

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

БУЛАВА ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ

ИНН 183506864822, ОГРНИП 306184105100034 от 20.02.2006 г.

«Утверждаю»

Индивидуальный предприниматель



/В.В. Булава/

30.10.2015 г.

Отчет об оценке № 15-ИП/10-16

определение рыночной стоимости объектов движимого и

недвижимого имущества, расположенных по адресу:

Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор,

ул. Кузнецкая, д. 30А, принадлежащих ИП Мацаль Э.С.

Дата определения стоимости:	16.10.2015 г.
Дата составления Отчета:	30.10.2015 г.
Номер договора:	№ 15-ИП/10-16 от 16.10.2015 г.
Заказчик:	ИП Мацаль Э.С.
Исполнитель:	ИП Булава В.В.

Оглавление

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	5
1.2.1. Объект оценки	5
1.2.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	5
1.2.3. Цель оценки	5
1.2.4. Предполагаемое использование результатов оценки	5
1.2.5. Определяемый вид стоимости	5
1.2.6. Дата оценки (определения стоимости) объекта оценки	6
1.2.7. Срок проведения оценки	6
1.2.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.5. Дата составления и порядковый номер Отчета	8
1.6. Форма Отчета	8
1.7. Перечень терминов и условных обозначений	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Инспекция объекта оценки	11
2.2. Сведения об имущественных правах	11
2.3. Обременения передаваемых прав на объект оценки	12
2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
2.5. Характеристика места нахождения объекта оценки	14
2.6. Анализ наиболее эффективного использования	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
3.1. Анализ общеэкономической ситуации	20
3.2. Анализ рынка объекта оценки	22
3.3. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	27
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	30
4.1. Порядок проведения оценочных работ	30
4.2. Описание процесса оценки в части применения подходов и методов оценки	30
4.2.1. Сравнительный подход	30
4.2.2. Доходный подход	31
4.2.3. Затратный подход	31
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	37
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	46
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	50
8.1. Согласование результатов оценки	50
8.2. Заявление о качестве	51
8.3. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	51
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	84

1. Сведения об Отчете

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 15-ИП/10-16 возмездного оказания оценочных услуг от 16.10.2015 г., заключенный между Оценщиком (Исполнителем) – ИП Булава В.В. и Заказчиком – ИП Мацаль Э.С.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресу: Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А, в составе: 1) Торговый павильон общей площадью 50,1 кв.м; 2) Стеллажи из ДСП (8 шт.); 3) Тумба; 4) Тумба под весы; 5) Холодильная витрина-прилавок (2 шт.)
Права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	ИП Мацаль Э.С. Адрес: Хабаровский край, р-н имени Лазо, п. Хор, ул. 12 декабря, 104-18 ИНН 271303957009 ОГРНИП 311271308000012 дата 21.03.2011 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	1) Торговый павильон общей площадью 50,1 кв.м – 600 000 руб.; 2) Стеллажи из ДСП (8 шт.) – 40 000 руб.; 3) Тумба – 2 500 руб.; 4) Тумба под весы – 5 000 руб.; 5) Холодильная витрина-прилавок (2 шт.) – 32 000 руб.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Торговый павильон общей площадью 50,1 кв.м по адресу: Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А	
Сравнительный подход	507 000р.
Доходный подход	519 000р.
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости	513 000р.
Стеллажи из ДСП (8 шт.)	
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	29 200р.
Итоговая величина стоимости	29 200р.
Тумба	
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	1 800р.
Итоговая величина стоимости	1 800р.

Тумба под весы	
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	3 700р.
Итоговая величина стоимости	3 700р.
Холодильная витрина-прилавок (2 шт.)	
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	15 600р.
Итоговая величина стоимости	15 600р.

В результате проведения работ рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.10.2015 г. без учета НДС¹ составляет (округленно):

563 300 руб.

(Пятьсот шестьдесят три тысячи триста рублей)

Таблица 2. Рыночная стоимость объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость (без НДС)
Торговый павильон общей площадью 50,1 кв.м по адресу: Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А	513 000р.
Стеллажи из ДСП (8 шт.)	29 200р.
Тумба	1 800р.
Тумба под весы	3 700р.
Холодильная витрина-прилавок (2 шт.)	15 600р.
Итого	563 300р.

Индивидуальный предприниматель : _____ /В.В. Булава/



1 С 01.01.2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

1.2. Задание на оценку

1.2.1. Объект оценки

- 1) Торговый павильон общей площадью 50,1 кв.м по адресу: Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А.
- 2) Стеллажи из ДСП (8 шт.).
- 3) Тумба.
- 4) Тумба под весы.
- 5) Холодильная витрина-прилавок (2 шт.).

Характеристика оцениваемого объекта представлена в п. 2 «Описание объекта оценки» настоящего Отчета.

1.2.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В настоящем Отчете об оценке расчет рыночной стоимости осуществляется исходя из наличия права собственности на объект оценки.

Согласно предоставленным документам (перечень представлен в п. 2.1 настоящего Отчета), объект оценки принадлежит Индивидуальному предпринимателю Мацаль Эдуарду Сергеевичу.

1.2.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.2.4. Предполагаемое использование результатов оценки

Результаты оценки будут использованы для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.

1.2.5. Определяемый вид стоимости

Определению подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости:

Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.2.6. Дата оценки (определения стоимости) объекта оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 16.10.2015 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.2.7. Срок проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились в период 16-30.10.2015 г.

1.2.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем цели и задачи.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемого объекта или за вопросы, связанные с рассмотрением прав объекта.
3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения (исходные данные), полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась Оценщиком на достоверность и подлинность, предполагается, что информация и данные, полученные от Заказчика, достоверны и подлинны.
10. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.
11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок, тем не менее, Оценщик не может гарантировать достоверность собранных данных, поэтому все они снабжены ссылками, указывающими источники их получения.

12. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
13. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
14. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
15. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
16. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
17. Юридическая экспертиза права на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Индивидуальный предприниматель Мацаль Эдуард Сергеевич (ИП Мацаль Э.С.) в лице конкурсного управляющего Меньшова Константина Александровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А73-7199/2015 от 29.06.2015 г.
Адрес	682910, Хабаровский край, р-н имени Лазо, п. Хор, ул. 12 декабря, д. 104, кв. 18
ИНН	271303957009
ОГРНИП и дата присвоения	311271308000012 дата 21.03.2011 г.

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и полное наименование	Индивидуальный предприниматель Булава Виктор Владимирович
Место нахождения	426077, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 163-180
ИНН	183506864822
ОГРНИП и дата присвоения	306184105100034 дата 20.06.2006 г.

Таблица 5. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Булава Виктор Владимирович
Номер и дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 346431 выдан 14.07.2002 г. Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» № 4791R/776/00018/5 от 29.04.2015 г., срок страхования с 29.04.2015 г. по 28.04.2016 г., страховая сумма 3 000 000 рублей
Информация о членстве в СРО	Членство (рег. № 00200 в реестре оценщиков от 24.10.2008 г.) в Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО» (№ 0006 в едином государственном реестре СРО)). Адрес 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3

Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет (с 01.04.2002 г.)
Место нахождения	426077, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 163-180
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	Дополнительные организации и специалисты не привлекались

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
6. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО», утвержденные протоколом № 105 от 25.09.2008 г.:
 - СТО СДС НПСРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»,
 - СТО СДС НПСРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС НПСРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

1.5. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 15-ИП/10-16. Датой составления Отчета является 30.10.2015 г.

1.6. Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, № 7, № 10).

1.7. Перечень терминов и условных обозначений

В настоящем Отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 4).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (ФСО № 2, п. 3).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1, п. 3).

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: а) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; б) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; в) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; г) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; д) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (согласно ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (ФСО № 1, п. 5).

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 (ФСО № 1, п. 6).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. (ФСО № 1, п. 7).

Методом 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 (ФСО № 1, п. 7).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1, п. 8).

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 (ФСО № 1, п. 9).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п. 10).

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

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 (согласно ГК РФ, Часть 1, ст. 130, п. 2).

2. Описание объекта оценки

2.1. Инспекция объекта оценки

Инспекция объекта оценки состояла из анализа предоставленной документации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и включает в себя сбор и обработку:

- Право подтверждающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- Данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Информация, характеризующая объект оценки получена по результатам анализа предоставленной документации и интервью представителей Заказчика, принималась Оценщиком, как достоверная и сомнениям не подвергалась.

Таблица 6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№ п/п	Документ
1	Определение Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А73-7199/2015 от 29.06.2015 г.
2	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 09.10.2015 г.
2	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей № 2 от 09.10.2015 г.
3	Договор купли-продажи от 19.03.2013 г.
4	Генплан
5	План на отметке
6	Фасад в осях
7	Архитектурно-строительный паспорт
8	Отчет ООО «Архбюро» от 01.04.2013 г.

2.2. Сведения об имущественных правах

Объектом оценки в рамках данного Отчета выступает право собственности, принадлежащее ИП Мацаль Э.С.

На основании ст. 209 гл. 13 Гражданского Кодекса РФ под «правом собственности» подразумевается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права.

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

- Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.3. Обременения передаваемых прав на объект оценки

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права. Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно цели и задаче оценке подлежит право собственности без ограничений (обременений).

2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки²

Описание Объекта оценки проводится на основании предоставленных документов и визуального осмотра.

Таблица 7. Описание объекта недвижимости

Наименование		Характеристика
Адрес		Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А
Функциональное назначение		Торговый павильон (магазин продовольственных товаров)
Год постройки		2002
Общая площадь, кв.м		50,1 (согласно Договору купли-продажи от 19.03.2013 г.)
Арендопригодная площадь (торговая), кв.м		24,6
Количество этажей		1
Наличие коммуникаций		Электроосвещение, печное отопление
Техническое состояние		Удовлетворительное, рабочее
Физический износ		20% (с учетом информации, изложенной в Отчете ООО «Архбюро» от 01.04.2013 г.)
Функциональное устаревание		0%
Экономическое устаревание		0%
Характеристика конструктивных элементов здания		
Элемент	Исполнение	Техническое состояние
Фундамент	Монолитный ленточный железобетонный	Исправное
Стены наружные	Рубленные из бруса 150х150 мм, облицованные сайдингом	Исправное
Стены внутренние	Рубленные из бруса 150х150 мм, облицованные панелями МДФ	Исправное
Внутренние перегородки	Каркасно-обшивные (в два слоя обрезной доски б=40 мм, собранных в диагональный щит), облицованные панелями МДФ	Исправное
Перекрытие чердачное	Деревянное по балкам наката из бруса 150х150 мм с подшивным потолком по черепным брускам	Исправное
Крыша и кровля	Односкатная для кровли из профилированных листов с уклоном 10 ⁰ . Водоотвод неорганизованный. Несущие конструкции крыши – деревянные стропила с обрешеткой	Исправное
Полы	Обрезная, строганная доска по деревянным лагам и балкам, с покровным материалом из линолеума	Ограниченно исправное
Проемы	Оконные – двухстворчатые с двойным остеклением; Дверные –деревянные	Исправное
Внутренняя отделка	Штукатурка глиняно-известковым раствором по драни, известковая побелка	Исправное
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление электрическое	Исправное

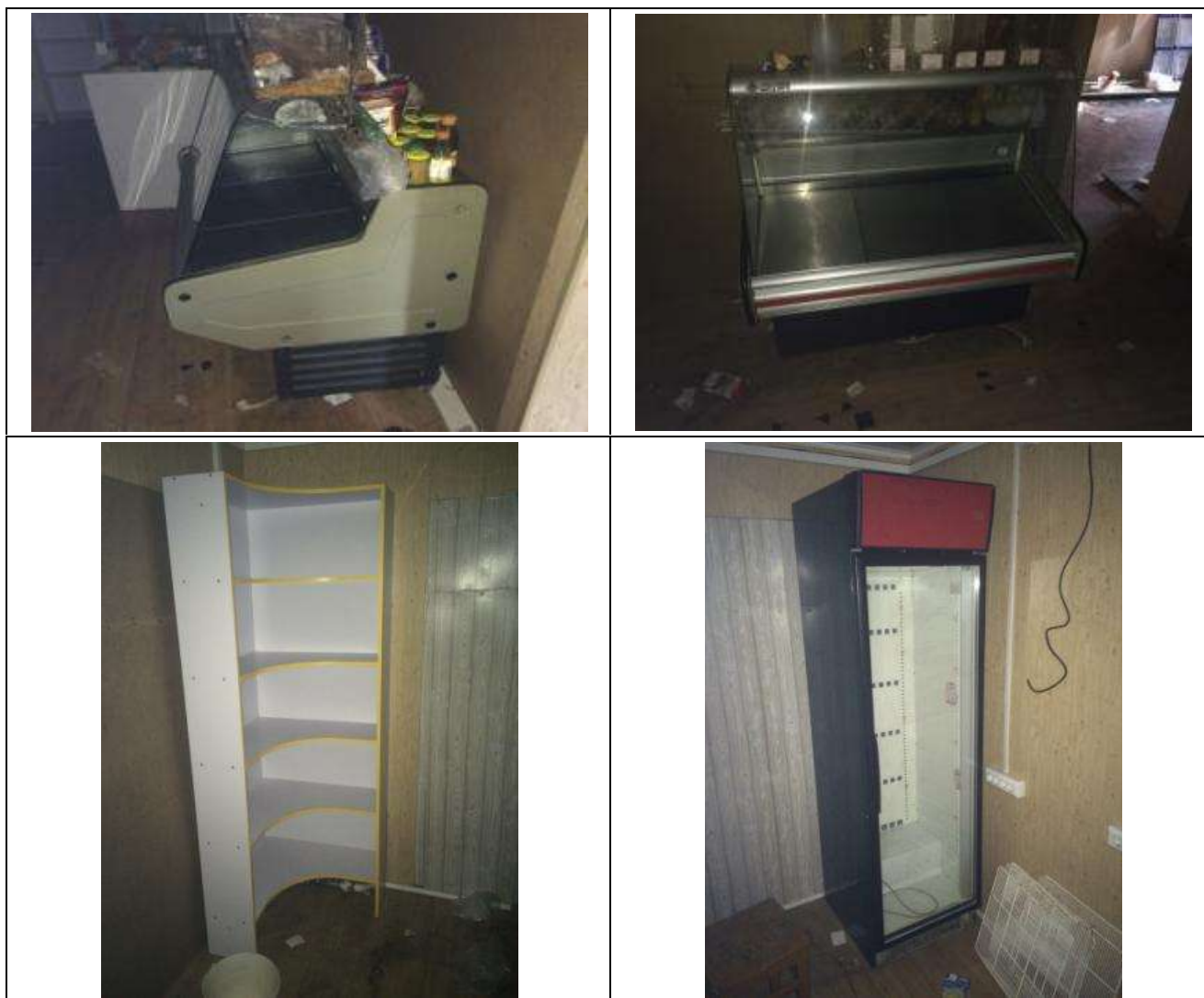
2 Источник информации: Копии предоставленных документов.

Таблица 8. Описание объектов движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Дата приобретения	Цена приобретения (балансовая стоимость без НДС)	Техническая информация	Функциональное назначение
1	Стеллажи из ДСП (8 шт.)	19.03.2013	40 000р.	Отсутствует	Торговое оборудование
2	Тумба	19.03.2013	2 500р.		
3	Тумба под весы	19.03.2013	5 000р.		
4	Холодильная витрина-прилавок	19.03.2013	32 000р.		

