



ООО ЦПО «АКТИВ»

ОТЧЕТ № 0170-ю-2017

**Об оценке рыночной стоимости залогового имущества АО
«Дальневосточный хладокомбинат» по адресу: Приморский край,
Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А**

Заказчик: Конкурсный управляющий
Акционерного общества
«Дальневосточный хладокомбинат»:
Мягков Андрей Вячеславович

Исполнитель: ООО ЦПО «Актив»

Дата оценки: 25.09.2017 года

Дата составления: 25.09.2017 года

**2017
Москва**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 0170-ю-2017
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

г. Москва

25.09.2017г

В соответствии с договором на выполнение работ по оценке № 0170-ю-2017 от 22 сентября 2017 года оценщик ООО Центр профессиональной оценки «Актив» произвел оценку рыночной стоимости залогового имущества АО «Дальневосточный хладокомбинат» по адресу: Приморский край, г.Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А

Оценка проведена по состоянию, в условиях и ценах на 25.09.2017 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены 22.09.2017 г. по 25.09.2017 г.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года № 611. ФСО N10, утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года РФ №328. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10).

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая рыночная стоимость залогового имущества АО «Дальневосточный хладокомбинат» по адресу: Приморский край, г.Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А, по состоянию на 25.09.2017г., округленно составляет (с учетом НДС):

154 957 879 (сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят девять) рублей.

В том числе:

№	Наименование строения	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Недвижимое имущество	119 397 459
2	Движимое имущество	13 562 386
3	Право аренды на земельный участок	21 998 034
	ИТОГО	154 957 879

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

Генеральный директор
ООО ЦПО «Актив»



Минасов О.Ю.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ	9
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	14
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	16
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	26
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	36
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	41
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	45
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	46
Анализ ликвидности объекта оценки.....	47
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
10.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	50
11. ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	56
11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	57
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА (ЗАМЕЩЕНИЯ) УЛУЧШЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	64
12. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	71
13. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	83
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	90
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	94
ПРИЛОЖЕНИЯ	93

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор на проведение работ по оценке № 0170-ю-2017 от 22 сентября 2017 года, заключенный между Конкурсным управляющим Акционерного общества «Дальневосточный хладокомбинат» Мягковым Андреем Вячеславовичем с одной стороны и Исполнителем - ООО Центр профессиональной оценки «Актив» с другой стороны.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки – состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	6 объектов недвижимости, право аренды на земельный участок и 23 позиции движимого имущества (Хладокомбинат) расположенных по адресу: Приморский край, г. Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Подробное описание количественных и качественных характеристик объектов оценки представлены в разделе 7.2 Отчета
Текущее использование	Производственно-складской комплекс
Заказчик оценки	Конкурсный управляющий Акционерного общества «Дальневосточный хладокомбинат»: Мягков Андрей Вячеславович Адрес: 129327, г. Москва, проезд Анадырский, д.21, помещение VI, ком.6.
Имущественные права	Право собственности
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Собственник объекта оценки	АО «Дальневосточный хладокомбинат»
Правоподтверждающие документы	Данные об правоустанавливающих и правоподтверждающих документах представлены в разделе 7.3 Отчета
Наличие обременений	Данные о наличии/отсутствии обременений представлены в разделе 7.2 Отчета
Дата осмотра объекта оценки	22.09.2017 г.
Дата оценки	25.09.2017 г.
Дата составления отчета	25.09.2017 г.
Срок проведения оценки	22.09.2017г. – 25.09.2017 г.
Улучшения на земельном участке	
На земельном участке располагаются 5 строений, и ж/д путь. Подробное описание улучшений на земельном участке представлено в разделе 7.2 Отчета	
Наличие инженерных коммуникаций	
Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, система вентиляции (воздушная)	



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

При расчете рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости объекта недвижимости были использованы два подхода – затратный и сравнительный подходы:

