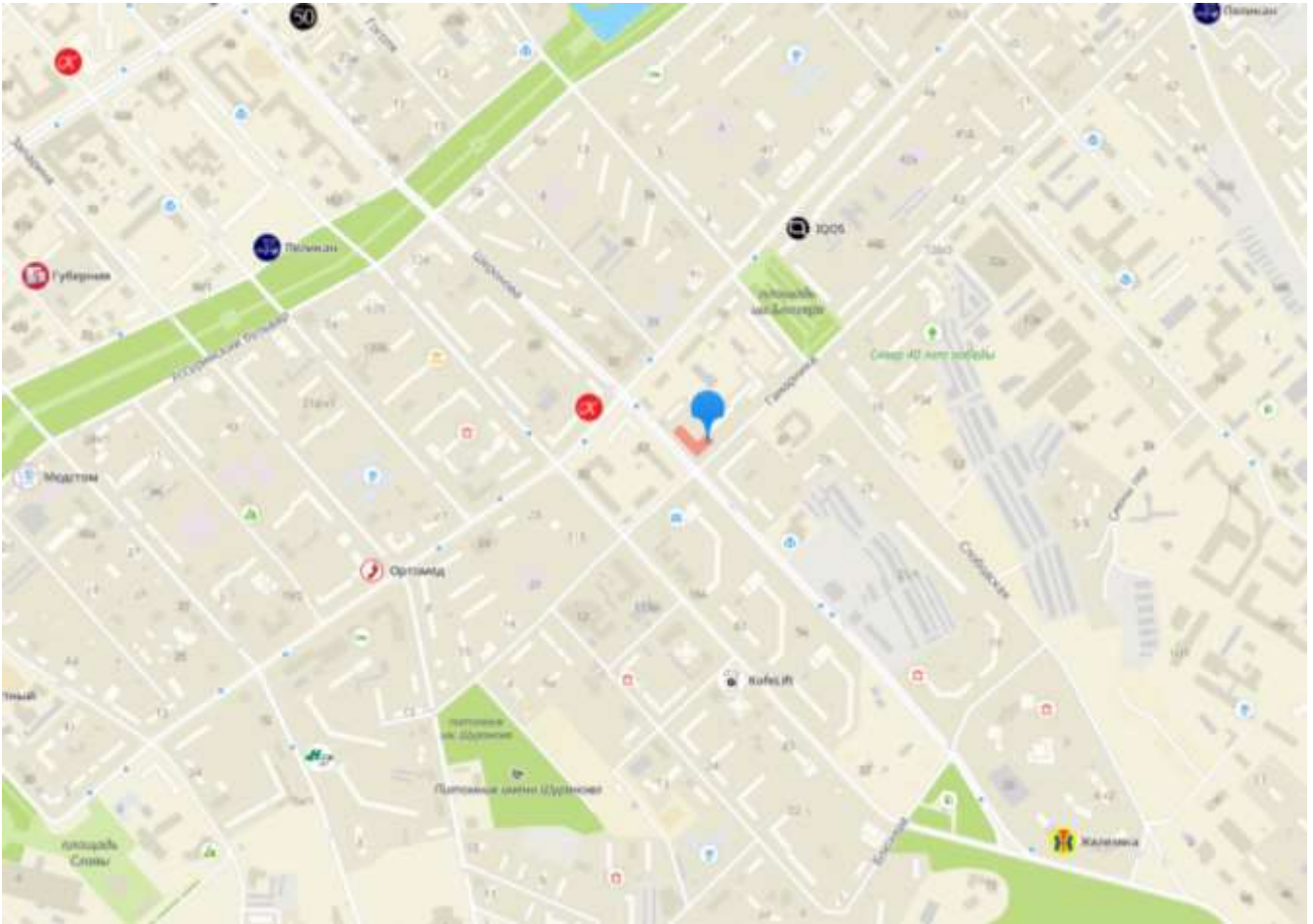
Оценщик,
действительный член Ассоциации СРО «НКСО»

_____ /Матиенко А.А./

Директор ООО «Профи Оценка»

_____ /Фрадкин А.М./
м.п.

Приложение 1: Местоположение объекта оценки на карте.



Приложение 2: Документы на объект оценки.

- Копия Решения Арбитражного суда Хабаровского края по Делу №А73-5353/2019 от 29.05.2019 г. г.
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2019-26200807 от 02.04.2019 г.;
- Копия Технического паспорта, составленного по состоянию на 18.02.2009 г.