Таблица 9. Фото объекта оценки





2.5. Характеристика места нахождения объекта оценки



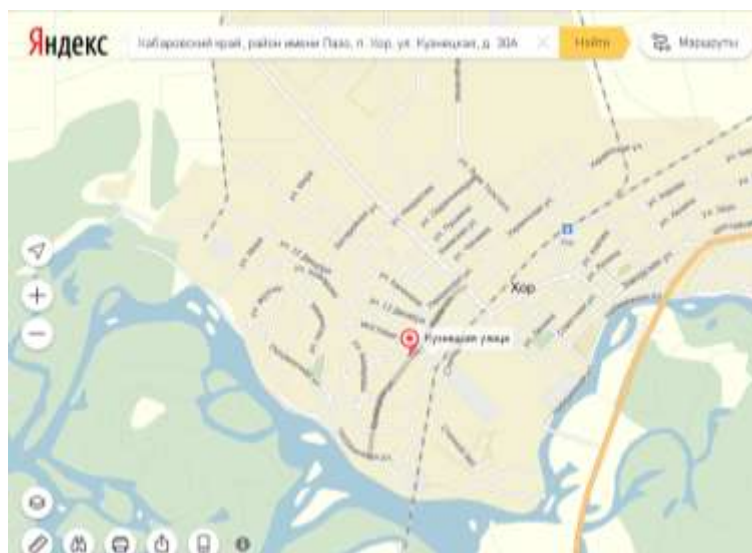


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

Характеристика Хабаровского края и г. Хабаровск³

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития Хабаровского края (в % к соответствующему периоду предыдущего года)⁴

Показатели	2014 год		2015 год	
	июнь	январь-июнь	июнь	январь-июнь
Индекс промышленного производства (С, D, E)	110,5	100,7	92,7	97,5
в том числе по разделам:				
С. Добыча полезных ископаемых	107,1	102,9	100,0	102,5
D. Обрабатывающие производства	111,0	102,6	87,2	91,0
E. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	116,2	94,2	103,2	109,7
Продукция сельского хозяйства	99,7	98,3	94,9	94,5
Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций)	х	94,5	х	55,7 ¹⁾
Объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство»	85,3	88,4	68,1	65,3
Грузооборот транспорта	115,9	114,4	108,5	110,5
Оборот розничной торговли	115,9	104,2	100,3	100,8
Индекс потребительских цен	100,50 ²⁾	103,96 ³⁾	100,37 ²⁾	108,32 ³⁾
Среднедушевые денежные доходы, рублей	31 909,3	27 496,5	38 897,4	36 125,5
Реальные денежные доходы	102,2	96,1	104,5	112,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾				
- номинальная, рублей	35 826	34 324	38 157	36 469
- реальная, %	101,2	101,8	91,3	90,6
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец периода, в %	х	1,5	х	1,28

1) Оценка министерства экономического развития Хабаровского края.

2) Отчетный месяц к предшествующему месяцу отчетного года.

3) Отчетный месяц к декабрю предыдущего года.

4) Данные за май и январь-май соответствующего года.

Хабаровск – город (с 1880 года) в России, административный центр Дальневосточного федерального округа России и Хабаровского края. Крупный экономический, транспортно-логистический, политический и культурный центр Дальнего Востока России.

3 <https://ru.wikipedia.org>

4 <http://minec.khabkrai.ru/content/osnovnye-pokazateli-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-habarovskogo-kрая>

Население – 607 216 чел. (2015 г.). Площадь города – 386 кв.км.

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

Расстояние до Москвы по прямой (по воздуху) – приблизительно составляет 6 100 км, по железной дороге – 8 533 км. В городе есть два аэропорта, железнодорожный вокзал, четыре железнодорожные станции, узел автодорог, речной порт.

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, протяженность вдоль берега Амура и Амурской протоки – 33 километра. Средняя ширина – 10 км (от правого берега Пемзенской протоки напротив села Владимировка до поселка 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.

Административно Хабаровск разделен на пять городских районов:

- Центральный район – 92 642 чел. (2015)
- Краснофлотский район – 90 620 чел. (2015)
- Кировский район – 52 948 чел. (2015)
- Железнодорожный район – 151 217 чел. (2015)
- Индустриальный район – 219 789 чел. (2015)

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

Описание поселка Хор⁵

Хор – поселок городского типа в районе имени Лазо, Хабаровского края России. Административный центр Хорского городского поселения. Население – 9920 чел. (2015 г.).

Расположен в южной части края на правом берегу реки Хор, в 12 км к юго-западу от административного центра района поселка Переяславка, у автотрассы «Уссури».

Железнодорожная станция на линии Хабаровск – Владивосток.

Во времена Советского Союза в поселке действовал деревообрабатывающий комбинат, биохимический, кирпичный и гидролизный заводы. В 2008 году строился, но так и не был сдан крупный деревообрабатывающий комплекс

Инфраструктура

Уровень развития инфраструктуры района местоположения объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его общую привлекательность и, соответственно, привлекательность оцениваемого объекта с точки зрения реализации на его территории объектов различного функционального назначения.

Анализ развитости инфраструктуры включает в себя изучение следующих факторов:

- развитие сферы предприятий торговли и услуг;
- транспортная доступность (степень развитости сети дорог);
- развитие сети общественного транспорта (наземного и подземного);

⁵ <https://ru.wikipedia.org>

- пешеходная доступность, уровень интенсивности пешеходных потоков;
- других важных факторов.

Чем более развита инфраструктура района, тем больше предприятий торговли и услуг расположено на его территории, тем лучше уровень транспортной доступности объекта оценки, тем выше его потенциал и, соответственно, уровень арендных ставок (или цен продаж), потенциально достижимых на данной территории.

Инфраструктура района местоположения объекта недвижимости развита.

Доступность объекта

Доступность объекта оказывает значительное влияние на инвестиционную привлекательность объекта недвижимости. В первую очередь это связано с тем, что близость объекта к крупным транспортным магистралям, станциям метрополитена и остановкам наземного общественного транспорта непосредственно оказывает влияние на рыночную стоимость недвижимости, а также на потенциал развития проектируемого коммерческого объекта. Уровень транспортной доступности является одним из наиболее решающих факторов для объектов недвижимости коммерческого и жилого функционального назначения.

- Транспортная доступность

В целом, транспортная доступность района местоположения оцениваемого объекта недвижимости с точки зрения уровня транспортной ситуации оценивается как хорошая.

- Пешеходная доступность

Пешеходная доступность является одним из наиболее существенных факторов, влияющих на возможность развития объектов различного функционального назначения. Пешеходная доступность оценивается как средняя.

Политическая ситуация

Политическая ситуация в большей степени оказывает влияние на состояние рынка элитной недвижимости. Причем, поведение зарубежных инвесторов в большей мере зависит от международной политической и экономической ситуации: если мировые валюты начинают колебаться, средние и мелкие мировые инвесторы начинают вкладывать деньги в российскую недвижимость.

У российских инвесторов та же ситуация, но их поведение больше зависит от внутренней политической и экономической ситуации. Если, идет ужесточение действий властей, следствием станет отток капитала из страны, и люди перестают активно покупать дорогостоящую недвижимость.

Влияние на уровень цен на недвижимость в регионе также оказывает угроза (или факт происхождения) социальных и военных конфликтов.

Политических факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, не выявлено.

Экономическая ситуация

Индикаторы национальной и региональной экономики не дают оснований ждать существенных изменений в лучшую сторону в сравнении с существующей ситуацией на рынке недвижимости.

Социальная ситуация

Социальные факторы неразрывно связаны с демографическими, одной из важнейших характеристик при этом является соотношение рождаемости к смертности, т.е. естественный прирост населения.

Социальных факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость объекта оценки, не выявлено.

Экологическая ситуация

Экологическая ситуация в районе расположения объекта оценки благоприятная.

2.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости недвижимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся улучшений, определение наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

1. Для земельного участка как незастроенного.
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ земельного участка как незастроенного

Исходя из анализа рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время существуют три основных сегмента рынка недвижимости, способных приносить собственнику доход: торговая, офисная и складская и недвижимость.

Уровень доходности того или иного типа недвижимости может варьироваться в зависимости от многих факторов, таких как разрешенное использование земельного участка, местоположение, окружающая инфраструктура, транспортная доступность, а также перспективы развития района местонахождения земельного участка.

- Допустимость с точки зрения законодательства
Земельный участок предоставлен под торговый павильон.
- Физическая возможность
Площадь и ландшафт земельного участка позволяют построить торговый объект.
- Финансовая целесообразность
Строительство и последующая эксплуатация торгового объекта финансово целесообразно.
- Максимальная эффективность

Учитывая площадь земельного участка и его локальное расположение, вариантом использования земельного участка, способным достичь максимальной стоимости самого объекта, является использование для эксплуатации нежилого павильона.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов.

Типичными вариантами использования земельного участка с имеющимися улучшениями могут служить следующие альтернативы:

- изменение использования (назначения) с учетом реконструкции объекта;
- продолжение использования по назначению (торговый павильон);
- разборка (демонтаж) улучшения.

Таблица 11. НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями

Показатель	+ / -	Обоснование
Изменение использования (назначения) с учетом реконструкции объекта		
Допустимость с точки зрения законодательства	+	Не противоречит законодательству, но необходимо изменить вид разрешенного использования
Физическая возможность	+	Площадь и ландшафт земельного участка позволяют строительство торгового, офисного или складского объекта
Финансовая целесообразность	-	Проведение реконструкции и изменение функционального назначения на офисное или складское будет нецелесообразно
Максимальная продуктивность	-	
Продолжение использования по назначению (торговый павильон)		
Допустимость с точки зрения законодательства	+	Не противоречит законодательству
Физическая возможность	+	Площадь и ландшафт земельного участка, а так же объемно-планировочные решения улучшений позволяют использовать по назначению
Финансовая целесообразность	+	Использование объекта оценки по назначению финансово целесообразно, т.к.: местоположение обуславливает ликвидность и обеспечивает вклад в его рыночную стоимость; существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать извлечение дохода от эксплуатации объекта оценки
Максимальная продуктивность	+	
Разборка (демонтаж) улучшения		
Допустимость с точки зрения законодательства	+	Не противоречит законодательству, но необходимо изменить вид разрешенного использования
Физическая возможность	+	Площадь и ландшафт земельного участка, позволяют провести разборку (демонтаж) улучшения
Финансовая целесообразность	-	Разборка (демонтаж) существующего улучшения с дальнейшей продажей оставшегося после разборки строительного материала в качестве повторно используемого нецелесообразно, поскольку освобождение земельного участка от строения и реализация земельного участка будет нерентабельным
Максимальная продуктивность	-	

Выводы по результатам анализа наиболее эффективного использования

В соответствии с критериями законодательной допустимости, физической возможности, финансовой целесообразности и максимальной продуктивности объекта недвижимости в составе объекта оценки может продолжать использоваться по назначению – торговый павильон.

Физическая возможность использования объектов движимого имущества в составе объекта оценки ограничено функциональным назначением.

Выгоды от возможного использования не по назначению являются заведомо меньшими, чем от его эксплуатации, что, учитывая понесенные владельцем актива затраты по его приобретению, не будет являться экономически приемлемым.

Принимая во внимание указанные критерии, Оценщик считает, что наиболее эффективное использование объектов движимого имущества в составе объекта заключается в их использовании по прямому функциональному назначению, т.е. как торговое оборудование.

3. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

3.1. Анализ общеэкономической ситуации⁶

Публикация данных по экспорту важнейших товаров России за январь-июль 2014 г. привела к коррекции опубликованных ранее Минэкономразвития России оценок роста ВВП за июль. По отношению к соответствующему месяцу предыдущего года эта оценка пересмотрена с -0,2% до 1,0%, а сезонновыровненный рост к предыдущему месяцу в июле скорректирован с 0,2% до 0,4%. Основным фактором этого пересмотра стал значительный всплеск роста экспорта нефтепродуктов, который составил 39,3% за рассматриваемый период против падения на 16,6% в июне (к соответствующему периоду прошлого года).

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале.

Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента.

В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года.

Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики нефтепродуктов.

Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким – 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март.

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост – на 0,4 процента.

В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента.

⁶ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3249a21e-5185-42da-bd46-d226cc50048e/Mon_j_m.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3249a21e-5185-42da-bd46-d226cc50048e

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале.

В строительстве продолжилась тенденция снижения – в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента.

Положительные темпы продолжает демонстрировать сельское хозяйство, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента.

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2015 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

Таблица 12. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2014 год		2015 год		
	март	январь-март	февр.	март	январь-март
ВВП ¹⁾	100,8	100,9	98,8	96,6	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,0	102,3	102,2	101,2	107,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	101,1	98,4	99,4	99,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,5	102,4	97,2	98,1	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 ⁷⁾	104,2 ⁷⁾	103,5 ⁷⁾
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 ⁵⁾⁷⁾	94,7 ⁵⁾⁷⁾	94,0 ⁵⁾⁷⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	95,3 ⁵⁾⁷⁾
Ввод в действие жилых домов ⁷⁾	125,4	130,6	147,7	124,4	132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,7	96,6	98,4 ⁷⁾	98,2 ⁷⁾	98,6 ⁷⁾
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 ⁷⁾	90,7 ⁵⁾⁷⁾	91,7 ⁵⁾⁷⁾

Показатель	2014 год		2015 год		
	март	янв.-март	февр.	март	янв.-март
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205 ⁵⁾	31800 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,4	5,5	5,8	5,9 ⁶⁾	5,7 ⁶⁾
Оборот розничной торговли ⁷⁾	104,5	103,9	92,8	91,3	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 ⁷⁾	98,0 ⁷⁾	99,2 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 ⁸⁾	86,6 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 ⁸⁾	46,2 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5	52,8

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Январь, март – в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

8) Оценка.

3.2. Анализ рынка объекта оценки

Рынок земельных участков г. Хабаровска

Хабаровский край – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Дальнего Востока. Экономика края представляет собой многоотраслевой промышленно-сервисный комплекс, базирующийся на использовании конкурентных преимуществ региона: богатых и разнообразных природных ресурсов, выгодного экономико-географического положения, высокого образовательного уровня населения. Ведущими секторами региональной экономики являются промышленность, транспорт и связь, торговля.

Экономический потенциал края размещается очень неоднородно. Подавляющая часть экономической активности сосредоточена вдоль русла реки Амур, остальная часть экономической жизни края распределена по разряженной сети очагов хозяйственной деятельности, расположенных во внутренних горных районах края и вдоль побережья Охотского моря и Татарского пролива.

Городские земли, предлагаемые на продажу, составляют сегодня около 35% от объема рынка.

Самое большое количество предложений в городе – участки под строительство (87%). Средняя цена за сотку земли в этом сегменте сегодня составляет почти 300 тысяч рублей (за год рост превысил 22%). Участки предлагаются как с документами на строительство и всеми согласованиями, так и без документов. И предлагаются они самого разного строительного назначения - от многоквартирных и индивидуальных жилых домов до складов, промышленных объектов и предприятий сферы услуг. Соответственно определяются и цены. Если участок на магистральной улице и недалеко от центра, то за сотку могут просить до 8 миллионов рублей, а если на окраинах города и под строительство индивидуального жилья или промышленное производство, то за сотку земли запрашивают от 10 тысяч рублей.

Все меньше остается в черте города мест для дачных участков. Да и то, как правило, это участки в уже давно сформировавшихся товариществах. А предлагаются они не как дача в комплексе, а как земельный участок потому, что домик если и есть, то ветхий, постройки полуразвалившиеся, посадки запущенные. И если они представляют для кого-то интерес, то скорее как будущая семейная база отдыха недалеко от дома, куда можно вывести детей побегать по травке, зажарить шашлыки в выходной и вырастить какую-нибудь зелень к ним.

Инфраструктура на таких участках хорошо развита – есть свет, вода, хорошие подъезды. Такие участки составляют в объеме предложений в городе около 20%. И поскольку их остается все меньше, то и цена на них растет. За год стоимость сотки земли в этом сегменте выросла на 27% и в среднем превысила 72 тысячи рублей.

Для земледелия и разведения домашних животных в городе не самые лучшие условия. Тем не менее, участки для сельскохозяйственного использования имеются в минимальных количествах – около одного процента от числа предложений в городе. Это земля на окраинах по средней цене около 17 тысяч рублей за сотку. При этом такие участки стали стоить за год дороже на 33%.

Видимо, спрос на них есть, но удовлетворить его в городе все меньше возможностей, вот и растет цена с опережающим темпом относительно других сегментов рынка.

Стоимость земли в ближайших пригородах Хабаровска росла не так стремительно как в городе. Средняя цена выросла за год лишь на 14,5%.

Наиболее активно дорожали участки под строительство (в среднем, на 30%). Но здесь есть большая разница в росте цен в зависимости от направления. Так, если в северном направлении от города (Воронежское, Мичуринское, Федоровка, Заозерное и др.) рост цен за сотку земли под строительство составил 43%, то в восточном направлении прирост цены в этом сегменте за год получился в среднем около 18%. Эти направления пользуются спросом в основном для строительства жилья. Именно там предлагается большая часть участков под коттеджные городки и отдельные коттеджи.