Таблица. Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества

Наименование объекта оценки /	Рыночная стоимость, руб.		
	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	-	Метод сравнения продаж	Метод стоимости воспроизводства
Стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, дом 3а, (с НДС), руб.	не применялся	126 271 165	98 776 339
	Удельный вес подхода		
	-	0,75	0,25
	119 397 459		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, (НДС не облагается), руб.	21 998 034		

Таблица. Пообъектная стоимость объектов недвижимого имущества

№ здания	Наименование строения	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание административно – бытовой комплекс 3-хэтажное + подземный цоколь.	25:28:050021:829	24 242 944
2	Здание Подстанция	25:28:050021:830	1 366 136
3	Здание распределительного пункта.	25:28:000000:17921	2 266 738
4	Сооружение Склад	25:28:000000:22320	3 804 076
5	Здание Холодильник	25:28:000000:21700	77 509 965
6	Сооружение Ж/д путь	25:28:000000:21689	10 207 600
	Всего:		119 397 459

Таблица. Право аренды на объект недвижимости.

1	Право аренды земельного участка	21 998 034
---	---------------------------------	-------------------

Таблица. Рыночная стоимость движимого имущества

№	Наименование	Кол. шт.	Год выпуска	Доходный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, ед/руб. с НДС	Рыночная стоимость подходом, кол-во/руб. с НДС.
1	Агрегат на базе четырех винтовых полугерметичных компрессоров АКВН7451-4, фирмы «Эйркул»	1	н/д	Не применялся	Не применялся	1 456 000	1 456 000
2	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4NC-5 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	655 200	655 200
3	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4DC-7 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	655 200	655 200
4	Агрегат на базе трех винтовых полугерметичных	1	н/д	Не применялся	Не применялся	1 092 000	1 092 000



	компрессоров АКВС 7461-3 фирмы «Эйркул»;						
5	Воздушный выносной конденсатор ACS 633BD фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	292 932	292 932
6	Воздушный выносной маслоохладитель DCS802CD (A) фирмы«ALFA LAVAL».	1	н/д	Не применялся	Не применялся	264 770	264 770
7	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903B фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	504 142	504 142
8	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903 C фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	504 142	504 142
9	Воздушный выносной маслоохладитель DCS902C фирмы«ALFA LAVAL».	1	н/д	Не применялся	Не применялся	504 142	504 142
10	Воздухоохладитель INBE 562E85	6	н/д	Не применялся	Не применялся	134 680	808 080
11	Воздухоохладитель RLE 354A558	8	н/д	Не применялся	Не применялся	148 720	1 189 760
12	Воздухоохладитель INBE 563E85	6	н/д	Не применялся	Не применялся	134 680	808 080
13	Комплект автоматики и запорной арматуры	3	н/д	Не применялся	Не применялся	82 680	248 040
14	Щит управления ACC фирмы «Эйркул»	4	н/д	Не применялся	Не применялся	25 287	101 146
15	Комплект системы универсализации камер	2	н/д	Не применялся	Не применялся	236 600	473 200
16	Система защиты промерзания грунта (греющий кабель термостат) для камер №1,2,3,5,6,7.	1	н/д	Не применялся	Не применялся	1 861 600	1 861 600
17	Комплект соединительных трубопроводов, фитингов.	1	н/д	Не применялся	Не применялся	182 000	182 000
18	Холодильный агент R22	1	н/д	Не применялся	Не применялся	2 392	2 392
19	Камера газации бананов	2	н/д	Не применялся	Не применялся	444 600	889 200
20	Система вентиляции и увлажнения камер.	4	н/д	Не применялся	Не применялся	179 400	717 600
21	Кондиционер	4	н/д	Не применялся	Не применялся	14 040	56 160
22	Масло В100	1	н/д	Не применялся	Не применялся	28 600	28 600
23	Перегрузочные мосты	4	н/д	Не применялся	Не применялся	67 000	268 000
	ИТОГО						13 562 386



1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года № 611. ФСО N10, утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года РФ №328. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10).

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая рыночная стоимость залогового имущества АО «Дальневосточный хладокомбинат» по адресу: Приморский край, г.Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А, по состоянию на 25.09.2017г., округленно составляет (с учетом НДС):

154 957 879 (сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят девять) рублей.