124/2019-79361(1)



Арбитражный суд Хабаровского края
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

резолютивная часть

г. Хабаровск

дело № А73-5353/2019

29 мая 2019 года

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Воробьевой Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарём Скрабневской Е.А., рассмотрев в судебном заседании заявление Сердюкова Андрея Вадимовича о признании общества с ограниченной ответственностью «Эстер» (ОГРН 1032700248811, ИНН 2720023904, адрес регистрации: 680007, г.Хабаровск, пер.Инский, д.15, оф.187) несостоятельным (банкротом),

руководствуясь статьями 45, 53, 224, 225 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

заявление Сердюкова Андрея Вадимовича о признании общества с ограниченной ответственностью «Эстер» несостоятельным (банкротом) признать обоснованным.

Признать общество с ограниченной ответственностью «Эстер» (ОГРН 1032700248811, ИНН 2720023904) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, открыть конкурсное производство сроком на пять месяцев.

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов общества ограниченной ответственностью «Эстер» требование Сердюкова Андрея Вадимовича в размере 1234635руб. основного долга.

Конкурсным управляющим общества ограниченной ответственностью «Эстер» утвердить Бабина Дениса Владимировича (ИНН 272390414287, адрес для направления корреспонденции: 680020, г.Хабаровск, а/я 978), члена некоммерческого партнерства «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса».

Рассмотрение отчета конкурсного управляющего о своей деятельности и о ходе конкурсного производства назначить на 29 октября 2019 года в 09 часов 30 минут в помещении суда по адресу: г.Хабаровск, ул.Ленина, 37, каб.503.

Взыскать с общества ограниченной ответственностью «Эстер» в пользу Сердюкова Андрея Вадимовича 300руб. расходов по уплате государственной пошлины по заявлению.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Шестой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Воробьева Ю.А.

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента Дата 09.04.2019 10:01:05 Кому выдана Воробьева Юлия Александровна
--

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.10.2019, поступившего на рассмотрение 28.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Лист №1	Раздел 1	Помещение	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 3	
вд объекта недвижимости			
30 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-26200807			
Кадастровый номер:	27-23-0030303-642		
Номер кадастрового квартала:	27-23-0030303		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет. Условный номер 27:101-0:37:25		
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 37, кв. 25		
Площадь, м ² :	79,4		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №01		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	4925581,38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27-23-0030303-39		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещениям пасмурного дома социального использования или пасмурного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 (для расположенных помещения, машино-места на этаже (этаже), отсутствуют).		
Получатель выписки:	Голован Сергей Викторович		

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

полное наименование должностного лица, подписавшего документ

полное наименование органа государственной власти, государственного органа или государственного учреждения, государственного органа местного самоуправления, подписавшего документ

дата и время подписания документа

Кому выдан №б/серрестр
Срок действия: с 26.12.2018 по 01.01.2020

01.01.2020
01.01.2019

Раздел 2 Лист 2

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

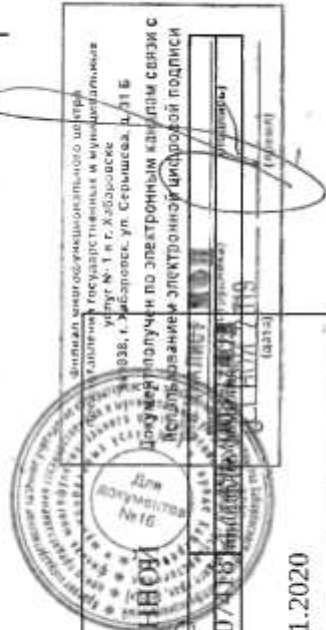
		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
10 октября 2019; № КУВИ-001/2019-26200807			
Кадстровый номер: 27:23:0030303:642			
1	Приниматель (правообладатель):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭСТЕР", ИНН: 2720023904
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27-27-01/008/2008-603 20.03.2008 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		22.07.2019 09:54:10
	номер государственной регистрации:		27:23:0030303:642-27/020/2019-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019 УФССП России по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:		Арест
	дата государственной регистрации:		17.04.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		27-27-01/003/2014-715
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного заседания, Выдан 14.04.2014 Центральный районный суд г. Хабаровска (судья А.В. Будасв)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Серийный номер сертификата: 30505870220538410910/418

Кому выдан: МФбсрестр

Срок действия: с 26.12.2018 по 01.01.2020



полное наименование должности: (дата)