В южных пригородах недалеко от города (Рощино, Корсаково, Сосновка и др.) участки под строительство несколько подешевели (–1,8%). Это можно объяснить большим количеством предложений в этом сегменте. Сказывается также и то, что инфраструктура в этих пригородах развита хорошо и участки под строительство сферы услуг (заправки, торговые точки, автосервис, общепит) предлагаются все меньше. А это, как правило, наиболее дорогостоящие участки.

Строительство загородных домов и предприятий сферы услуг на левом берегу Амура и островах (западное направление) не так популярно. Об этом свидетельствуют и объемы предложений (менее 40% от всех предложений западного направления), и цены, упавшие на 13,5%. Под строительство земля здесь в среднем предлагается по 38 тысяч рублей за сотку.

Ближайшие пригороды западного направления люди предпочитают использовать под дачные и огородные участки (более 50% предложений). Но и на них цены здесь за год упали на 12% и предлагаются по средней цене 38 тысяч рублей за сотку. В отличие от других направлений, где наблюдался активный рост. Садово-огородные участки в восточных пригородах подорожали на 46%, в северных – на 39,5, а в южных – на 33%. В абсолютных ценах дачные участки южного направления сохранили лидерство. Здесь сотка предлагается на продажу в среднем по 86,6 тысячи рублей. Сказываются престижность района, хороший микроклимат, близость реки. На второе место выдвинулось восточное направление с ценой сотки почти 74,8 тысячи рублей. За год участки этого направления стали более престижными из-за активной застройки этих пригородов коттеджными городками и развития инфраструктуры.

Дачный сегмент в северном пригороде Хабаровска также активно развивается. Здесь много садовых товариществ, которые существуют десятки лет. Они хорошо обустроены, имеются и свет, и охрана, хорошие подъезды – это почти как в городе, даже на общественном городском транспорте можно добраться до большинства из них. При этом происходит естественная смена поколений дачников: люди преклонного возраста, те, кто создавал товарищества, постепенно передают участки своим потомкам, а молодое поколение не всегда имеет стремление копаться в земле, и выставляют участки на продажу. В этом сегменте средняя цена сложилась в размере 68,6 тысячи рублей за сотку.

Сельскохозяйственные земли в ближайших пригородах составляют малую часть предложений – от 10% до 14%. Но цены на такие участки подорожали очень значительно. Самая дорогая земля сельскохозяйственного назначения в южных пригородах (29,6 рубля за сотку). За год сельскохозяйственная земля здесь подорожала в два раза. И это объяснимо, так как в основном участки предлагаются на землях бывшего Краснореченского совхоза, который должным образом ухаживал за землей и правильно ее обрабатывал.

Значительно дороже стали предлагаться земли в западных пригородах (в 4,5 раза) и в северных (в 3 раза). При этом, даже значительно подорожав на левом берегу, сельскохозяйственные угодья отстают здесь по стоимости от других пригородов (13,6 тысячи рублей за сотку). В восточных ближайших пригородах за землю сельскохозяйственного назначения запрашивают 27,3 тысячи рублей, а в северных - 29,2 тысячи рублей за сотку.

На земельные участки, выставленные на продажу в дальних пригородах (более 10 километров от города), приходится лишь 20% предложений, и подавляющее большинство из них предназначены под строительство (более 70%). При этом рост цен был отмечен только в дальних пригородах восточного направления и на земли сельскохозяйственного назначения на левобережье.

В восточных пригородах земли сельскохозяйственного назначения выросли за год в цене почти в два раза и за сотку здесь запрашивают уже 10,5 тысячи рублей. Но самые дорогие участки в этом сегменте, конечно же, под дачные участки, которые подорожали за год на 38,6% и предлагались этой весной на продажу по 54 тысячи рублей за сотку. Не снижается в этом сегменте спрос и на участки под строительство. На них цены выросли на 26,4% - сегодня стоят 36,5 тысячи рублей.

Земли сельскохозяйственного назначения на левом берегу Амура каждый год прибавляют в цене. Это связано с доступностью участков благодаря мостовому переходу, хорошими почвами для растениеводства и богатыми лугами для выгула скота. За год сельскохозяйственная земля здесь подорожала в 4,5 раза, стоит 12 тысяч рублей за сотку. Дешевле только дальние пригороды восточного направления.

Земля в дальних пригородах южного направления дешевила во всех сегментах. Но наиболее активно под дачные участки (-46,6%). Это видимо, связано с тем, что год назад за них запрашивали совсем уж непомерную цену, сопоставимую с ценами в городе. Сказалось и то, что сегодня предлагаются больше участков необустроенных: без воды, без построек и без посадок. И хотя это направление довольно перспективное для садово-огородной деятельности и создания семейных баз отдыха, цены этой весной более реальные, чем год назад.

Участки под строительство и сельскохозяйственную деятельность в дальних пригородах южного направления подешевели незначительно (на 1-2%). Дальние пригороды левобережья, кроме земель сельскохозяйственного назначения, тоже потеряли в цене. И если дачные участки стали предлагаться за год дешевле на 9%, то под строительство на 19%. Снижение цен в этих сегментах, на наш взгляд, связано с более качественной оценкой участков. Конечно, это направление требует создания инфраструктурных объектов вдоль федеральной трассы, но предприниматели, создающие здесь кемпинги, шиномонтажки и объекты общепита, научились пользоваться услугами квалифицированных оценщиков, кадастровой информацией и не хотят переплачивать за землю лишние деньги.

Предложение дачных участков в этом направлении очень малочисленно, и, тем не менее, они тоже стали оцениваться ближе к реальной их стоимости. Хотя при этом цены остаются достаточно высокими, и есть хорошие перспективы их дальнейшего снижения.

В качестве прогноза следует сказать, что цена на землю в ближайшие месяцы будет расти. При этом в отдельных сегментах рынка она будет корректироваться в зависимости от спроса и более объективной оценки участков. Рынок земли у нас только формируется, совершенствуется нормативно-правовая база, но растущие капиталы ищут применения уже сегодня и, тем более, будут вкладываться в землю как наиболее надежный товар в будущем.

Краткий обзор рынка торговой недвижимости России в I квартале 2015 г.⁷

Предложение

В I квартале 2015 г. показатель общего предложения качественных торговых площадей в России увеличился на 396,8 тыс. кв.м и преодолел отметку в 23 млн кв.м. Таким образом, около 40% объемов нового строительства пришлось на региональные города России: суммарная площадь 6 торговых центров, открытых в начале 2015 г. в регионах, составила более 155 000 кв.м (GBA — 214 000 кв.м).

Таблица 13. Основные показатели рынка торговой недвижимости, I квартал 2015 г.

Показатель	Значение
Общее предложение площадей современных торговых объектов, кв.м (GLA)	23 329 400
Общее предложение торговых площадей, кв.м (GLA)	21 946 000
Общая площадь ТЦ, открытых в России в I квартале 2015 г., кв.м (GLA)	396 800
Общая площадь ТЦ, открытых в регионах в I квартале 2015 г., кв.м (GLA)	155 300
Количество ТЦ, открытых в России в I квартале 2015 г.	9
Количество ТЦ, открытых в регионах в I квартале 2015 г.	6

Можно отметить, что, несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, дальнейшее развитие регионального рынка продолжается, но более сдержанными темпами, для сравнения: за аналогичный период 2014 г. было открыто 7 торговых центров суммарной площадью 204,5 тыс.кв.м.

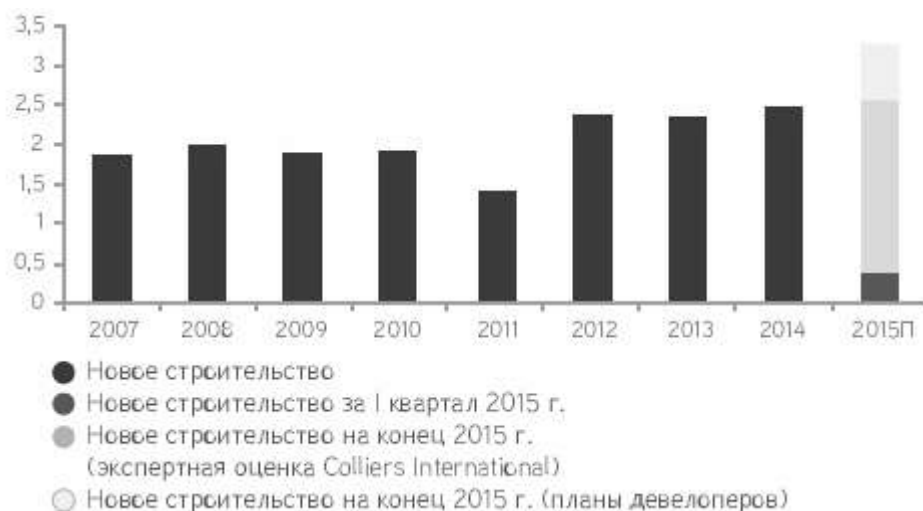


Рисунок 2. Динамика нового строительства в 2007-2015П гг., млн кв.м

Большинство новых торговых центров было открыто в городах с численностью населения менее 1 млн человек, что продолжает тренд смещения девелоперской активности из «миллионников» в менее крупные российские города: так, в начале 2015 г. были открыты ТРЦ «ПАРМА» в Сыктывкаре и ТРЦ «ИТАЛМАС» в Ижевске (девелопером проектов является Base Property Group), ТРЦ «Атолл» в Кстово, ТЦ «ЦУМ» в Глазове и др. Наиболее крупным региональным объектом, введенным в эксплуатацию в начале 2015 г., стал ТРЦ «Спешиле» в г. Перми. По оценкам специалистов компании Colliers International, в ближайшей перспективе Пермь останется городом с высоким потенциалом развития рынка торговой недвижимости.

⁷ <http://zдание.info/2393/2466/news/5688>

Таблица 14. Крупнейшие региональные торговые центры, открытые в I квартале 2015 г.

Название	Город	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер
«СпешилLove»	Пермь	110 000	82 500	«Логистик Про»
«ИТАЛМАС»	Ижевск	50 000	38 000	BPG
«ПАРМА»	Сыктывкар	21 000	13 800	BPG

Спрос

В I квартале 2015 г. внимание сетевых операторов было сосредоточено на лучших проектах в крупных городах с диверсифицированной экономикой и высоким потенциалом развития розничного рынка. Розничные компании, продолжившие развитие в текущих сложных условиях, в первую очередь рассматривают столичные торговые центры: около 70% магазинов запланировано открыть в Москве, около 30% магазинов — в региональных городах.

Интерес международных сетевых компаний к российскому рынку в текущем году будет невысоким: мы ожидаем увидеть около 20 новых брендов (12% от количества операторов, вышедших на рынок за последние 5 лет).



Рисунок 3. Количество международных операторов, вышедших на российский рынок в 2011-2015П гг., шт.; %

Возможность развития в регионах рассматривают в основном якорные операторы профилей «продукты», «товары для дома», «бытовая техника». В большинстве случаев трудности возникают при согласовании договоров с fashion-операторами, кинотеатрами и ресторанами. Среди факторов, оказавших положительное влияние на спрос, следует назвать присутствие в регионах профессиональных сетевых компаний локального уровня, достаточно стабильных франчайзинговых партнеров и инициативных предпринимателей, готовых арендовать помещения в качественных торговых центрах: например, в ТРЦ «Арена» (г. Барнаул) мультиплекс «КИНОМИР» был открыт сетевым оператором Алтайского края, а океанариум является проектом барнаульской компании «Свежий воздух».

Практика экспертов Colliers International показывает, что успешная арендная кампания регионального проекта зависит не только от возможности привлечь крупных федеральных игроков, но и от результатов работы с локальными розничными компаниями.

Тенденции и прогнозы

На начало текущего года суммарная площадь объектов, заявленных к открытию в 2015 г. в России (с учетом Москвы и Санкт-Петербурга), достигала 4 млн кв.м. По итогам I квартала открытие 15 проектов (GLA 866,4 тыс.кв.м) было перенесено на будущие периоды. Таким образом, по

заявлению девелоперов, до конца года в России запланировано открытие 88 современных торговых комплексов. При этом, по оценке специалистов Colliers International, планы девелоперов в дальнейшем будут корректироваться: еще около 20% заявленных площадей может быть введено в эксплуатацию позднее 2015 г.

Таблица 15. Крупнейшие региональные торговые центры, заявленные к открытию во II-IV кварталах 2015 г.

Название	Город	GBA, кв.м	GLA, кв.м
«Торговый Квартал»	Красноярск	239 600	106 000
«Алмаз»	Челябинск	222 000	92 000
«Макси»	Тула	105 350	85 000
«007-М7 Ритейл-парк»	Ногинск	91 200	69 000
«Небо»	Нижний Новгород	130 000	69 000
ТРЦ на площади Советской	Нижний Новгород	100 000	60 000
«Торговый Парк 1»	Электросталь	67 700	58 700
«Сильвер Молл»	Иркутск	106 000	57 000
«Стар Сити Молл»	Тюмень	77 000	54 000
«Пассаж»	Екатеринбург	64 000	48 000
«Мурманск Молл»	Мурманск	80 000	45 000

Дальнейшее формирование рынка торговой недвижимости региональных городов зависит не только от развития экономической ситуации, но и от уровня локальной конкуренции. Так, к городам с развитым рынком и минимальным потенциалом для девелопмента торговых объектов можно отнести Краснодар, Сургут, Тюмень, Сочи и Ярославль. В указанных городах девелоперы крупных торговых центров, построенных с расчетом на позитивную динамику потребительского спроса, сталкиваются с ростом доли вакантных площадей и вынуждены адаптировать работу с арендаторами к современным требованиям рынка.

Рынки торговой недвижимости таких городов, как Пермь, Уфа, Омск, Томск, Хабаровск, Владивосток, Красноярск — входят в стадию активного развития и обладают значительным потенциалом для строительства качественных торговых центров.

Выводы

Состояние дел с торговой недвижимостью в Хабаровском крае весьма далеко от совершенства. Рынок недвижимости Хабаровского края имеет все предпосылки к развитию и росту.

3.3. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Рыночная стоимость объекта оценки складывается из следующих факторов:

➤ Передаваемые имущественные права

Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Разница в стоимости на праве собственности и праве пользования на условиях аренды может составлять, в зависимости от срока аренды, до 90%. Для подтверждения этой информации можно рассчитать разницу через формулу текущей стоимости обычного аннуитета:

$$\frac{PV}{PMT} = \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость аннуитета;

PMT – сумма аннуитетного платежа;

i – ставка дохода или процентная ставка;

n – число периодов времени (лет).

➤ Условия финансирования

Под данным фактором подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, реализация имущественных прав в кредит).

Сделки с объектами недвижимости в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет за счет собственных средств, 2) получение кредита у финансовой структуры для приобретения имущественных прав на объект недвижимости, 3) финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им кредита.

По сделкам согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

➤ Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий, предопределяемых нетипичной мотивацией. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения имущественных прав на недвижимость. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

➤ Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен.

Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о продаже/сдаче в аренду того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой совершения сделки. Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

➤ Корректировка на торг (скидки к ценам предложений)

Информация о реальных сделках в РФ является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах/ставки предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу/аренду.

Скидка на торг отражает реакцию рынка на мотивацию продавца и покупателя: продавцы объектов недвижимости готовы идти на некоторые уступки, итогом которых является снижение цен продажи от заявленных в объявлениях.

Стандартные скидки к ценам предложений составляют 5-15%.

➤ Местоположение

Для рынка коммерческой недвижимости характерно влияние стратегического и локального места расположения объекта недвижимости на цену.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014» (ч. I, п. 3.2) отношение цен и арендных ставок объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру составляет: 0,5-1,0.

➤ Общая площадь

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014» корректирующие коэффициенты на общую площадь составляют: 0,78-1,28.

➤ Наличие коммуникаций

На сайте ГУП ГУИОН (<http://www.guion.spb.ru/userfiles>) представлена информация о величинах корректировок на наличие/отсутствие элементов благоустройства.

Таблица 16. *Корректировка на наличие коммуникаций*

Элементы благоустройства	Торг.	Офись	Склады
Отсутствие электроснабжения $K_{э\tau}$	0,90	0,90	0,80
Отсутствие водоснабжения $K_{вод}$	0,80	0,80	0,84
Отсутствие отопления $K_{отп}$	0,70	0,60	0,83
Отсутствие канализации $K_{кн}$	0,80	0,80	0,89

➤ Техническое состояние

Величина корректировки на техническое состояние определялась путем приведения степени износа объектов-аналогов к степени износа объекта оценки по следующей формуле:

$$\text{Корректировка на техническое состояние} = (1 - \text{Ио}) / (1 - \text{Ис}), \text{ где}$$

Ио – износ объекта оценки, %,

Ис – износ объекта-аналога, %.