В том числе:

№	Наименование строения	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Недвижимое имущество	119 397 459
2	Движимое имущество	13 562 386
3	Право аренды на земельный участок	21 998 034
	ИТОГО	154 957 879



1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ

Задание на оценку	
Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор на проведение работ по оценке № 0170-ю-2017 от 22 сентября 2017 года, заключенный между Конкурсным управляющим Акционерного общества «Дальневосточный хладокомбинат» Мягковым Андреем Вячеславовичем с одной стороны и Исполнителем - ООО Центр профессиональной оценки «Актив» с другой стороны.
Объект оценки - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	6 объектов недвижимости, право аренды на земельный участок и 23 позиции движимого имущества (Хладокомбинат) расположенных по адресу: Приморский край, Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 7.2 Отчета
Вид права	Право собственности
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Субъект права	АО «Дальневосточный хладокомбинат»
Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики	Данные о правоустанавливающих и правоподтверждающих документах представлены в разделе 7.3 Отчета
Наличие обременений	Данные о наличии/отсутствии обременений представлены в разделе 7.2 Отчета (табл. 7.3)
Вид оцениваемой стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Под рыночной стоимостью в настоящем отчете Оценщик понимает следующее:</p> <p>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:</p> <p style="padding-left: 40px;">одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p style="padding-left: 40px;">стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p style="padding-left: 40px;">объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p style="padding-left: 40px;">цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;</p> <p style="padding-left: 40px;">платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</p> <p>Аналогичное определение содержится в Федеральном стандарте оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.</p>
Текущее использование	Производственно-складской комплекс
Цель оценки	Определение рыночной стоимости без приведения суждения о возможных границах интервала
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для продажи объектов оценки с торгов в рамках конкурсного производства.
Ограничения связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Полученный результат рыночной стоимости ограничен использованием только для целей, указанных в данном Отчете.
Дата осмотра объекта оценки	25.09.2017г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Не обнаружено
Дата оценки	25.09.2017г.
Срок проведения оценки	с 22.09.2017 г. по 25.09.2017 г.



Дата составления и порядковый номер Отчета	Отчет № 0170-ю-2017 от 25.09.2017 г.
Форма отчета	Письменная, полный отчет.
Применяемые стандарты оценки	ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7«Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года № 611. ФСО N10, утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года РФ №328. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10).
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Не привлекались
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки представлены в разделе 5 Отчета, а также отдельно по тексту содержания Отчета



3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача *первого* этапа в процессе оценки - определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта недвижимости и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На *втором* этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта недвижимости, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап в процессе оценки заключается в расчете стоимости объекта и методическом обосновании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.п.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- установление количественных и качественных характеристик объекта недвижимости;
- описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с представителем Заказчика;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- выбор подходов к оценке стоимости;
- анализ возможных вариантов с целью нахождения наиболее эффективного использования объекта;
- определение рыночной стоимости объекта недвижимости;
- составление письменного отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Конкурсный управляющий Акционерного общества «Дальневосточный хладокомбинат»: Мягков Андрей Вячеславович
Юридический адрес (адрес место нахождения):	Адрес: 129327, г. Москва, проезд Анадырский, д.21, помещение VI, ком.6

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Оценщик	
Ф.И.О.	Бородулин Александр Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом НП «СОО Экспертный совет», свидетельство № 997 от 24.04.2013 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании серия КВ № 43999 от 02.06.2011 года выдан Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», специализация «Оценка собственности»
Сведения о страховании гражданской ответственности	ООО «Абсолют Страхование». Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 020-073-000751/16 от 20.12.2016 на сумму 30 000 000 рублей, срок действия с 28.01.2017 г. по 27.01.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2011 года
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9
Контактные данные оценщика	Тел.: +7 (926) 140-70-10 Почтовый адрес: г. Москва, ул. Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9 e-mail: 1083716@mail.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения.	1127747086499 дата присвоения – 26.10.2012 г.
Юридический адрес	г. Москва, ул. Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Согласно ст.16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящим подтверждаем независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а именно: <ul style="list-style-type: none">Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика оценки, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.



- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора по отношению к объекту оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а равно не является кредитором или страховщиком оценочной организации.
- Отсутствует какое-либо вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе в круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- 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 сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Юридическое лицо – оценочная компания не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете.
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Иные организации и специалисты не привлекались



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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

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

3. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.

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

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

9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять как на рыночную ситуацию, так и на величину рыночной стоимости объекта недвижимости.

10. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

11. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

12. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не

допускается.

13. Некоторые, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, выпущены после даты оценки. Данные документы используются только в ознакомительных целях, их использование не влияет на результаты оценки. Использование данных документов не противоречит п.19 ФСО №1.

14. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.

16. Оценщиком не производились обмеры площадей земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные. Использованные в отчете исходные данные, соответствуют данным, предоставленным Заказчиком.

17. Оценщик не производил обследования технического состояния конструктивных элементов объектов оценки (пробы грунта, тестирования устойчивости и проч.), так как данный вид работ относится к работам по техническому обследованию конструкций. Степень износа основных конструктивных элементов объектов оценки была определена на основе, технического паспорта БТИ, изучения ретроспективной информации об условиях эксплуатации и другой информации.

18. Оценка определения рыночной стоимости выполняется без проведения специальных видов экспертиз: юридической - правового положения оцениваемых объектов, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической.

19. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

20. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

21. На часть объектов оценки (ОСЗ) зарегистрировано обременение – аренда/ ипотека. В настоящей работе, данное обременение приводится справочно и не влияет на итоговую стоимость. Оценка производится без учета каких-либо обременений.

22. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В общих положениях п. 1.2 каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3,7) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611;
- ФСО N10, утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года РФ №328. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10).

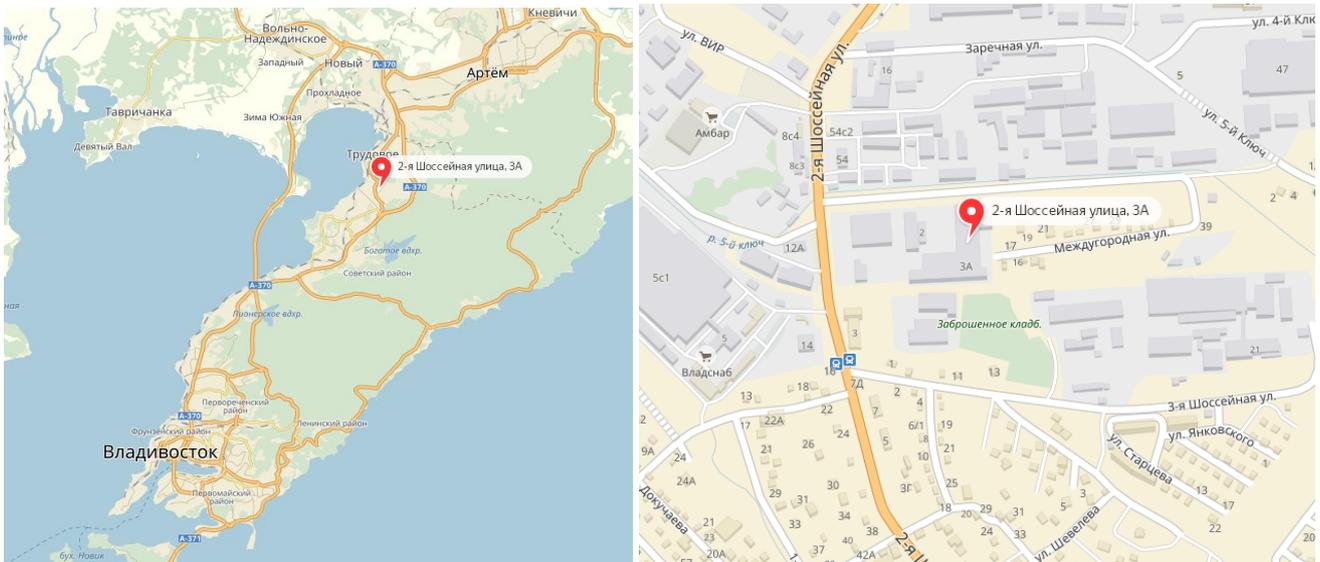
Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации «Южно-Сибирская организация профессиональных оценщиков и экспертов» (А СРО «ЮСО»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый комплекс расположен по адресу: Приморский край, Владивосток, 2-я Шосейная улица, 3А. На рисунках ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