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего листов выписки: 3
10 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-26200807	
Кадастровый номер: 27-23-0030303:642	
1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
	Запрещение регистрации 10.10.2018 04:54:15 27-23-0030303:642-27/020/2018-5 не установлен Не определено
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 31258/18/27004-ИП, Выдан 03.04.2018 ОСИ по Индустриальному району г.Хабаровска Документ-основание предоставлен: АИС ФССП России данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрация сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

полное наименование: **серийный номер сертификата: 305058702205384109107438**

Кому выдан: **Фбсреестр**

Срок действия: с 26.12.2018 по 01.01.2020

Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг № 1 в г. Хабаровске
 Хабаровск, ул. Серьезная, д. 31 Б
 Документ подписан по электронной цифровой подписи
 01 НОЯ 2019
 (подпись)
 (Имя)

Министерство имущественных отношений
Хабаровского края

ХАБАРОВСКОЕ КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
КГУП "Хабкрайинвентаризация"
ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ По г.Хабаровску

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

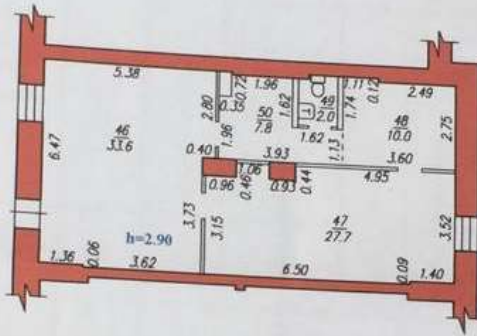
НА ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ : I (46-50)

в здании № 37 улица Гамарника
уч.4-30-3161
Город Хабаровск
Район Центральный

Инвентарный № 864 квартал 101
Реестровый № _____
Кадастровый № _____

Составлен по состоянию на 18 февраля 2009г.

**г.Хабаровск, Центральный район
ул.Гамарника №37**



Произведена перепланировка

Хабаровское краевое государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости КГУП "Хабкрайинвентаризация" ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ ПО г.Хабаровску			
Инвентарный N 864	Позэтажный план лит А Первый этаж функционального помещения I (46-50)		масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.02.2009г.	Специалист Нач.отдела	Черета В.Г. Кон Е.А.	

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади помещения

1	2	3	4	5	В т.ч. площадь						12	13	14		
					торговая				6	7				8	9
					основная	подсобная									
I/A	46	Торговый зал						33,6							
	47	склад						27,7			2,90	33,6			
	48	бытовая комната							10,0			27,7			
	49	туалет							2,0			10,0			
	50	помещение							7,8			2,0			
									7,8			7,8			
		Итого:						61,3	19,8				81,1		

III. Техническое описание помещения

Год постройки 1953

Этажность 3 физический износ 51%

Наименование конструктивного элемента 1	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) 2
1 Наружные стены (материал)	кирпичные
2 Перегородки (материал)	ГВЛ
3 Перекрытия (материал)	железобетонные плиты
4 Полы:	плиточные
5 Проемы: оконные	пластиковые
дверные	пластиковые
6 Отделка стен:	штукатурка, побелка
7 Отделка потолков:	ГВЛ, побелка
8 Вид отопления:	Центральное
9 Наличие:	
а) водоснабжения	Центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая
в) канализации	Центральное
г) горячего водоснабжения	Центральное
д) ванн или душа, сауны или бассейна	
е) лоджии или/и балкона	
ж) телефона	
з) радио	
и) лифта	
к) мусоропровода	

нуровано, пронумеровано листов
 ru (присоединено)
 Черга (составил)
 роспись



IV. Стоимость помещения

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969г. 4540 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2009г. 272218 руб.

Паспорт выдан " 04 " 03 2009г.

Начальник ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ПО г.Хабаровску
КГУП "Хабкрайинвентаризация"

Начальник отдела

Гл. Специалист



В.Г.Цай

Е.А.Кон

В.Г.Черета

Приложение 3: Фотоматериалы осмотра объекта оценки.



Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки



Внешний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки



Внутренний вид объекта оценки

Приложение 4: Документы о профессиональной деятельности Оценщика.

- Копия Страхового полиса страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор № 18730В4000024, выдан 17.12.2018 г.;
- Копия Страхового полиса страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 19730В4000008, выдан 19.07.2019 г.;
- Копия Диплома о профессиональной переподготовке Матиенко А.А. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка недвижимости» № 016836-1 от 29.03.2019 г.;
- Копия Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 016836-1 от 29.03.2019 г.;
- Копия Свидетельства о членстве в Ассоциации СРО «НКСО», регистрационный № 02438, дата включения в реестр 20.08.2019 г.

 СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19730B4000008	
Хабаровский филиал СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА 680030 г.Хабаровск ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ул. Ленина, 57	
тел. СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - МАТИЕНКО АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Лимит ответственности по одному страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>
1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек
Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>	
1 800,00 (Одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,18%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно в срок не позднее «23» июля 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «19» июля 2019 г. по «18» июля 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «15» мая 2019 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Хабаровский филиал 680000, г. Хабаровск, ул. Ленина, д. 57

Имя Страховщика:

 Ю.Ч. Цай/

Место выдачи Страхового полиса: г. Хабаровск

Дата выдачи 19.07.2019 г.





АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МАТИЕНКО

Анастасия Александровна

ИНН 271001771590

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления Ассоциации СРО «НКСО»
от «20» августа 2019 года № 78.

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 02438 Дата внесения в реестр «20» августа 2019 года

Приложение 5: Выкопировки из источников информации, в которых представлены использованные при расчетах данные.

Аналоги для расчета стоимости объекта оценки

Аналог № 1

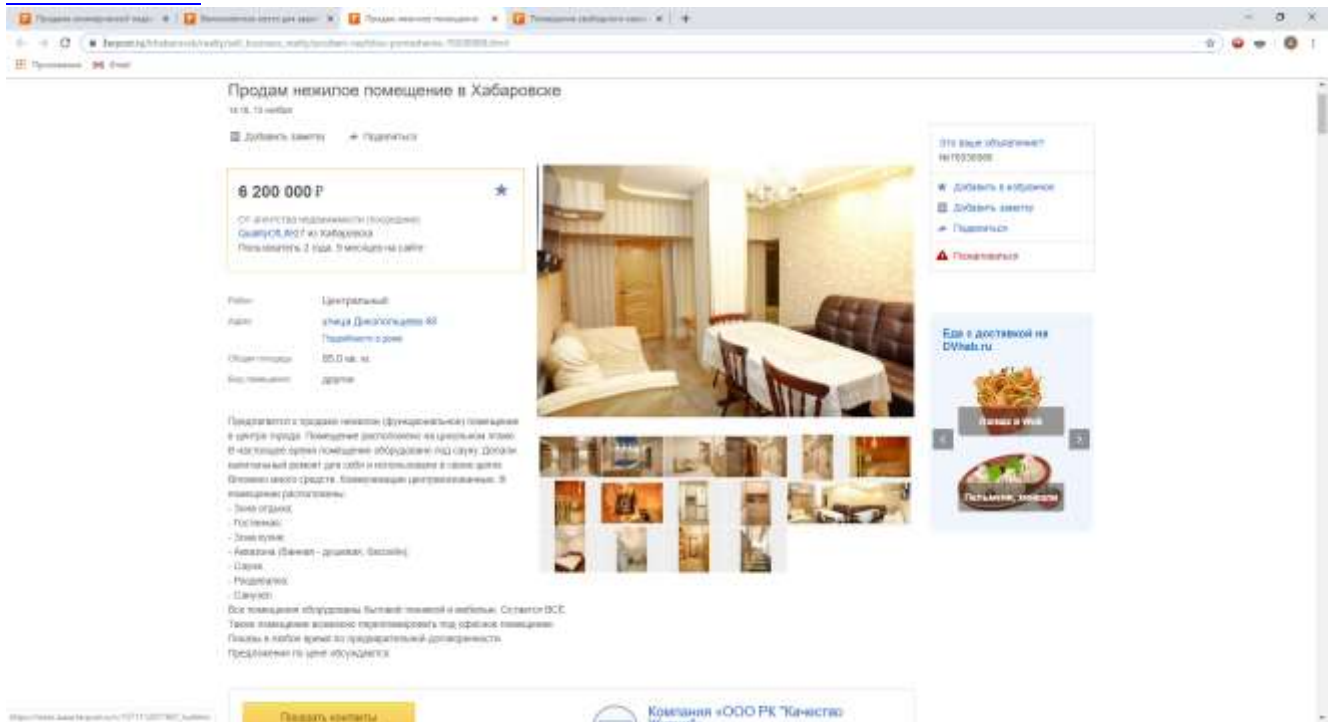
https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/velikolepnoe-mesto-dlja-zarabatyvanija-deneg-74430926.html



The screenshot shows a real estate listing on the Farpost.ru website. The title is "Великолепное место для зарабатывания денег в Хабаровске" (A magnificent place for earning money in Khabarovsk). The price is listed as 6,499,000 RUB. The listing includes a main image of an empty room and a grid of smaller images showing different parts of the property. The text describes the property as a prime location for business, with a central location, good infrastructure, and a large area. The listing is for a business property (бизнес-реалти) and is located in the central district of Khabarovsk. The listing is for a business property (бизнес-реалти) and is located in the central district of Khabarovsk. The listing is for a business property (бизнес-реалти) and is located in the central district of Khabarovsk.