4. Описание процесса оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

Согласно п. 23 ФСО № 1 проведение оценки объекта включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

4.2. Описание процесса оценки в части применения подходов и методов оценки

В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 7 и № 10) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, цели для которой она определяется и точности использованных методов при ее расчете.

Оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

4.2.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, п. 12).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (ФСО № 1, п. 13).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (ФСО № 1, п. 14).

Обоснование использования сравнительного подхода при оценке объекта недвижимости:

Рынок продажи торговой недвижимости достаточно развит и позволяет определить стоимость объекта исходя из сравнения цен реализации/предложения на аналогичные объекты.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода при оценке объектов движимого имущества:

Оценщику не известны факты передачи прав собственности на аналогичные объекты в реальных рыночных условиях в результате коммерческой сделки, которые можно использовать в качестве объектов-аналогов для оценки объекта в рамках сравнительного подхода.

4.2.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п. 15).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО № 1, п. 16).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (ФСО № 1, п. 17).

Обоснование использования доходного подхода при оценке объекта недвижимости:

Рынок аренды торговой недвижимости достаточно развит и позволяет определить стоимость объекта исходя из сравнения ставок аренды на аналогичные объекты.

Обоснование отказа от использования доходного подхода при оценке объектов движимого имущества:

Отсутствует информация о рынке сдачи в аренду аналогичного имущества, чтобы сформировать денежный поток. Рынок аренды подобного имущества носит частный характер, где арендные ставки оговариваются между заинтересованными сторонами непосредственно при заключении договора аренды.

4.2.3. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1, п. 18).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО № 1, п. 19).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (ФСО № 1, п. 20).

Обоснование отказа от использования затратного подхода при оценке объекта недвижимости:

Затратный подход не учитывает многие рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в данном секторе рынка).

При принятии решения о применении затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик учитывает высокую погрешность методов затратного подхода, которая вызвана:

- отсутствием достоверной информации о земельном участке под торговым павильоном;
- укрупненными расчетами с большим количеством допущений;
- отсутствием справедливого обоснования прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства.

Обоснование использования затратного подхода при оценке объектов движимого имущества:

Наличие информации об объекте оценки позволяет применить затратный подход.

5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что рынок установит цену для оцениваемого объекта недвижимости тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов аналогичного качества и полезности.

Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект.

В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта недвижимости, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект.

Учитывая широко развитый рынок продажи схожих объектов, применен **метод сравнения продаж**.

Выбор единицы сравнения

Применяемая в данном Отчете единица сравнения – 1 кв.м.

Обоснование выбора: Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Обоснование отказа: Другие единицы сравнения редко используется либо вообще не используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Таблица 17. Описание сопоставимых объектов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон
Источник информации	-	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pavilon_657924421	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_42_m_583374994	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_599425218
Контакт	-	Анна, тел. 8-914-408-86-05	Павел, тел. 8-924-109-00-07	Антон, тел. 8-962-220-94-09
Местоположение	Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Вахова, 8б	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Шевчука, 28	Хабаровский край, г. Хабаровск, Проспект 60-летия Октября
Общая площадь, кв.м	50,1	42,0	42,0	30,0
Цена предложения объекта (с НДС)	-	650 000р.	700 000р.	560 000р.
Цена предложения 1 кв.м (без НДС)	-	13 115р.	14 124р.	15 819р.
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Время заключения сделки (дата оценки / предложения)	16.10.2015	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид сделки	продажа	предложение	предложение	предложение
Вид использования	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение

Таблица 18. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон
Общая площадь, кв.м	50,1	42,0	42,0	30,0
Цена предложения объекта (с НДС)	-	650 000р.	700 000р.	560 000р.
Цена предложения 1 кв.м (без НДС)	-	13 115р.	14 124р.	15 819р.
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,0	1,0	1,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	1,0	1,0	1,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	-	1,0	1,0	1,0

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время заключения сделки (дата оценки / предложения)	16.10.2015	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки	-	1,0	1,0	1,0
Вид сделки	продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг (скидки к ценам предложений)	-	0,8918	0,8918	0,8918
Вид использования	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон
Корректировка на вид использования	-	1,0	1,0	1,0
Местоположение	Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Вахова, 8б	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Шевчука, 28	Хабаровский край, г. Хабаровск, Проспект 60-летия Октября
Корректировка на местоположение	-	0,79	0,79	0,79
Общая площадь, кв.м	50,1	42,0	42,0	30,0
Корректировка на общую площадь	-	1,0	1,0	1,0
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,0	1,0	1,0
Техническое состояние (физический износ)	20%	20%	20%	20%
Корректировка на техническое состояние	-	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена предложения 1 кв.м (без НДС)	-	9 240р.	9 951р.	11 145р.
Коэффициент вариации скорректированных цен	9,5%	Коэффициент вариации до 30% => совокупность скорректированных цен однородна		
Совокупная поправка	-	29,55%	29,55%	29,55%
Балл достоверности аналога	-	1,0	1,0	1,0
Вес аналога	-	33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенная стоимость	-	3 080р.	3 317р.	3 715р.
Взвешенная рыночная стоимость 1 кв.м (без НДС)	10 112р.			
Рыночная стоимость торгового павильона в рамках сравнительного подхода (без НДС)	507 000р.			

Для определения возможности использования средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что коэффициент вариации составляет 9,5%, Оценщик счел возможным использовать средневзвешенное значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Разница между ценами предложений и скорректированными ценами объектов-аналогов составляет 29,55 (более 20%). Это вызвано тем, что применяются корректировки на торг и местоположение.

Обоснованием использования в качестве объектов-аналогов является следующее:

- В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;
- При использовании данного объекта коэффициент вариации составляет 9,5%, что значительно ниже 30%-го порога.

Обоснование вносимых корректировок

Оценщик допускает, что иные отличия оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов, на которые не вносятся корректировки, не оказывают существенного влияния на стоимость.

➤ Корректировка на передаваемые имущественные права

Имущественные права на оцениваемый павильон и объекты-аналоги – право собственности. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования соответствуют рыночным. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на условия продажи

Предполагаются типичные для рынка условия продажи. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки

Дата оценки – 16.10.2015 г., предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на торг (скидки к ценам предложений)

По данным портала «Эксперты и оценщики» корректировка на снижение цены в процессе торгов для торговой недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости – к ценам сделок по итогам 3 квартала 2015 г. составила -10,82%⁸.

⁸ <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/2-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-nedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

➤ Корректировка на вид использования

Рассматриваемые объекты представляют собой торговые павильоны. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на местоположение

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014» (ч. I, п. 3.2) отношение цен объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру составляет 0,79.

➤ Корректировка на общую площадь

Общие площади оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов лежат в диапазоне «менее 100 кв.м». Согласно табл. 8.1.1 из «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014») корректировка не требуется.

➤ Корректировка на наличие коммуникаций

Рассматриваемые объекты имеют одинаковый набор доступных инженерных коммуникаций. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние рассчитывается по формуле:

$$\text{Корректировка на техническое состояние} = (1 - \text{Ио}) / (1 - \text{Ис}), \text{ где}$$

Ко – коэффициент физического износа объекта оценки;

К – коэффициент физического износа объекта-аналога.

Величины физических износов объектов-аналогов определены исходя из консультаций с представителями продавцов, указанных в объявлениях о продаже.

Объектам-аналогам присвоен процент износа по Шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.

Таблица 19. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости⁹

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет (без НДС):

507 000 руб.

⁹ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Доходный подход основан на принципе замещения и принципе ожидания. Оценка по доходу основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, она принесет. Инвестор приобретает недвижимость, способную приносить доход, за текущую цену взамен на ее возможность в будущем приносить доход от коммерческого использования и последующей продажи.

Различают потенциальный, действительный и чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход равен сумме поступлений рентных платежей за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов.

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу минус допуски на загруженность (вакансии).

Чистый операционный доход – это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы – расходы на эксплуатацию приносящей доход недвижимости.

Существует два метода к преобразованию доходов, приносимых недвижимостью, в ее стоимость. Эти методы – капитализация дохода и дисконтирование денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода применяется в случае, если не ожидается каких-либо существенных скачков величины денежного потока в ближайшее время.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется для объектов, имеющих переменные во времени величины потоков доходов и расходов.

Объект оценки не требует капитальных затрат. На рынке коммерческой недвижимости имеются предложения по аренде аналогичных зданий/помещений. Принимая во внимание, что объект оценки способен приносить постоянный стабильный доход, применяется **метод прямой капитализации дохода**.

Суть метода прямой капитализации дохода заключается в определении величины ежегодных доходов и соответствующей этим доходам ставки капитализации, на основе которых рассчитывается стоимость объекта оценки.

При применении данного метода необходимо: во-первых, определить чистый операционный доход, во-вторых, определить ставку капитализации.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R, \text{ где}$$

V – рыночная стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

I. Определение доходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Расчет ПВД осуществляется на основе анализа текущих ставок аренды (рыночных ставок арендной платы) для объектов, сопоставимых с объектом оценки.

Таблица 20. Описание сопоставимых объектов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон
Источник информации	-	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_12_m_210649815	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_40_m_660124196	https://www.avito.ru/habarovsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_42_m_657927644
Контакт	-	Михаил, тел. 8-914-543-19-82	Ольга, тел. 8-984-298-65-47	Анна, тел. 8-914-408-86-05
Местоположение	Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 156	Хабаровский край, ул. Тихоокеанская, 217	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Вахова, 8б
Общая площадь, кв.м	50,1	12,0	40,0	42,0
Ежемесячная ставка аренды за объект (с НДС)	-	15 000р.	44 000р.	50 000р.
Ежемесячная ставка аренды 1 кв.м (с НДС)	-	1 250р.	1 100р.	1 190р.
Годовая ставка аренды 1 кв.м (без НДС)	-	12 712р.	11 186р.	12 107р.
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Время заключения сделки (дата оценки / предложения)	16.10.2015	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Состояние помещения	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее

Таблица 21. Определение годовой арендной ставки 1 кв.м

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон	торговый павильон
Годовая ставка аренды 1 кв.м (без НДС)	-	12 712р.	11 186р.	12 107р.
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,0	1,0	1,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	1,0	1,0	1,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	-	1,0	1,0	1,0
Время заключения сделки (дата оценки / предложения)	16.10.2015	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки	-	1,0	1,0	1,0
Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг (скидки к ставкам аренды)	-	0,9189	0,9189	0,9189
Местоположение	Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 156	Хабаровский край, ул. Тихоокеанская, 217	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Вахова, 86
Корректировка на местоположение	-	0,79	0,79	0,79
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,0	1,0	1,0
Состояние помещения	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние помещения	-	1,0	1,0	1,0
Скорректированная годовая ставка аренды 1 кв.м (без НДС)	-	9 228р.	8 120р.	8 789р.
Коэффициент вариации скорректированных ставок	6,4%	Коэффициент вариации до 30% => совокупность скорректированных цен однородна		
Совокупная поправка	-	27,41%	27,41%	27,41%
Балл достоверности аналога	-	1,0	1,0	1,0
Вес аналога	-	33,33%	33,33%	33,34%
Взвешенная стоимость	-	3 076р.	2 706р.	2 930р.
Взвешенная годовая ставка аренды 1 кв.м (без НДС)	8 712р.			

Учитывая, что коэффициент вариации составляют 6,4%, Оценщик счел возможным использовать средневзвешенное значение скорректированных ставок аренды объектов-аналогов.

Разница между предлагаемыми и скорректированными ставками аренды объектов-аналогов составляет 27,41 (более 20%). Это вызвано тем, что применяются корректировки на торг и местоположение.

Обоснованием использования в качестве объектов-аналогов является следующее:

- В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;
- При использовании данного объекта коэффициент вариации составляет 9,5%, что значительно ниже 30%-го порога.

Обоснование вносимых корректировок

Оценщик допускает, что иные отличия оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов, на которые не вносятся корректировки, не оказывают существенного влияния на ставку аренды.

➤ Корректировка на передаваемые имущественные права

Имущественные права на оцениваемый павильон и объекты-аналоги – право аренды. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования соответствуют рыночным. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на условия продажи

Предполагаются типичные для рынка условия продажи права аренды. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки

Дата оценки – 16.10.2015 г., предложения об аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на торг (скидки к ставкам аренды)

По данным портала «Эксперты и оценщики» корректировка на снижение ставок арендной платы в процессе торгов для торговой недвижимости: переход от предлагаемых ставок по аренде объектов недвижимости – к действующим по итогам 3 квартала 2015 г. составила -8,11%¹⁰.

➤ Корректировка на местоположение

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014» (ч. I, п. 3.2) отношение арендных ставок объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру составляет 0,79.

➤ Корректировка на наличие коммуникаций

Рассматриваемые объекты имеют одинаковый набор доступных инженерных коммуникаций. Корректировка не требуется.

➤ Корректировка на состояние помещения

У объекта оценки и объектов-аналогов рабочее состояние помещений. Корректировка не требуется.

¹⁰ <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/34-korrektirovka-na-snizhenie-stavok-arendnoj-platy-v-processe-torgov-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-predlagaemyh-stavok-po-arende-obektov-nedvizhimosti-k-dejstvuyushim-po-modulyu-v-procentah-ot-#s=1&f=1>

Действительный валовой доход (ДВД) равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосбора денежных средств. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Всегда имеется вероятность того, что часть арендной платы в течение прогнозируемого периода владения имуществом не будет собрана.

Оценщик прогнозирует недозагрузку (незанятость) и возможные потери при сборе арендной платы в размере 13,72% (по данным портала «Эксперты и оценщики» – потери от недозагрузки для торговых помещений класса С и ниже по итогам 3 квартала 2015 г.¹¹).

Таблица 22. Определение ПВД и ДВД

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь объекта, кв.м	24,6
Годовая ставка аренды 1 кв.м (без НДС)	8 712р.
Потенциальный валовой доход	214 315р.
Коэффициент недополучения доходов	0,8628
Действительный валовой доход	184 911р.

II. Определение операционных расходов

К **операционным расходам** относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов, т.к. арендаторы помещений оплачивают отдельно от арендной ставки.

Доля операционных расходов в среднем составляет 18% от действительного валового дохода согласно табл. 3.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014».

Таблица 23. Определение операционных расходов

Показатель	Значение
Действительный валовой доход	184 911р.
Доля операционных расходов	18%
Операционные расходы	-38 577р.

III. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен разнице действительного валового дохода и операционных расходов.

Таблица 24. Определение чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовой доход	184 911р.
Доля операционных расходов	18%
Операционные расходы	-38 577р.
Чистый операционный доход	146 334р.

IV. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации определяется по формуле:

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Ставка дисконтирования} + \text{Норма возврата капитала}$$

11 <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/31-poteri-ot-nedozagruzki-dlya-torgovyh-pomeshenij-klassa-s-i-nizhe-po-modulyu-v-procentah?s=1&f=1>

Определение ставки дисконтирования (выполнено методом кумулятивного построения):

✓ Безрисковая ставка

Безрисковая ставка является мерой минимальной стоимости денег как капитала во времени. Безрисковыми считаются такие вложения средств, доходности по которым определены и которые характеризуются минимальной вероятностью потери средств.

В наибольшей степени условиям безрисковой нормы доходности в РФ соответствует эффективная доходность к погашению государственных облигаций, при этом срок погашения облигации должен соответствовать ожидаемому периоду инвестирования. Поскольку в данном случае оценивается доходность вложения средств в приобретение доходной недвижимости, выбирается облигация со сроком погашения, наиболее близким к продолжительности оставшейся экономической жизни актива.

Для определения безрисковой ставки Оценщик руководствуется данными, представленными на сайте «Центрального Банка России»¹².

Дата	Контингентная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
16.10.2015	—	10.16	11.61

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа в размере 11,61% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента – это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента – это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Y_{rfnom} = (1 + Y_{rfreal}) \times (1 + I), \text{ где}$$

Y_{rfreal} – реальная безрисковая ставка;

Y_{rfnom} – номинальная безрисковая ставка;

I – общий уровень инфляция.