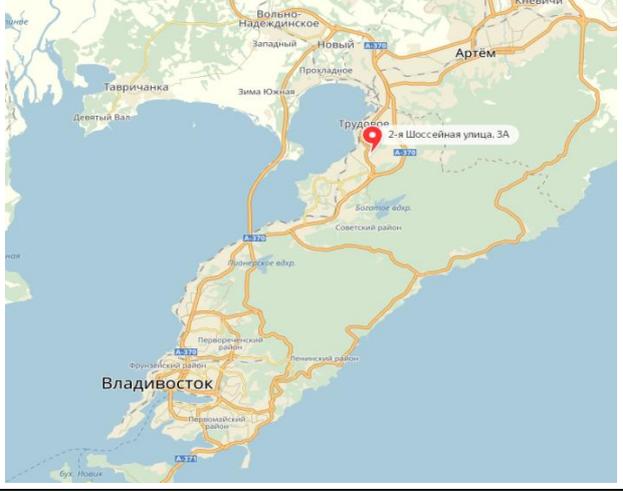


Расположение объекта оценки на карте Московской области

Расположение объекта оценки на карте, Владивосток, Приморский край.



Таблица..7.1 Информация по району расположения – описание прилегающей территории

Показатель	Наличие и описание показателя
Местоположение объекта оценки	Приморский край, Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А
Окружение	
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка	Хорошая
Коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, система вентиляции (воздушная)

Владивосто́к - город и порт на Дальнем Востоке России; политический, культурный и экономический центр региона; административный центр Приморского края и Владивостокского городского округа. Расположен на полуострове Муравьёва-Амурского и островах в заливе Петра Великого Японского моря.

Конечный пункт Транссибирской магистрали. Один из крупнейших морских портов Дальневосточного бассейна. Главная база Тихоокеанского флота. Крупнейший научно-образовательный центр дальневосточного региона, включающий Дальневосточный федеральный университет и Дальневосточное отделение РАН.

Основан как военный пост «Владивосток» в 1860 году, в 1880 году получил статус города. С 1888 года — административный центр Приморской области, с 1938 года — Приморского края.

С 12 октября 2015 года — свободный порт (портовая зона, пользующаяся особыми режимами таможенного, налогового, инвестиционного и смежного регулирования).

Владивостокский городской округ занимает территорию полуострова Муравьёва-Амурского до посёлка Трудовое включительно, полуостров Песчаный, около 50 островов залива Петра Великого (среди которых только 6 имеют площадь свыше одного квадратного километра: Русский, Попова, Рейнеке, Рикорда, Шкота, Елены).

Он протянулся на расстояние около 30 км с юга на север и почти 10 км с запада на восток (без полуострова Песчаного), омывается водами Амурского и Уссурийского заливов, входящих в акваторию залива Петра Великого Японского моря. В состав городского округа входит непосредственно город Владивосток, посёлок Трудовое, посёлки на островах Русский, Попова, Рейнеке и село Береговое на полуострове Песчаном.

По данным из государственного земельного кадастра на 1 января 2005 общая площадь земель в границах Владивостокского городского округа составляет 56 154 га. Часть округа, расположенная на полуострове Муравьёва-Амурского, включая посёлок Трудовое, имеет площадь 35 044 га, а расположенная на полуострове Песчаном (с прилегающей территорией) —

7525 га. Остров Русский, самый крупный из островов, входящий в городской округ, имеет площадь 9764 га. Площадь остальных островов в общей сложности составляет 2915 га.