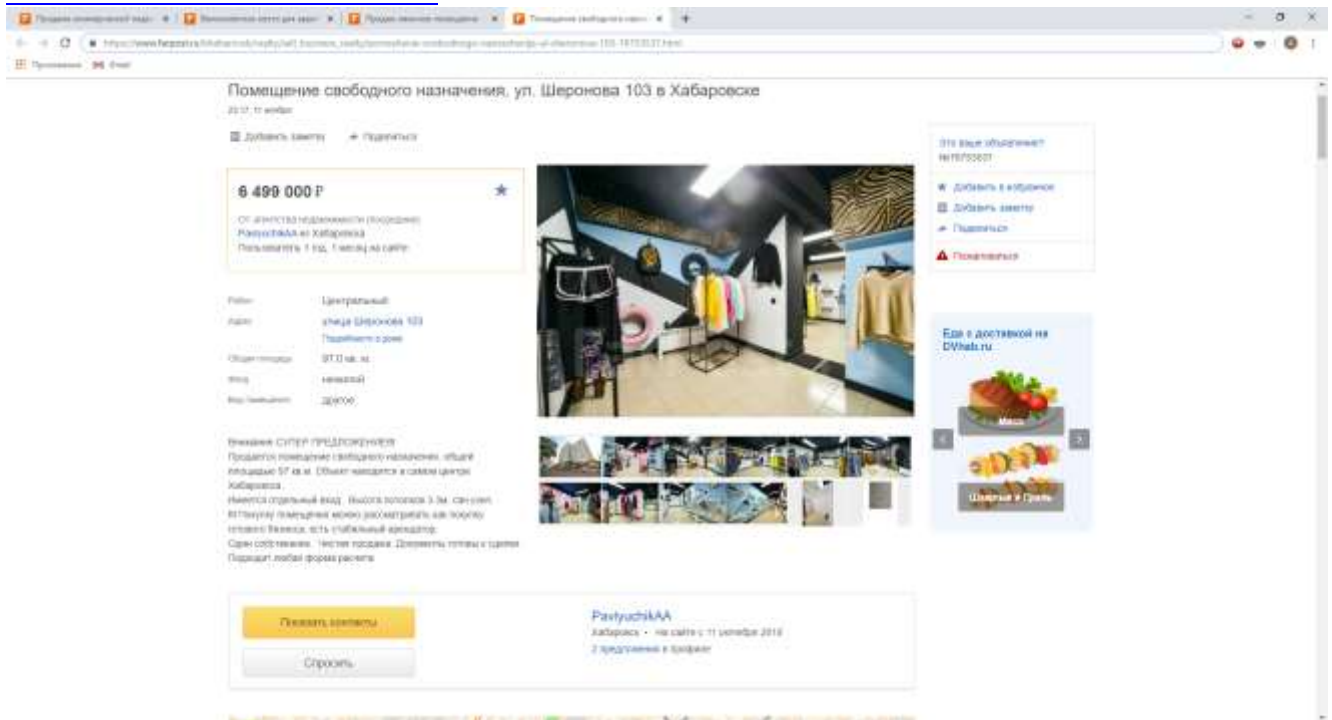
Аналог № 2

https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/prodam-nezhiloe-pomeshenie-76938988.html



Аналог № 3

https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_business_realty/pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-ul-sheranova-103-76753537.html



Выкопировки из Справочника оценщика недвижимости Приволжского центра Финансового консалтинга и оценки. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера, 2017 г.), в которых содержатся данные, используемые при расчете стоимости объекта оценки

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

158

Гистограммы

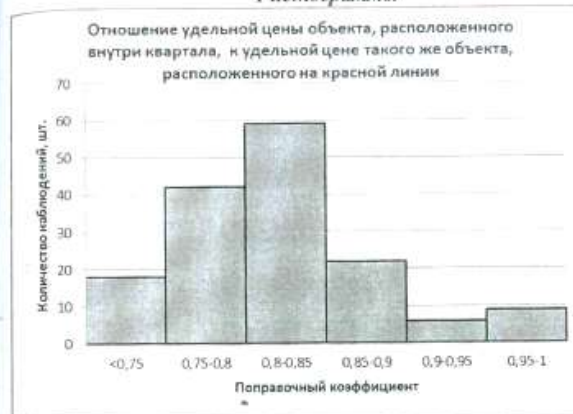


Рис. 48.