По данным Минэкономразвития России «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» средний уровень инфляции прогнозируется на уровне 6,13%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rfreal} = (Y_{rfnom} - I)$$

¹² http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Следовательно, реальная безрисковая ставка составит:

$$11,61\% - 6,13\% = 5,48\%$$

✓ Поправка на риск инвестиций в данный вид недвижимости

Учитывает риск случайной потери или потребительской стоимости.

Таблица 25. Расчет риска инвестиций в данный вид недвижимости

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
Изменение законодательства			1							
Опережающий темп роста цен на потребляемые ресурсы						1				
Несистематический риск										
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации		1								
Криминогенные факторы		1								
Финансовые проверки		1								
Неэффективный менеджмент					1					
Подбор персонала	1									
Работа персонала	1									
Недополучение платежей					1					
Неправильное оформление договоров	1									
Ускоренный износ имущественного комплекса									1	
Количество наблюдений	3	3	2	0	3	1	0	0	1	0
Взвешенный итог	3	6	6	0	15	6	0	0	9	0
Сумма	45%									
Количество факторов	13									
Средневзвешенное значение	3,46%									

✓ Компенсация за низкую ликвидность

Компенсация за низкую ликвидность в данном случае подразумевает собой учет риска потери в стоимости объекта недвижимости за время, в течение которого он выставляется на рынке до момента заключения сделки купли-продажи (срок экспозиции). Расчет выполняется по формуле сложного процента:

$$\Delta_Y = \frac{(1 + Y)^n - 1}{(1 + Y)^n}, \text{ где}$$

Δ_Y – поправка на низкую ликвидность недвижимости, %;

Y – норма прибыли (безрисковая норма доходности), %;

n – срок экспозиции, лет.

Средний срок экспозиции аналогичных объектов принимается по данным риэлтерских компаний – 4 месяца.

Таблица 26. Расчет компенсации за низкую ликвидность

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	5,48%
Время экспозиции, мес.	4
Компенсация за низкую ликвидность, %	1,76%

✓ Поправка на инвестиционный менеджмент

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости.

Цель инвестиционного менеджмента – наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента используется шкала расчета премии за специфический риск¹³.

Таблица 27. Премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0-1%
Средняя	2-3%
Высокая	4-5%

Риск принятия неэффективного управленческого решения для объекта оценки определен на уровне **2%**.

Таблица 28. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	5,48%
Поправка на риск инвестиций в данный вид недвижимости	3,46%
Компенсация за низкую ликвидность	1,76%
Поправка на инвестиционный менеджмент	2,00%
Ставка дисконтирования	12,70%

Определение нормы возврата капитала

Отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

В рамках настоящего Отчета используется **метод Инвуда**, т.к. ожидается, что объект оценки будет приносить постоянные равновеликие доходы.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда) применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна их часть представляет собой доход на инвестиции, а другая обеспечивает возмещение или возврат капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции (капитал).

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{ВОЗВР}} = \frac{R_{\text{он}}}{(1 + R_{\text{он}})^k - 1}, \text{ где}$$

$R_{\text{ВОЗВР}}$ – норма возврата капитала;

$R_{\text{он}}$ – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования) равна 12,05%;

k – срок экономической жизни (приравнивается периодичности проведения комплексного капитального ремонта – 6 лет (согласно «Капитальность, общий срок службы и периодичность ремонтов жилых и общественных зданий»¹⁴).

13 Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш - Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; стр. 32, февраль 2007.

$$R_{\text{ВОЗВР}} = 12,7\% / ((1 + 12,7\%)^{6-1} - 1) = 15,52\%$$

Определение ставки капитализации

$$R = 12,7\% + 15,52\% = 28,22\%$$

V. Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Таблица 29. Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь объекта, кв.м	24,6
Годовая ставка аренды 1 кв.м (без НДС)	8 712р.
Потенциальный валовой доход	214 315р.
Коэффициент недополучения доходов	0,8628
Действительный валовой доход	184 911р.
Доля операционных расходов	18%
Операционные расходы	-38 577р.
Чистый операционный доход	146 334р.
Ставка капитализации	28,22%
Рыночная стоимость торгового павильона в рамках доходного подхода (без НДС)	519 000р.

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, составляет (без НДС):

519 000 руб.

7. Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа, устареваний и дополнительных затрат.

Затратный подход включает в себя следующие этапы:

1. Определение затрат, необходимых на воспроизводство либо замещение объекта оценки;
2. Определение физического износа, функционального и экономического устареваний;
3. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$\text{СДзатр} = З \times (1 - \text{ФизИ}) \times (1 - \text{ФунУ}) \times (1 - \text{ЭкУ}), \text{ где}$$

СДзатр – стоимость движимого имущества в составе объекта оценки по затратному подходу;

З – затраты на воспроизводства либо замещение;

ФизИ – физический износ;

ФунУ – функциональное устаревание;

ЭкУ – экономическое устаревание.

1. Определение затрат, необходимых на воспроизводство либо замещение объекта оценки

Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта. **Затраты на замещение** машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (ФСО № 10, п. 14).

Точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификация), основные технические характеристики (ФСО № 10, п. 14).

Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме (ФСО № 10, п. 14).

Наличие исходной информации позволяет сделать вывод, что на дату определения стоимости движимое имущество в составе объекта оценки еще производится без изменения конструкции, применяемых материалов и технологии производства. Таким образом, определяются **затраты на воспроизводство** объекта оценки.

Определение затрат на воспроизводства объекта оценки, реализуется его в следующих практических методах:

- Расчет по цене однородного объекта;
- Поагрегатный (позлементный) расчет;
- Расчет по укрупненным нормативам;
- Индексации балансовой стоимости.

Метод расчета по цене однородного объекта

Сущность метода заключается в том, что для оцениваемого объекта, если объект не сложный и конструктивно однородный, или для определенного агрегата в составе сложного объекта подбирают технологически однородный объект, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления. Причем технологически однородный объект может иметь другое назначение и применяться в другой отрасли.

Однородный объект должен пользоваться спросом, и его цена должна быть известна. При этом предполагают, что полная себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов.

Применение данного метода невозможно, поскольку не известны цены на однородные объекты.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета

Применение данного метода целесообразно тогда, когда оцениваемый объект в большей его части можно собрать из нескольких составных типовых или стандартных частей. Эти части можно приобрести на рынке, и цены на них известны. Вместе с тем делается допущение, что сборка не является слишком сложной и не требует сложного дорогостоящего оборудования.

Применение данного метода невозможно, в связи с отсутствием информации для его реализации.

Метод расчета по укрупненным нормативам

Применяется, если имеется конструкторская документация на объект и Оценщик может получить информацию от предприятия-производителя оцениваемого объекта.

Для укрупненных расчетов нужна информация из сферы производства объекта, похожего на оцениваемый объект по технологии изготовления, организации производства и материальному составу, при этом не надо подбирать функциональные и конструктивные аналоги.

Данный метод также не применим в связи с отсутствием у Оценщика конструкторской документации на объект оценки.

Метод индексации балансовой стоимости

При применении метода индексации балансовой стоимости осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой) к современному уровню с помощью индекса изменения цен за соответствующий период.

Наличие исходной информации об объекте оценки позволяет определить затраты на воспроизводство **методом индексации балансовой стоимости**.

Для корректного применения метода необходимо предварительно провести экспертизу первоначальной балансовой стоимости:

- Выявить полноту и обоснованность отнесения затрат на первоначальную балансовую стоимость.
- Выявить, какие были проведены переоценки основных средств, каким методом проводились переоценки, правильность отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете.

В случае выявления несоответствий в первоначальной балансовой стоимости необходимо произвести соответствующие корректировки или использовать соответствующий индекс.

Оценщиком не выявлены несоответствий в первоначальной балансовой стоимости и факты проведения переоценок.

Определение индексов пересчета

В качестве индексов пересчета используются Индексы цен производителей промышленных товаров по Российской Федерации в 2013-сентябре 2015 гг.¹⁵

¹⁵ <http://www.gks.ru>

Таблица 30. Индексы цен производителей промышленных товаров в Российской Федерации

Месяц	2013	2014	2015
К предыдущему месяцу			
Январь	0,996	1,004	1,013
Февраль	1,008	0,996	1,021
Март	1,005	1,023	1,055
Апрель	0,988	1,007	1,027
Май	0,990	1,004	0,988
Июнь	1,004	1,008	1,007
Июль	1,020	1,016	1,015
Август	1,028	1,000	1,001
Сентябрь	1,014	0,992	0,989
Октябрь	0,988	1,003	-
Ноябрь	0,985	0,995	-
Декабрь	1,010	1,008	-
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	1,037	1,059	1,120

Таблица 31. Определение затрат на воспроизводство

№ п/п	Наименование объекта	Дата приобретения	Цена приобретения (без НДС)	Индекс пересчета	Затраты на воспроизводство (без НДС)
1	Стеллажи из ДСП (8 шт.)	19.03.2013	40 000р.	1,217	48 680р.
2	Тумба	19.03.2013	2 500р.	1,217	3 043р.
3	Тумба под весы	19.03.2013	5 000р.	1,217	6 085р.
4	Холодильная витрина-прилавок	19.03.2013	32 000р.	1,217	38 944р.

II. Определение износа и устареваний

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями.

В данном случае физический износ определяется методом экспертизы физического состояния объекта. Смысл данного метода заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний.

Таблица 32. Шкала экспертных оценок физического износа¹⁶

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии	25-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта и/или замены отдельных мелких частей	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующего значительного ремонта или замены главных частей.	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта	85-90
Негодное к применению или лом	В отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов	97,5-100

Функциональное устаревание отражает потерю стоимости, вызванную тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, конструктивным решениям, безопасности и другим функциональным характеристикам.

16 Ковалев А.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Академия оценки. 1996. 28 с.

Функциональное устаревание для объекта оценки не выявлено.

Экономическое устаревание отражает потерю стоимости в результате уменьшения полезности и привлекательности, вызванную факторами, находящимися вне пределов оцениваемого объекта.

Экономическое устаревание для объекта оценки не выявлено.

III. Определение рыночной стоимости

Таблица 33. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Затраты на воспроизводство (без НДС)	Коэффициент, учитывающий физический износ	Рыночная стоимость (без НДС)
1	Стеллажи из ДСП (8 шт.)	48 680р.	0,6	29 200р.
2	Тумба	3 043р.	0,6	1 800р.
3	Тумба под весы	6 085р.	0,6	3 700р.
4	Холодильная витрина-прилавок	38 944р.	0,4	15 600р.
Итого				50 300р.

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объектов движимого имущества, определенная в рамках доходного подхода, составляет (без НДС):

50 300 руб.

8. Итоговое заключение

8.1. Согласование результатов оценки

При определении рыночной стоимости в соответствии с общепринятыми нормами проанализированы все три подхода к определению стоимости объекта оценки: сравнительный, доходный и затратный.

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. (ФСО № 1, ст. 25).

В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки использованы следующие подходы:

- **Объект недвижимости**

- сравнительный подход – 507 000 руб.;
- доходный подход – 519 000 руб.;
- затратный подход – не применялся.

Для расчета весовых коэффициентов проводится анализ информации **методом согласования по критериям**. Для этого строится матрица факторов, в которой каждому из подходов присваиваются баллы (1-4) по четырем критериям.

Таблица 34. Весовые значения

Показатель	Подход	
	сравнительный	доходный
Достоверность и достаточность используемой информации	4	4
Способность подхода учесть ценообразующие факторы, специфичные для объекта оценки	4	4
Способность подхода отразить мотивацию (намерения) типичного покупателя	4	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4
Сумма баллов	16	16
Весовые показатели достоверности оценки	0,5	0,5

Таблица 35. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости

Показатель	Значение		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход к оценке	Сравнительный	Доходный	Затратный
Результат оценки	507 000р.	519 000р.	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	0,5	0,5	-
Рыночная стоимость (без НДС)	513 000р.		

- **Движимое имущество**

- сравнительный подход – не применялся;
- доходный подход – не применялся;
- затратный подход – 50 300 руб.

Поскольку рыночная стоимость движимого имущества определена с использованием одного затратного подхода, то данному подходу присвоен удельный вес 1,0 (100%).

Таблица 36. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов движимого имущества

Показатель	Значение		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход к оценке	Сравнительный	Доходный	Затратный
Результат оценки	Не применялся	Не применялся	50 300р.
Удельный вес используемого подхода	-	-	1,0
Рыночная стоимость (без НДС)	50 300р.		

8.2. Заявление о качестве

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
- Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8.3. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведения работ рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.10.2015 г. без учета НДС составляет (округленно):

563 300 руб.

(Пятьсот шестьдесят три тысячи триста рублей)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета.

Оценщик I категории: _____ /В.В. Булава/



9. Список использованных источников

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).
- Налоговый кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Международные стандарты оценки в редакции 2011 года.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости», стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке», дата введения с 01.11.2008 г.
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. М.: издательство СПбГТУ, 1997 г.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.: ил.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014».
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014».
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Научный редактор Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014».
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

Приложение 1. Копии документов Оценщика

		Форма №	Р 6 1 0 0 1					
Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО								
о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя								
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя								
Булава Виктор Владимирович (фамилия, имя, отчество)								
" 20 "	" февраля "	" 2006 "	за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя					
(число)	(месяц (прописью))	(год)						
			3 0 6 1 8 4 1 0 5 1 0 0 0 3 4					
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Удмуртской Республике (наименование регистрирующего органа)								
Должность уполномоченного лица регистрирующего органа Руководитель межрайонной инспекции ФНС России								
			 З.Ф. Миннахметова (подпись, Ф.И.О.) М.П.					
			серия 18 №002602388					

Титул: граф № 13, С. Петербург, 2003 г. Удмуртская Респ.



ПОЛИС № 4791R/776/00018/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4791R/776/00018/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Булава Виктор Владимирович

Адрес регистрации: УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 163-180.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000.00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "29" апреля 2015 года и действует по 24 часа 00 минут "28" апреля 2016 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:



Г.В. Коробейникова/

На основании доверенности № 9545/14 от 08.12.2014 г.
М.п.

Страхователь:

/В.В. Булава/

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск, «29» апреля 2015 г.

ОАО «АльфаСтрахование», Ижевский филиал, 426011, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 363а, тел. (3412) 90-31-70
ИНН 42-01-000000, ОГРН 1044201000000

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БУЛАВА

Виктор Владимирович

ИНН 183506864822

является членом

Некоммерческого партнёрства
саморегулируемой организации

**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

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

Основание: Приказ Президента НП НКСО от «20» декабря 2005 года №3-ч

Президент

Ю.В. Школьников

Регистрационный № 00200 Дата внесения в реестр «24» октября 2008 года
Дата выдачи «23» января 2015 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

**Выписка № 0070 от "22" января 2015 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"Агентство оценки "Регион"

о том, что Булава Виктор Владимирович

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

и (не) включен в реестр оценщиков "24" октября 2008 года

за регистрационным № 00200

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

Приложение 2. Копии документов объекта оценки



1047/2015-73385(2)



Арбитражный суд Хабаровского края

г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Хабаровск

дело № А73-7199/2015

29 июня 2015 года

Резолютивная часть определения оглашена 29 июля 2015 года.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Л.Н. Тюрюминой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Пилипцевич Я.А.,

рассмотрев в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции заявление индивидуального предпринимателя Мацаль Эдуарда Сергеевича (ОГРНИП: 311271308000012, ИНН: 271303957009, 682910, Хабаровский край, р-н им. Лазо, п. Хор ул. 12 декабря, д.104- кв.18) о признании его несостоятельным (банкротом)

при участии: от заявителя - Назаренко О. Б. по доверенности от 26.01.2015

установил:

Индивидуальный предприниматель Мацаль Эдуард Сергеевич (далее – заявитель, должник, ИП Мацаль Э.С.) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом), в связи с наличием обстоятельств, свидетельствующих о невозможности исполнения денежного обязательства в установленный срок, по сведениям, представленным заявителем, сумма по кредиторской задолженности составляет 7 492 301,76 руб.

Представитель должника в судебном заседании на заявленных требованиях настаивал, представил документы относительно имущества должника.