Речная сеть малоразвита, сильно зарегулирована, представлена в основном небольшими речками и ручьями. Наиболее крупные и значимые среди них: Объяснения, Первая речка, Вторая речка, Седанка, Богатая — все текут с востока на запад и, кроме реки Объяснения, впадают в Амурский залив. На реках Седанке и Богатой имеются водохранилища.

Самая высокая точка исторической части города — сопка Орлиное Гнездо высотой 199 м над уровнем моря (по другим источникам 214 м). На территории городского округа самой высокой точкой считается безымянная гора высотой 474 м, в народе называемая Синяя сопка, расположенная в северной части полуострова Муравьёва-Амурского недалеко от границы с Артёмом. Другие значимые высоты — сопка Холодильник (257 м), гора Русских (291 м), гора Варгина (458 м). (см. Список сопкок Владивостока)

Экономика

Владивосток — крупный экономический центр Дальнего Востока и лидер среди городов Приморского края, отличающийся концентрацией трудовых, финансовых и производственных ресурсов. Город обладает диверсифицированной экономикой, представленной развитыми отраслями обрабатывающей промышленности (машиностроение, судостроение, судоремонт, пищевое производство и др.), оптовой и розничной торговлей, сервисом услуг, транспортом и связью.

В неблагоприятном положении находятся: строительство, сельское хозяйство, энергетика, газо- и водоснабжение. Во Владивостоке зарегистрировано более 46 тыс. предприятий и организаций; 92,9 % из них — частные.

Общий объём муниципального продукта города за 2013 год составил 87767,7 млрд рублей. Средняя заработная плата — 41715,8 рублей, уровень безработицы — 0,4 %. Объём валового продукта сложившейся вокруг города экономической зоны — Южно-Приморской городской агломерации — составил в 2010 году 242,2 млрд руб. (44 % от ВРП Приморского края). Крупнейшие отрасли экономического района: транспорт и связь (25 %), операции с недвижимостью, аренда и предоставление услуг (12 %), оптовая и розничная торговля (11 %), рыболовство и рыбоводство (7 %), строительство (6 %), государственное управление и обеспечение безопасности, обязательное социальное обеспечение (6 %), обрабатывающие производства (6 %), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (5 %) и здравоохранение (5 %).

В 2013 году редакция «Форбс» поставила Владивосток на 30-е место в рейтинге лучших российских городов для бизнеса. К плюсам экономики города относили масштабные инвестиции в основной капитал и низкую сравнительную стоимость подключения к сетям. В 2014 году журнал «Секрет фирмы» поместил Владивосток на 32-е место в рейтинге «Лучшие города России», составленному по индексам человеческого капитала и предпринимательства. Во Владивостоке расположена штаб-квартира компании ДНС, входящей в рейтинг двухсот крупнейших частных компаний России по версии журнала «Форбс».

Морской порт

Владивосток является связующим звеном между Транссибирской железнодорожной магистралью и тихоокеанскими морскими путями, что превращает его в важный грузовой и пассажирский порт. В нём перерабатываются как каботажные, так и экспортно-импортные генеральные грузы широкой номенклатуры (навалочные, насыпные, рефрижераторные, наливные (нефтепродукты), рыбопродукция, лес и пиломатериалы, контейнеры, автомобили и строительная техника). 20 стивидорных компаний ведут деятельность в порту. Грузооборот Владивостокского порта, включающий суммарный оборот всех стивидорных компаний, по итогам 2016 года составил 14,3 млн т.

В 2015 году общий объём внешней торговли морского порта составил более 11,8млрд долларов. Внешнеэкономическая деятельность осуществлялась со 104 странами, а наибольший процент её объёма пришёлся на Китай, Республику Корею, Японию, США, Германию и Тайвань.

Главными статьями экспорта являются рыба и морепродукты, древесина, чёрные и цветные металлы, суда. Основными предметами импорта стали продукты питания, лекарственные средства, одежда, обувь, бытовая техника и суда.