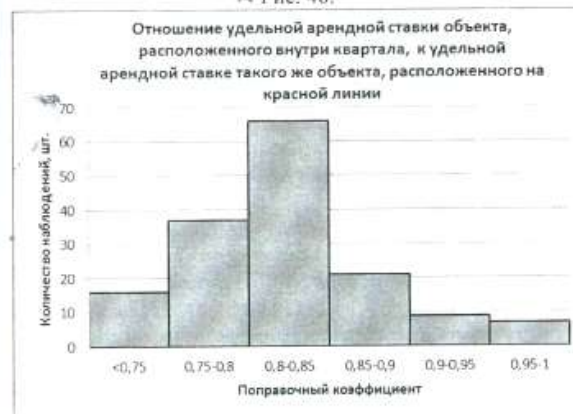


Рис. 49.

159

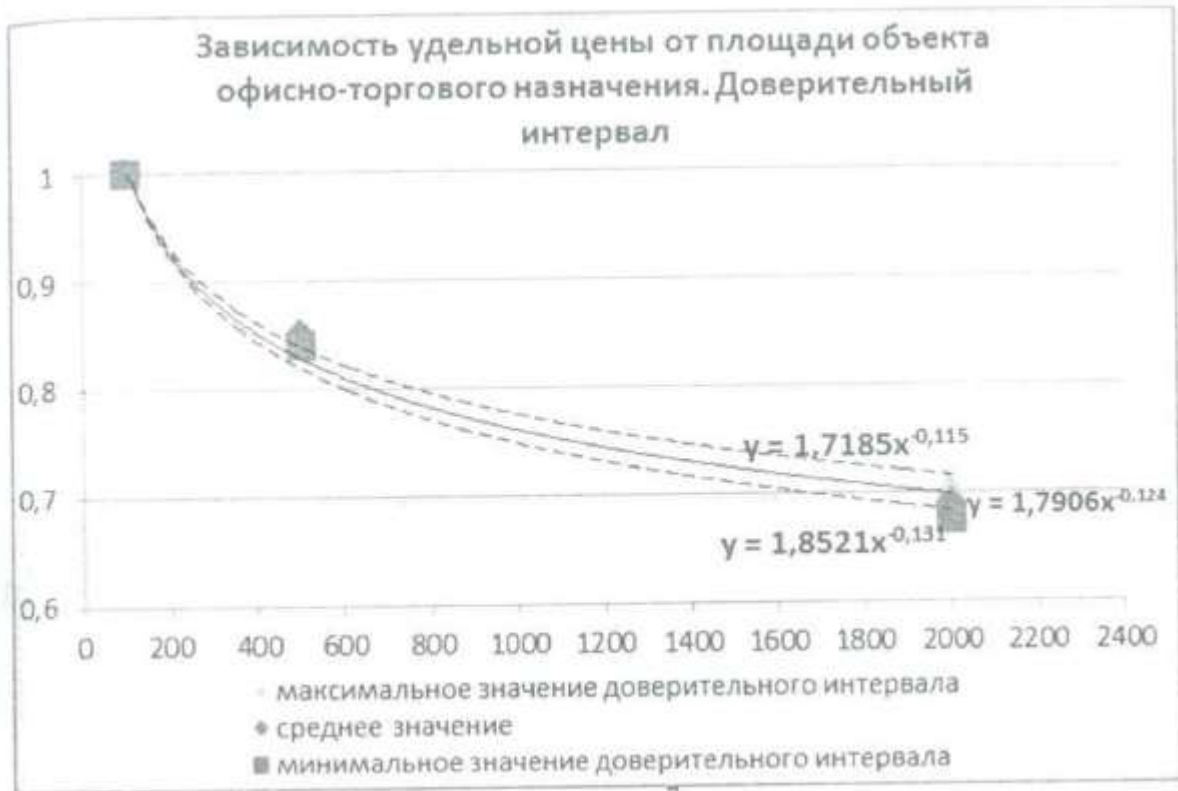


Рис. 57.⁷

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 138.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,13	1,30
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложенный объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5% - 10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2% - 10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7% - 9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5% - 12,9%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9% - 8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6% - 8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1% - 8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9% - 11,2%