В заявлении о признании ИП Мацаль Э.С. банкротом заявитель указал кандидатуру арбитражного управляющего Меньшова Константина Александровича, состоящего в НП «Межрегиональный центр арбитражных управляющих» для утверждения в деле о банкротстве.

От НП «Межрегиональный центр арбитражных управляющих» в материалы дела поступил пакет документов о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Меньшова К.А. требованиям, установленным ФЗ

«О несостоятельности (банкротстве)», для утверждения его в деле о банкротстве.

Суд, рассмотрев материалы дела, установил следующие обстоятельства.

Заявление ИП Мацаль Э.С. о признании его несостоятельным (банкротом) поступило в Арбитражный суд Хабаровского края 28 мая 2015 года.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 01.06.2015 заявление ИП Мацаль Э.С. принято к производству и возбуждено дело о банкротстве.

Как следует из материалов дела, Мацаль Эдуард Сергеевич зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной ИФНС России № 3 по Хабаровскому краю 21.03.2011 за основным государственным регистрационным номером записи 311271308000012.

Из материалов дела следует, что у индивидуального предпринимателя Мацаль Эдуарда Сергеевича имеется не оплаченная задолженность перед бюджетом по уплате обязательных платежей на сумму 81 259,94 руб., а также задолженность по кредитным договорам перед Банком ВТБ 24(ПАО) в размере 4 ,72 464,54 руб., перед ПАО АКБ «Росбанк» в размере 3 338 477,28 руб.

У предпринимателя имеется имущество - торговый павильон с соответствующим оборудованием, которого недостаточно для удовлетворения требования кредиторов, денежные средства на расчетных счетах отсутствуют, следовательно, удовлетворить требования перед кредиторами на дату судебного заседания не имеет возможности.

В отношении должника ОСП по району имени Лазо УФССП по Хабаровскому краю возбуждено исполнительное производство, наложен арест на имущество индивидуального предпринимателя.

В связи с изложенным, суд, в соответствии с пунктом 3 статьи 48, статьей 62 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», считает заявление должника о признании его банкротом обоснованным и находит необходимым ввести в отношении ИП Мацаль Э.С. процедуру наблюдения.

Рассмотрев информацию, НП ««Межрегиональный центр арбитражных управляющих» представленную на арбитражного управляющего Меньшова К.А. для утверждения в деле о банкротстве, суд считает данную кандидатуру соответствующей требованиям статей 20 и 20.2. Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 45, 48, 49, 62, 63, 214, 215 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать заявление индивидуального предпринимателя Мацаль Эдуарда Сергеевича обоснованным.

Ввести в отношении индивидуального предпринимателя Мацаль Эдуарда Сергеевича (ОГРНИП: 311271308000012, ИНН: 271303957009, 682910,

Хабаровский край, р-н им. Лазо, п. Хор ул. 12 декабря, д.104- кв.18) процедуру наблюдения.

Временным управляющим индивидуального предпринимателя Мацаль Эдуарда Сергеевича утвердить Меньшова Константина Александровича, члена Некоммерческого партнерства «Межрегиональный центр арбитражных управляющих», регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих -247, почтовый адрес: 680022, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Лазо, дом № 9, кв. 27.

Рассмотрение отчета временного управляющего по результатам проведения процедуры наблюдения назначить в судебное заседание арбитражного суда **на 29 сентября 2015 года на 10 часов 20 минут.**

Наложить арест на имущество должника, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Л.Н. Тюрюмина

[illegible]

Инвентаризационная форма № ИНВ-2
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 28.08.99 № 88

Индивидуальный предприниматель Мацаль Эдуард Сергеевич (наименование)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Форма по ОКУД 0317001</td> <td style="width: 50%;">Код</td> </tr> <tr> <td>по ОКПО 98102577</td> <td></td> </tr> </table>	Форма по ОКУД 0317001	Код	по ОКПО 98102577	
Форма по ОКУД 0317001	Код				
по ОКПО 98102577					

Основание для проведения инвентаризации: _____

(структурное подразделение)

Вид деятельности _____

приказ, постановление, распоряжение _____
(номер и дата документа)

номер _____ 2	дата _____ 09.10.2015 года
Дата начала инвентаризации _____ 26.09.2015	Дата окончания инвентаризации _____ 09.10.2015

Вид операции _____

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
товарно-материальных ценностей

Номер документа _____ 2	Дата составления _____ 09.10.2015 года
-------------------------	--

Торговое оборудование _____
(вид товарно-материальных ценностей)

находящиеся _____ в собственности индивидуального предпринимателя Мацаль Эдуарда Сергеевича
(в собственности организации, поступившие для переработки)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ие) лицо (а): _____ Мацаль Эдуард Сергеевич
(подпись) (полное наименование)

_____ (подпись) _____ (подпись)

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на _____ 9 _____ октября _____ 2015 г.

4-я страница формы № 15

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Четыре
(полностью)

б) общее количество единиц фактически Двадцать
(полностью)

в) на сумму фактически Семьдесят девять тысяч пятьсот руб. 0 к.
(полностью)

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии Меньшов Константин Александрович
(должность) (подпись)

Члены комиссии:

Конкурсный управляющий Сергейно Енатерина Сергеевна
(должность) (подпись)

Исполник конк. Управляюще Мацалъ Заурад Сергеевич
(должность) (подпись)

Специалист Капитонов Дмитрий Сергеевич
(должность) (подпись)

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 4, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей:

Мацалъ Заурад Сергеевич
(должность) (подпись)

Мацалъ Заурад Сергеевич
(должность) (подпись)

Мацалъ Заурад Сергеевич
(должность) (подпись)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил 9 сентября 2015 г.
(подпись) (подпись) (подпись)

Конк. Управляющий Меньшов Константин Александрович
(должность) (подпись) (должность) (подпись)

9 октября 2015 г.
(подпись) (подпись)

ДОГОВОР **купли - продажи**

п. Хор

19 марта 2013

Шарыхина Олеся Геннадьевна, 11.08.1976 года рождения, паспорт серия 0809 № 088412, выдан 03.02.2000г. Хорским отделением милиции ОВД района им. Лазо Хабаровского края (код подразделения 272-019), зарегистрированная по адресу: Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Шоссейная, д.11, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **Мацаль Эдуард Сергеевич**, 13.08.1979 года рождения, паспорт серия 0805 № 554786, выдан 28.03.2007г. ОВД района им. Лазо Хабаровского края (код подразделения 272-019), зарегистрированный по адресу: Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. 12 декабря, д.104, кв.18, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец продает, а Покупатель покупает в собственность следующее движимое имущество:

1.1. Здание торгового павильона, расположенного по адресу **Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Кузнецкая, д. 30А**, общей площадью 50,1 кв.м., в том числе торговая площадь 24,6 кв. м;

1.2. Торговое оборудование:

- 13 торговых стеллажей
- 1 морожильная витрина
- 2 холодильных витрины
- 1 холодильной пенал
- 2 стеклянных витрин
- 2 морожильных лари
- 2 прилавка
- 2 электронных весов
- показания счетчика на 19.03. - 34683

2. Стоимость передаваемого по настоящему договору имущества определена сторонами в 1100000 (один миллион сто тысяч) рублей.

3. Право собственности на имущество у «Покупателя» возникает с момента фактической передачи «Продавцу» денежных средств. Передача денежных средств оформляется распиской, выдаваемой «Продавцом» «Покупателю».

4. Фактическая передача имущества осуществлена 19 марта 2013г. Качество переданного имущества удовлетворяет «Покупателя» полностью. Стороны претензий не имеют.

5. «Продавец» гарантирует, что на момент заключения настоящего договора все имущество, перечисленное в пункте 1 настоящего Договора, принадлежит «Продавцу» на праве собственности, ни какому другому лицу не продано, не

заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит, свободно от любых прав третьих лиц.

6. Торговый павильон не является объектом недвижимого имущества, в силу чего сделка не требует государственной регистрации.

7. Споры, возникающие после заключения настоящего договора, разрешаются сторонами в установленном законодательством порядке.

8. Последствия совершаемой сделки сторонам известны.

9. Существенных условий, способных повлечь расторжение договора, на момент подписания договора, не имеется.

10. Настоящий Договор составлен и подписан сторонами в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11. Реквизиты сторон:

Продавец

Покупатель

Шарыхина Олеся Геннадьевна,

Мацаль Эдуард Сергеевич,

Паспорт: серия 0809 № 088412, выдан 03.02.2000г. Хорским отделением милиции ОВД района им. Лазо Хабаровского края (код подразделения 272-019),

Паспорт серия 0805 № 554786, выдан 28.03.2007г. ОВД района им. Лазо Хабаровского края (код подразделения 272-019)

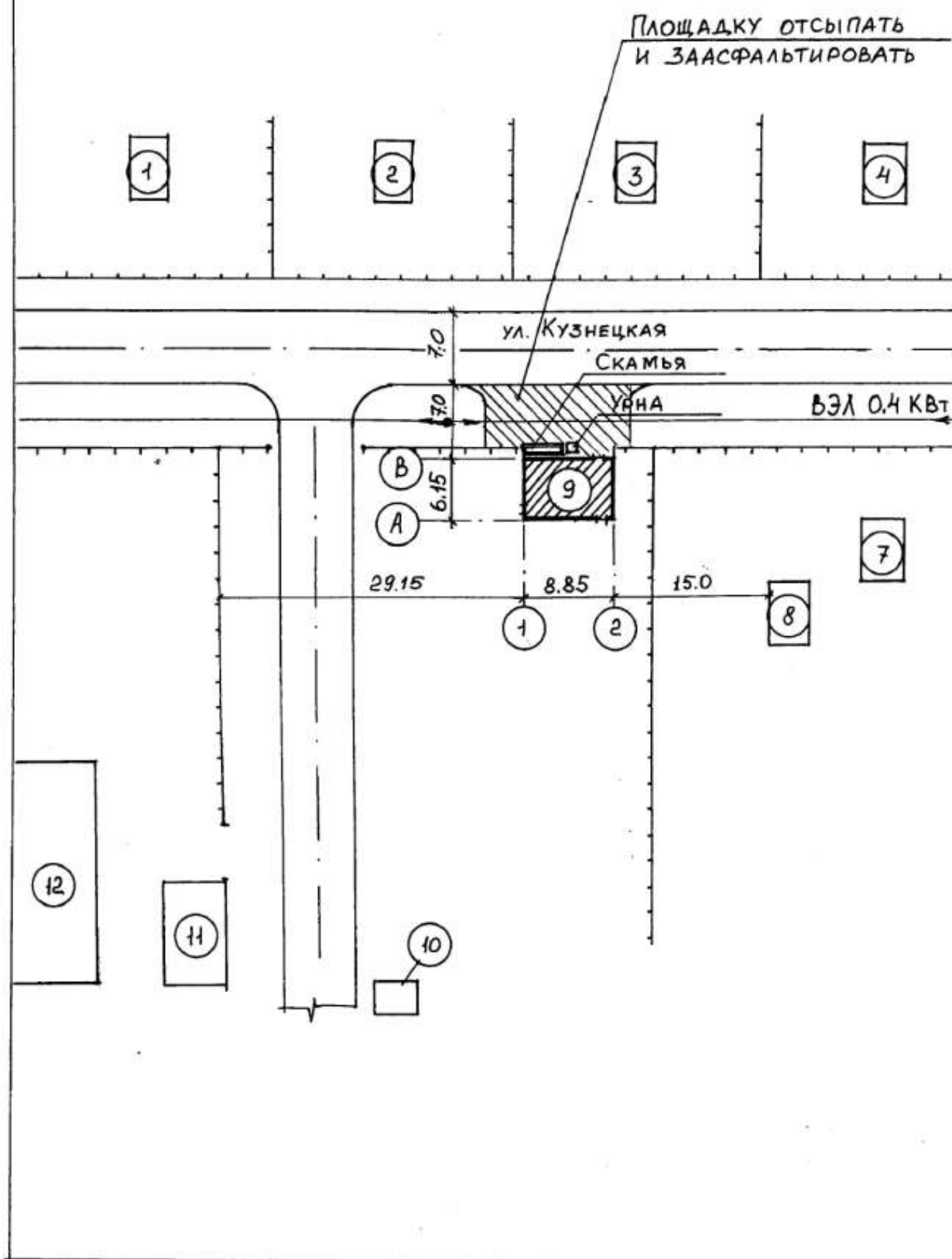
Адрес регистрации: Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. Шоссейная, д.11,

Адрес регистрации: Хабаровский край, район имени Лазо, п. Хор, ул. 12 декабря, д.104, кв.18

 / О. Г. Шарыхина
«19» марта 20 13 г.

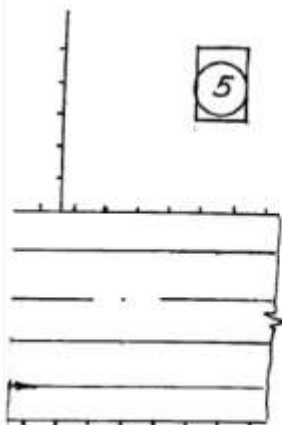
 / Э. С. Мацаль
«19» декабря 20 13 г.

Генплан М 1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ

1. ЖИЛОЙ ДОМ
2. ЖИЛОЙ ДОМ
3. ЖИЛОЙ ДОМ
4. ЖИЛОЙ ДОМ
5. ЖИЛОЙ ДОМ
6. ЖИЛОЙ ДОМ
7. ЖИЛОЙ ДОМ
8. ЖИЛОЙ ДОМ
9. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ПАВИЛЬОН
10. СТОРОЖКА
11. ПАВИЛЬОН „АВТОЗАПЧАСТИ“
12. АВТОМАСТЕРСКИЕ КООПЕРАТИВ „ВИТЯЗЬ“



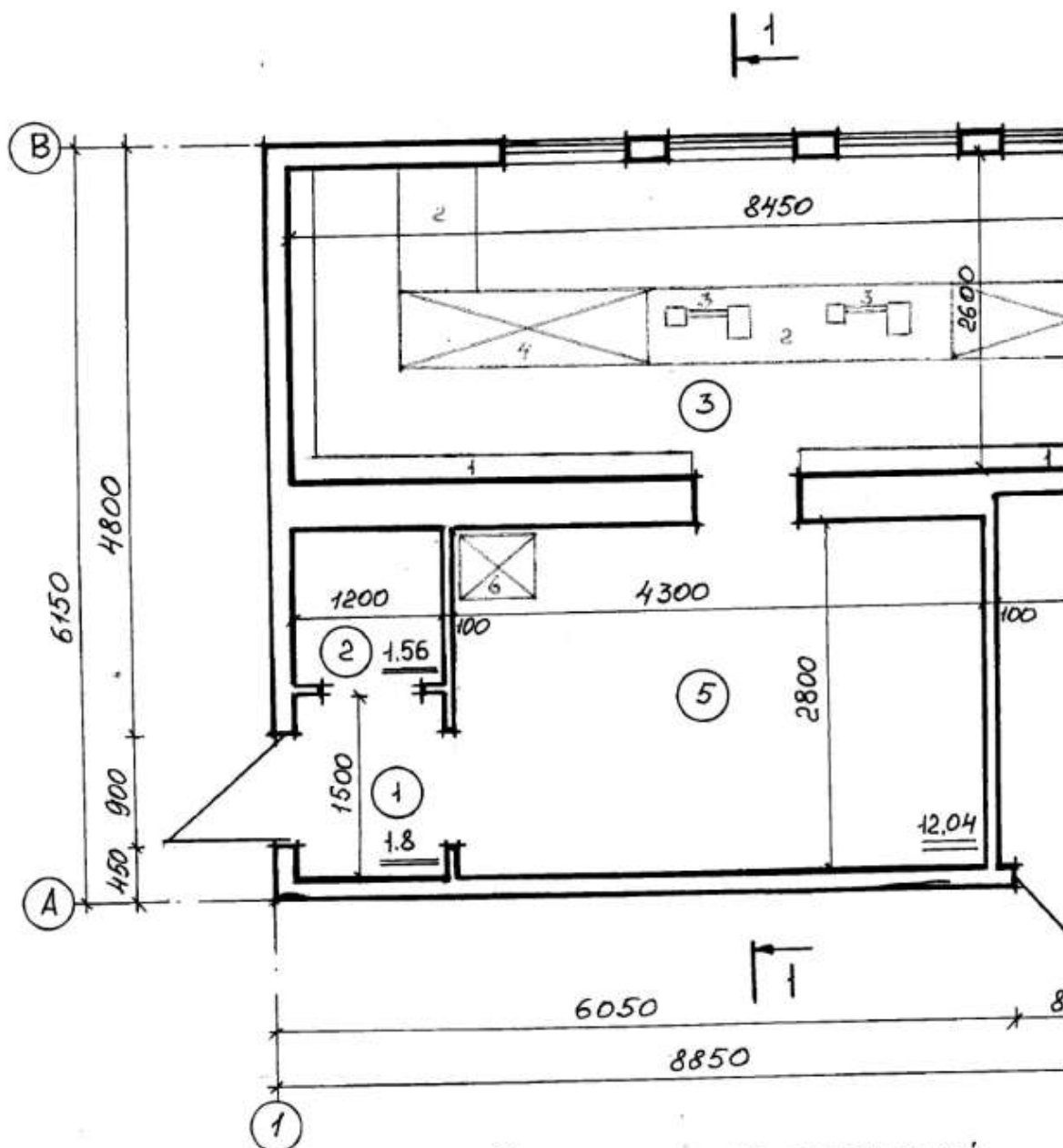
СОГЛАСОВАНО:

АРХИТЕКТОР РАЙОНА
ИМЕНИ ЛАЗО



А.С. Смирнов

ПЛАН НА ОТМЕТКЕ 0,800 М



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

1. ТАМБУР - 1.8 м²
 2. КЛАДОВАЯ - 1.56 м²

3. Торговый зал - 21.97 м²
 4. Бойлерная - 8.1 м²
 5. К

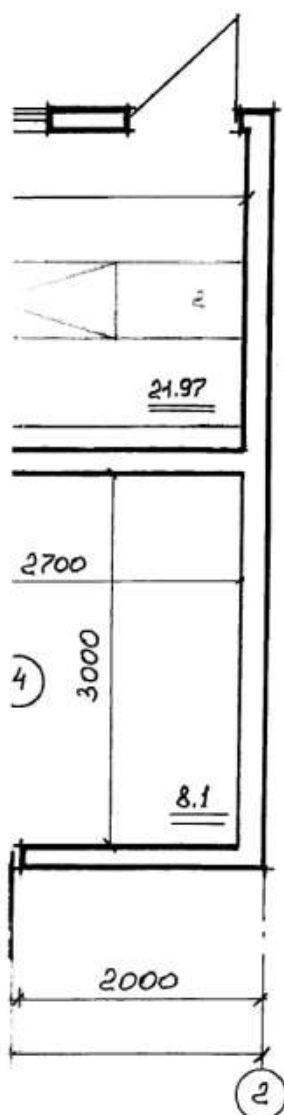
Торговое оборудование

1. Торговые горки
 2. Прилавок
 3. Весы

4. Холодильная витрина
 5. Холодильная ларь
 6. Холодильник "Бирюса"

1:50

СОГЛАСОВАНО:



Архитектор района
имени ЛАЗО

А.С. Смирнов
А.С. Смирнов

Главный врач ЦГЭСН
в районе имени ЛАЗО

В.М. Маньков
В.М. Маньков

Начальник 24 отряда
ГПС МЧС России

М.В. Свистунов
М.В. Свистунов

Начальник отдела
цен, торговли и
лицензирования в
районе имени ЛАЗО

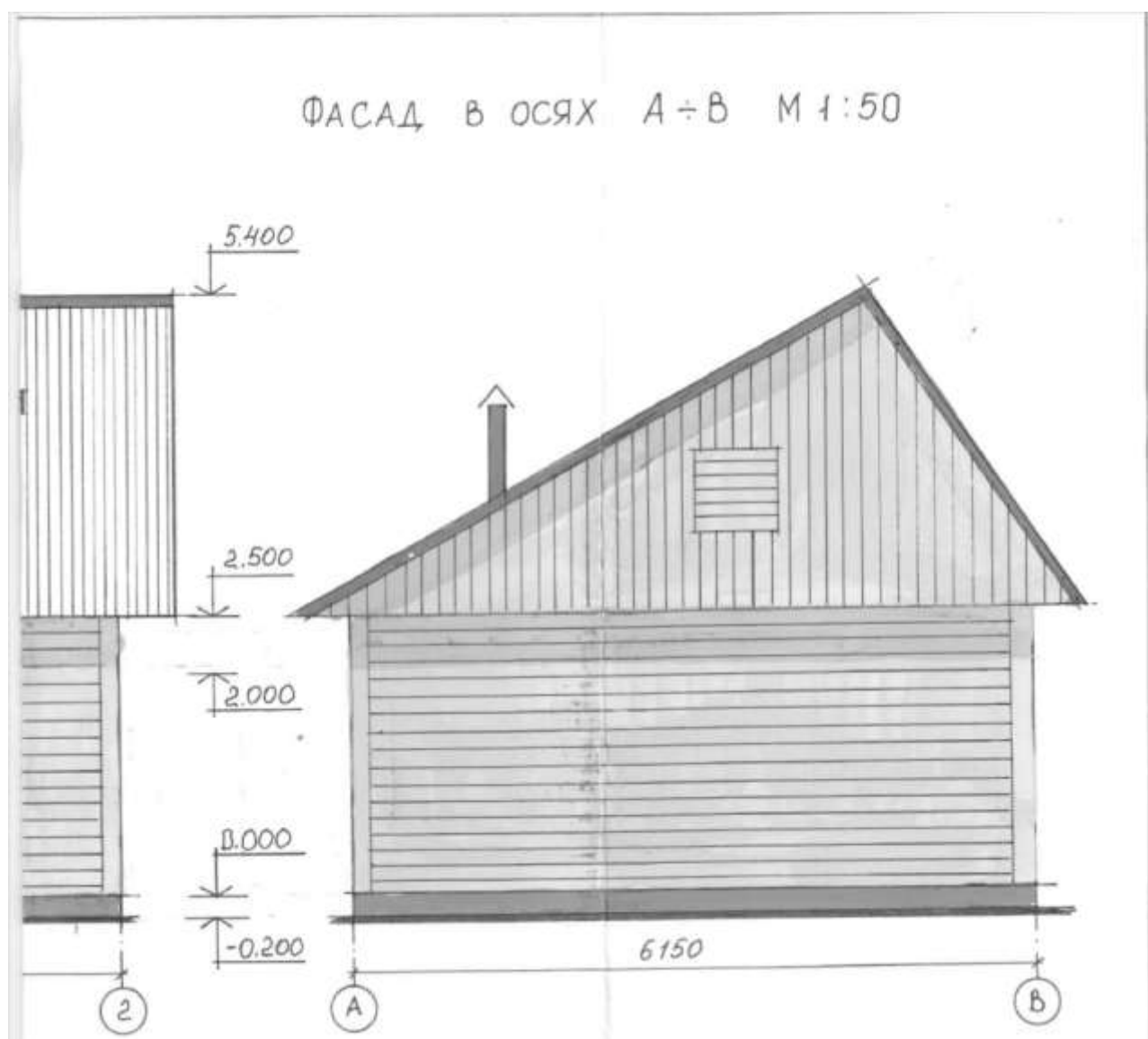
Н. Гамова
Н. Гамова

ДОВАЯ - 12.04 м²

048-193.02				Стация	Лист	Листов
ГАП	ЧЕЛЫШЕВ П.С.	<i>Корнев Н.Ф.</i>	МАГАЗИН в п. Хор	АП	2	
ГИП	КОРНЕВ Н.Ф.		ПЛАН НА ОТМЕТКЕ 0,800 М 1:50	ООО "АСК", БиВЛ		

ФАСАД В ОСЯХ 1÷2 М 1:50

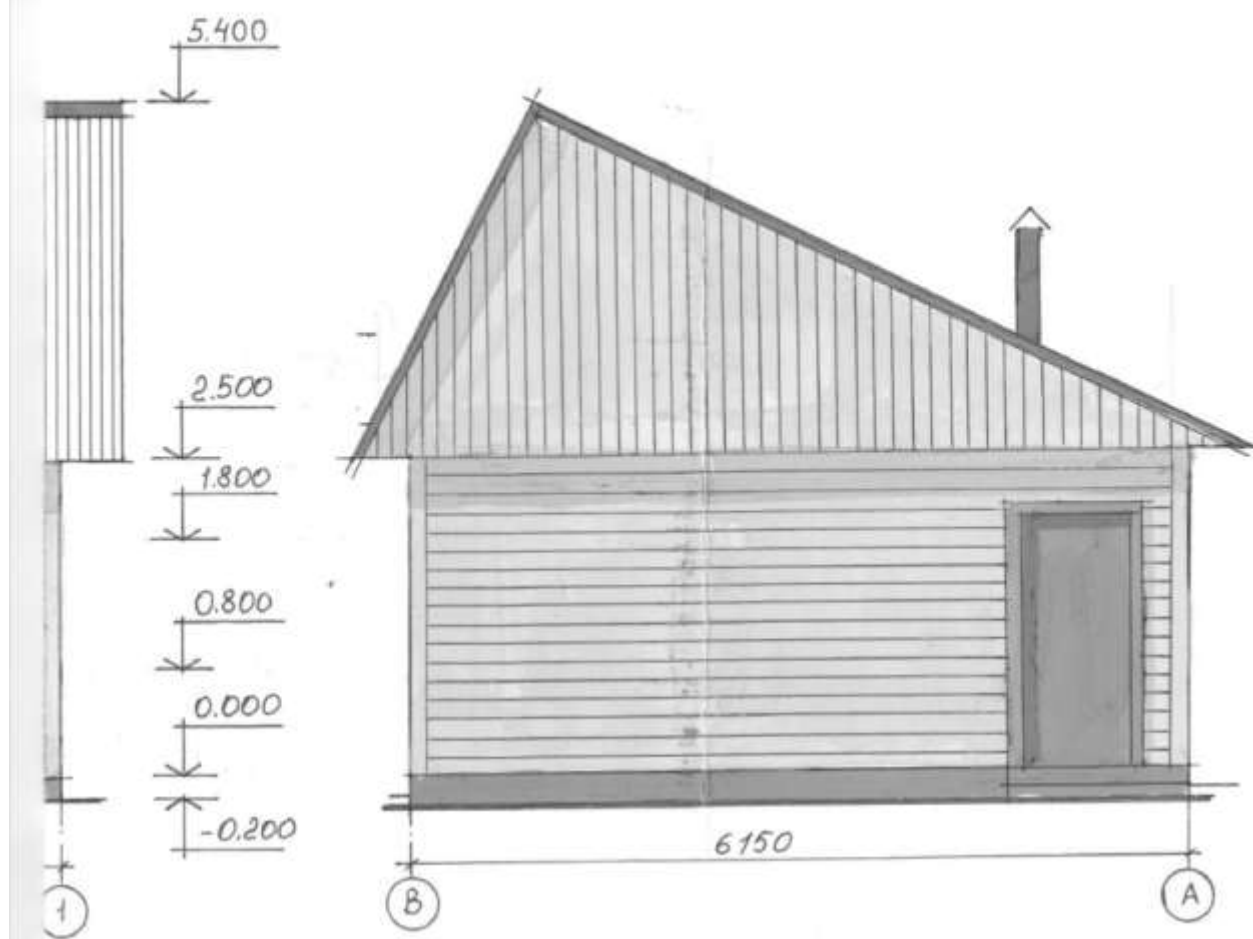




ФАСАД В ОСЯХ 2÷1 ; М 1:50



ФАСАД В ОСЯХ В ÷ А ; М 1:50

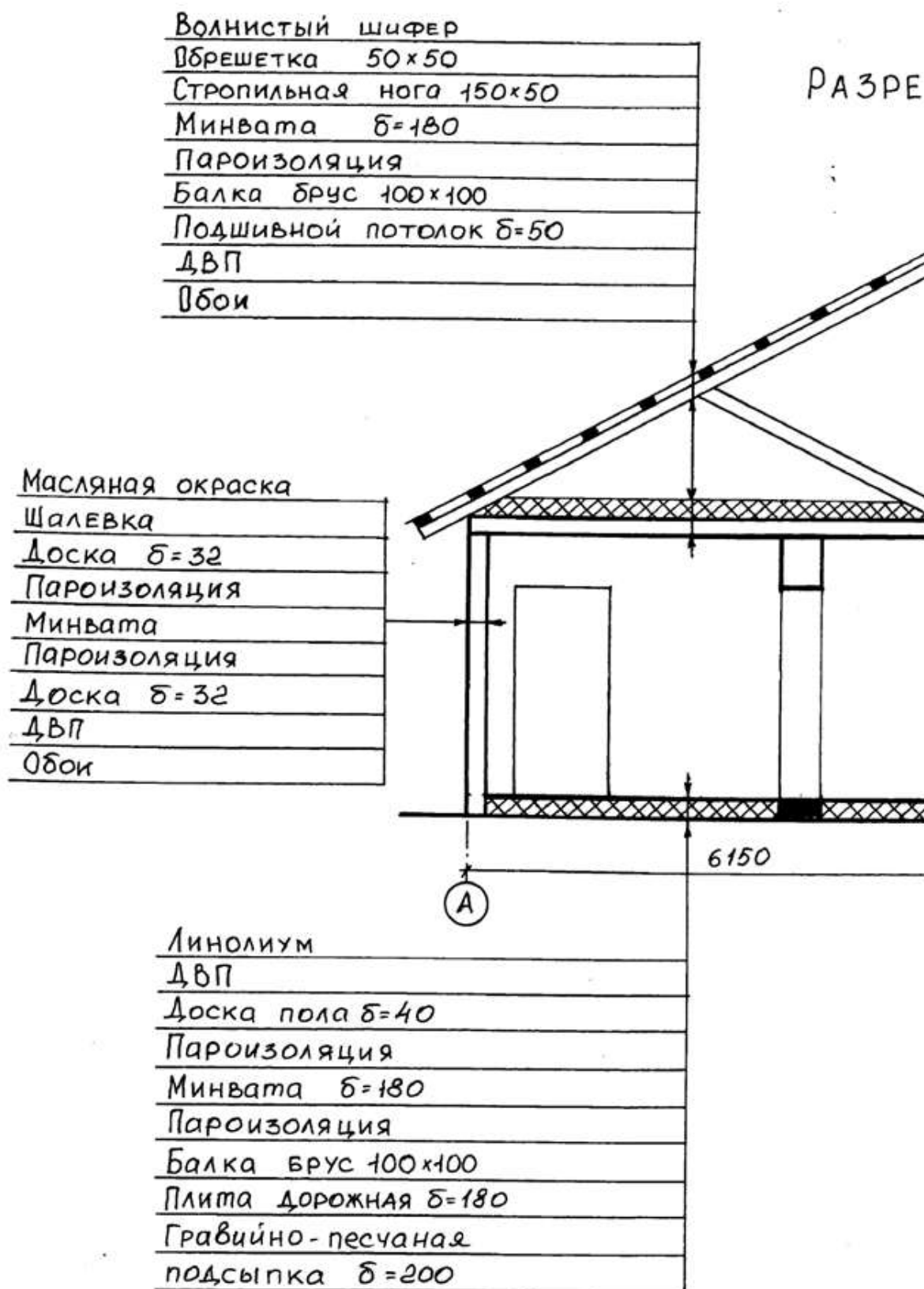



 Хабаровский край
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Архитектурно-строительная компания» «Бивл»
 Лицензии:
 Д 124149 р/н ФЛД 27000087 от 29.08.2001 г.
 Госстроя России.
 Г 402551 р/н 048 от 28.12.2000 г.

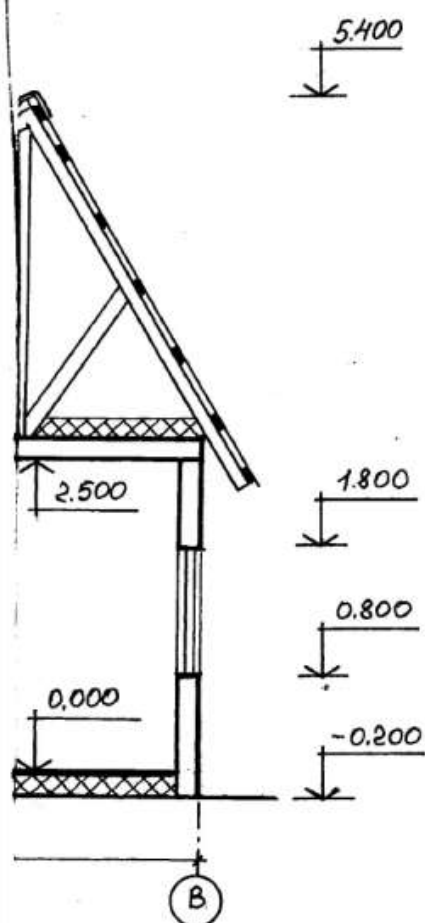
ОБЪЕКТ МАГАЗИН в п. Хор

АЛЬБОМ I Архитектурно-строительный
паспорт

от 4 мая 2002 г. ЗАКАЗ 048-193.02



1-1



СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

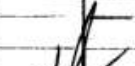
Фундаменты — дорожная плита
 Стены — каркасные, оббитые шпалевкой
 Перекрытия — балка (брус 100×100),
 подшитый доской
 Крыша — двухскатная

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Водопровод — привозная
 Канализация — надворный туалет
 Отопление — автономное от водогрейного котла
 Горячее водоснабжение — нет
 Энергоснабжение — от существующей линии ВЭЛ — 0,4 кВт
 Энергоосвещение — лампы накаливания, люминисцентное

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Торговая площадь — 21,97 м²
 Общая площадь — 33,43 м²
 Строительный объем — 125,0 м³

			048-193.02			
ГАП	Челышев Л.С.		Магазин в п. Хор	Стадия	Лист	Листов
ГЧП	Корнев Н.Ф.			АП	5	
				РАЗРЕЗ 1-1	ООО, АСК "БиВЛ"	



**Общество с ограниченной ответственностью
«АРХБЮРО»,**

**Творческая мастерская архитектора
Чельчигешева Петра Семеновича**

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации,
оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0063-2010-2722080707-П-97-2, от 04.02.2011 г.

Лицензия Г 402551, рег. № 048 от 28 декабря 2000 г.

Союза архитекторов России.

ОТЧЕТ

По результатам обследования технического состояния здания
«Магазин продовольственных товаров»,
п. Хор, ул. Кузнецкая, 30а, района имени Лазо, Хабаровского края.

**п. Новостройка
2013 г.**



**Общество с ограниченной ответственностью
«АРХБЮРО»,
Творческая мастерская архитектора
Чельчигешева Петра Семеновича**

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации,
оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 0063-2010-2722080707-П-97-2 от 04.02.2011 г.
Лицензия Г 402551, рег. № 048 от 28 декабря 2000 г.
Союза архитекторов России.

РП 048-1347.13.

ОТЧЕТ

По результатам обследования технического состояния здания
«Магазин продовольственных товаров»,
п. Хор, ул. Кузнецкая, 30а, района имени Лазо, Хабаровского края.

Директор ООО «Архбюро»

Ведущий архитектор

Инженер-проектировщик



Чельчигешев П.С.

Чельчигешев Д.П.

Асеева И.Г.

**п. Новостройка
2013 г.**

**Общество с ограниченной
ответственностью
«АРХБЮРО»**

682927, Хабаровский край, р-н им. Лазо,
п. Новостройка, ул. Шоссейная, 17
ИНН / КПП 2713016430 / 271301001
ОГРН 1102713000048
ОКВЭД 74.20
Тел. 8-909-87-111-30
E-mail: ask-bivl@lazo.khv.ru
р/с 40702810219000000044
в ОАО «ДАЛЬКОМБАНК»
к/с 30101810600000000718
БИК 040813718

Исх. № 1347.13. от 01.04.2013 г.

На № от

ОТЧЕТ

По результатам обследования технического состояния здания
«Магазин продовольственных товаров»,
п. Хор, ул. Кузнецкая, 30а, района имени Лазо, Хабаровского края.

Основание на проведение технического обследования:

- *Заявление Заказчика Мацаль Эдуарда Сергеевича.*
- **РД.22-01.97**, «Требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений поднадзорных промышленных производств и объектов (обследование строительных конструкций Специализированными организациями)» разработаны АОЗТ «ЦНИИПРОЕКТСТАЛЬКОНСТРУКЦИЯ» им. Мельникова и ТОО ЭКЦ «МЕТАЛЛУРГ».
- **ПОСОБИЕ ПО ОБСЛЕДОВАНИЮ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ** разработанного Центром технической диагностики и обеспечения безопасности зданий и сооружений ЦНИИпромзданий.

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

1.1. Данные о районе, участке и объекте обследования: одноэтажное нежилое здание 2002 года постройки.

1.2. условия строительства и эксплуатации:

- климатический подрайон -1В;
- расчетная зимняя температура – (-) 31⁰С;
- вес снегового покрова -120 кг/м³ (расчетная нагрузка);
- давление ветра – 38 кг/м²;
- преобладающее направление ветра: - июнь - юго-западное;
- январь – северо-восточное.

1.3. особые условия:

- сейсмичность – 6 баллов;
- отсутствие подрабатываемых территорий;

1.4. Общая характеристика здания.

1.4.1. Уровень ответственности здания – IV, здание нежилое одноэтажное.

1.4.2. Степень огнестойкости здания - III, здание с несущими стенами из бруса 150х150 мм, облицованных сайдингом, деревянным цокольным и чердачным перекрытиями.

1.4.3. Степень долговечности – IV.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОБСЛЕДОВАНИЯ.

Настоящее заключение содержит результаты визуального научно-технического обследования состояния несущих конструкций, инженерных сетей коммуникаций, эксплуатационных качеств здания. Выявление конструктивных дефектов, трещин.

Целью обследования являлась инженерно-техническая экспертиза конструкций здания, определение фактической несущей способности несущих конструкций, состояние инженерных коммуникаций на период обследования и разработка на этой основе рекомендаций по дальнейшей эксплуатации здания.

Методика детального обследования несущих и ограждающих конструкций здания предполагает их комплексное научно-техническое исследование:

- частичные обмеры конструктивных элементов объекта;
- выявление дефектов и трещин силового характера, составления картограмм расположения дефектов и развития трещин (при необходимости), описание повреждений и дефектов несущих элементов, анализ общей картины повреждений, дефектов и развития трещин;
- определение прочностных характеристик материалов конструкций.

С учетом положения и требований СП 13-102-2003, Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. №47 (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 N 494) действительное техническое состояние несущих конструкций обследуемого объекта оценивается по категориям состояния конструкций как «исправное», «работоспособное», «ограниченно работоспособное», «недопустимое», «аварийное».

В зависимости от категории состояния обследуемых конструкций на предмет пригодности их дальнейшей нормальной эксплуатации принимается решение о возможности дальнейшей эксплуатации несущих конструкций здания.

3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО И КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ ЗДАНИЯ.

Обследуемый объект, продовольственный магазин располагается в едином одноэтажном объеме и состоит из различных функциональных помещений: - торговых залов; - вспомогательные и складские помещения.

Обследуемое здание: - общей площадью по наружному обмеру (основного строения) 55,2 м².

3.1. **Наружная отделка фасадов** – металлический сайдинг по ПС-профилям.

3.2. **Внутренняя отделка помещений:**

Потолки – подшивной потолок из листов ГВЛ, с последующей окраской водными красками.

Стены – облицовка панелями МДФ.

Полы – дощатые по деревянным лагам и балкам, линолеум.

3.3. **Конструктивные решения.** Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой наружных и внутренних несущих рубленых стен из бруса с элементами перекрытий с перевязкой.

3.4 **Фундаменты** – согласно СНиП 2.02.01-83 "Основания зданий и сооружений". Фундаменты – монолитный ленточный железобетонный.

3.5. **Стены наружные** – рубленые из бруса 150х150 мм, облицованных сайдингом.

3.6. **Стены внутренние** – рубленые из бруса 150х150 мм, облицованных панелями МДФ.

3.7. **Внутренние перегородки** – каркасно-обшивные (в два слоя обрезной доски, б=40 мм собранных в диагональный щит), облицованные панелями МДФ.

3.8. **Перекрытие чердачное** – деревянное по балкам наката из бруса 150х150 мм с подшивным потолком по черепным брускам.

3.9. **Крыша** – 2-х скатная для кровли из профнастила с уклоном 29°. Водоотвод неорганизованный. Несущие конструкции крыши деревянные стропила с обрешеткой.

3.10. **Заполнение проемов** – Окна двухстворчатые с двойным остеклением, двери наружные, и внутренние деревянные по ГОСТ 24698-88; ГОСТ 6629-88.

4. ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ.

4.1. Водоснабжение – отсутствует.

4.2. Канализация – дворовый туалет.

4.3. Пожаротушение – отсутствует.

5. ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ.

5.1. Отопление – печное.

5.2 Вентиляция – естественная.

6. ВНУТРЕННЕЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ.

6.1. От водно-распределительного щита здания, выполнено кабелем с алюминиевыми жилами скрыто в штрабах стен и перегородок под штукатуркой.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЯ ПО СОСТАВУ НА АПРЕЛЬ 2013 ГОДА.

В настоящей работе выполнены обследование несущих и ограждающих конструкций здания, в том числе цокольного перекрытия, произведены испытания на прочность фундамента здания, балок перекрытия.

7.1. **Фундаменты** – монолитный ленточный железобетонный.

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
ОТСУТСТВУЮТ.	Ширина трещин до 2 мм.	10	Штукатурка, побелка.

Техническое состояние фундаментов исправное.

7.2. **Стены наружные** – рубленые из бруса 150х150 мм, облицованных сайдингом.

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	Продуваемость углов.	15	Герметизация швов.

Техническое состояние наружных стен исправное.

7.3. **Внутренние стены и перегородки** – рубленые из бруса 150х150 мм, облицованных панелями МДФ, каркасно-обшивные (в два слоя обрезной доски, б=40 мм. собранных в диагональный щит), облицованные панелями МДФ.

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отбиты углы, обналичка.	Отрицательная эстетика.	12	Замена обналички, и облицовки внутренних и внешних углов

Техническое состояние внутренних перегородок исправное.

7.4. **Перекрытие чердачное** – деревянное по балкам наката из бруса 150х150 мм с подшивным потолком по черепным брускам.

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	Прогиб потолка до 0,001/100 пролета	10	Повторная огнезащитная пропитка.

Техническое состояние перекрытий исправное.

7.5. **Полы** – обрезная, строганная доска по деревянным лагам и балкам, с покровным материалом из линолеума.

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Стирание линолеума в ходовых местах.	61-80	Частичная замена линолеума.

Техническое состояние ограничено исправное.

7.6. **Крыша и кровля** – односкатная для кровли из профилированных листов с уклоном 10°. Водоотвод неорганизованный. Несущие конструкции крыши деревянные стропила с обрешеткой.

Крыша.

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	То же, до 90%	09	Не требуется

Кровля.

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	5	Не требуется.

Техническое состояние кровли исправное.

7.7. **Окна** деревянные по ГОСТ 11214-86 двухстворчатые с двойным остеклением.

Признаки	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	12	Масляная окраска.

Техническое состояние оконных заполнений исправное.

7.8. **Двери наружные** деревянные выполненные по серии 1.136.5-19.

Признаки	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	12	Масляная окраска.

Техническое состояние дверных заполнений исправное.

7.9. **Внутренняя отделка** - штукатурка глиняно-известковым раствором по дроби, известковая побелка.

Признаки	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	10	Не требуется.

Техническое состояние исправное.

7.10. **Внутреннее электроснабжение** – выполнено кабелем с медными жилами ВВГнгLS, в кабель-каналах.

Признаки	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	8	Замер заземления и уравнивания потенциалов.

Техническое состояние исправное.

7.11. **Отопление** – электрическое. **Техническое состояние работоспособное.**

Признаки	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отсутствуют.	5	Не требуется.

Техническое состояние исправное.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ.

8.1. **В целом техническое состояние здания оценивается как исправное, соответствует требованиям к зданию как капитальное.**

ВЫВОДЫ:

1. Эксплуатационная пригодность здания, конструкций и инженерных коммуникаций (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 N 494), оценивается как **исправное**:

РЕКОМЕНДАЦИИ:

1. Произвести косметический ремонт.

Директор ООО «АРХБЮРО»

Зам. директора ООО «АРХБЮРО»



П.С. Чельчигешев.

И.Г. Асеева

Приложение 3. Информация об объектах-аналогах

Продажа павильонов

Павильон

Размещено 11 октября в 19:23

Просмотров: всего 87, сегодня 1



Цена: 680 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство: **Анна**
на Авито с июня 2015
8 914 408-86-05 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Хабаровск
Адрес: р-н Индустриальный, Базова, ул, 88

Продам торговое помещение 42 м²
Срочно продам павильон в отличном состоянии - в нем есть 2 кондиционера, батареи, зимой очень тепло, под оканой, камеры, отличное расположение, большая проходимость.

Номер объявления: 657934421

ДАЛЬИПОТЕКА СЕРВИС
время брать ипотеку
Выгодная ипотека!
Получите ипотеку с минимальной ставкой от 150000 руб.

Торговое помещение, 42 м²

Размещено 13 октября в 13:30

Просмотров: всего 190, сегодня 9

Цена: 700 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство: **Павел**
на Авито с марта 2013
8 924 109-06-07 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Хабаровск
Адрес: р-н Индустриальный, Шевчука ул, 28

Продам торговое помещение 42 м²
Продам павильон 42 кв.м в собственности, красная линия, торг

Номер объявления: 583374994

ДАЛЬИПОТЕКА СЕРВИС
время брать ипотеку
Выгодная ипотека!
Получите ипотеку с минимальной ставкой от 150000 руб.

Торговое помещение, 30 м²

Размещено 30 сентября в 22:22

Прескриптор: всего 415, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявления
- Поднять объявление в топике

Хотите большего?

Применить пакет услуг



Цена: 560 000 руб.

Купите в кредит

Продавец: Антон

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Хабаровск

Адрес: р-н Железнодорожный, Проспект 60-летия Октября

Продам торговое помещение 30 м²

Продам готовый бизнес! Действующий остановочный павильон, с арендатором (цветы). Расположен на красной линии, на пересечении проспекта 60-летия Октября - ул. Машинистов.

Номер объявления: 599425218

Тинькофф Банк

Кредитная карта Tinkoff Platinum*

- ✓ до 300 000 Р
- ✓ 0% до 55 дней
- ✓ Cashback до 30%*

Получить деньги

ДАЛЬИПОТЕКА СЕРВИС

время брать ипотеку

Выгодная ипотека!

Помогем получить ипотеку с минимальной ставкой Сэкономьте от 150000 р.

Аренда помещений

Помещение свободного назначения, 12 м²

Размещено 16 октября в 16:12. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 972, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **ВСЕГДА**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата: 15 000 руб. в месяц

Купить в кредит >>

Агентство: **Собственник**

Контактное лицо: Михаил

☎ 8 914 543-19-82 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Хабаровск

Адрес: р-н Железнодорожный, Карла Маркса 156

Сдам помещение свободного назначения 12 м²

Сдам в аренду Павильон 3 на 4

Номер объявления: 210649615

ДАЛЬИПОТЕКА СЕРВИС

время брать ипотеку

Выгодная ипотека!
Поможем получить ипотеку с минимальной ставкой. Сэкономьте от 150000 р.

Торговое помещение, 40 м²

Размещено 15 октября в 01:44. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 95, сегодня 3

Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Премииум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**



Арендная плата 44 000 руб. в месяц ... Купить в кредит >>

Арендодатель **Ольга**

☎ 8 964 296-65-47 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Хабаровск

Адрес р-н Краснофлотский, Тихоокеанская ул, 217

Сдам торговое помещение 40 м²
остановочный павильон, под любую группу товара

Номер объявления: 660124196

Хотите, чтобы миллионы человек из России узнали об этом прямо сейчас?

Узнать больше

ДАЛЬИПОТЕКА СЕРВИС

время брать ипотеку

Выгодная ипотека!

Торговое помещение, 42 м²

Размещено 11 октября в 19:29. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 148, сегодня 6



Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Премיום-размещение **БОНУС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата: 60 000 руб. в месяц ... **Купить в кредит >>**

Агентство: **анна**
на Avito с июня 2015

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город: Хабаровск

Адрес: р-н Индустриальный, Вокзала, ул, 80

Сдам торговое помещение 42 м²

Срочно сдам павильон в аренду в нем все есть заходи и работай зимой очень тепло летом прохладно за счет 2 кондиционеров

Номер объявления: 657927644