Выводы:

Положительные характеристики местоположения объекта оценки:

- Расположение в непосредственной близости от основных магистралей;
- Наличие своей ж/д ветки
- Хорошие подъездные пути (дорога асфальтирована);
- Охраняемая огороженная территория, круглогодичный въезд;
- Высокая плотность производственно-складской застройки.

Отрицательные характеристики местоположения объекта оценки:

- не обнаружено.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании данных предоставленных Заказчиком¹ и на основании осмотра.

Краткая информация об объекте оценки приведена в таблицах ниже:

Таблица. 7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки²	
Объект оценки	Объекты недвижимости и имущества (Хладокомбинат) расположенные по адресу: Приморский край, г.Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А
Площадь земельного участка	13 914 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для реконструкции и дальнейшей эксплуатации холодильника с административно-бытовым комплексом
Текущее использование	Производственно-складской комплекс ³
Подъездные пути	хорошие, асфальтовые
Рельеф	равнинный
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, система вентиляции (воздушная)
Износ объекта оценки	Износ объекта недвижимости: земельный участок не подвержен физическому износу
Имущественные права на объект оценки	Право аренды
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
На земельном участке располагаются 5 строений, общей площадью 5097,4 кв.м. и ж/д путь, (копии правоустанавливающих документов приложены к отчету)	
Расположение на кадастровой карте	

¹ копии документов предоставленных Заказчиком см. в приложении

² Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

³ Визуальный осмотр

Яндекс Аэробилеты Рекомендательные услуги Рекомендательные услуги Семейная драма Лид...

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 25:28:050016:0127 Найти

Земельные участки 1

1. 25:28:050016:127
край Приморский, г. Владивосток, ул. Шосейная 2-й, дом 3а
План 5У → План МК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Мад. номер:	25.28.050016.127
Кад. квартал:	25.28.050016
Статус:	Ранее уличный
Адрес:	край Приморский, г. Владивосток, ул. Шосейная 2-й, дом 3а
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	25 726 986,00 руб.
Декларированная площадь:	13 514 кв. м
Разрешенное использование:	Для общего пользования (уличная сеть)
по документу:	Для реконструкции и дальнейшей эксплуатации коллельника с административно-бытовым комплексом
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	07.11.2005
Дата изменения сведений в ГИС:	24.01.2016
Дата выгрузки сведений из ГИС:	25.01.2016

Владивосток

Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Далее представлено описание улучшений, расположенных на земельном участке и перечень оборудования с основными характеристиками.

Таблица. 7.3 Описание улучшений на земельном участке

№ здания на схеме	Наименование	Адрес	Назначение	Право подтверждающий документ	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Основные характеристики	Этаж	Инженерные коммуникации	Обременение
1	Здание административно – бытовой комплекс 3-хэтажное + подземный цоколь.	Приморский край, Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А	Нежилое здание	ЕГРН	2006г	1049,9	Кирпичное, перекрытия бетонные, монолитные	3 и подземный цоколь	отопление, электричество, канализация.	зарегистрировано
2	Здание Подстанция	Приморский край, Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А	Нежилое здание	ЕГРН	2006г	62,9	Кирпичное, перекрытия бетонные, монолитные	1	электричество	зарегистрировано
3	Здание распределительного пункта.	Приморский край, Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А	Нежилое здание	ЕГРН	2003г	79,8	Кирпичное, перекрытия бетонные, монолитные	1	отопление, электричество	зарегистрировано
4	Сооружение Склад	Приморский край, Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А		ЕГРН	2002г	137	Стены панели, пол наливной.	1	электричество	зарегистрировано
5	Здание Холодильник	Приморский край, Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А		ЕГРН	2006г	3767,8	Стены - панели, пол бетонный, наливной.	1	отопление, электричество, водоснабжение, канализация	зарегистрировано
6	Сооружение Ж/д путь	Приморский край, Владивосток, 2-я Шоссейная улица, 3А		ЕГРН	2006г	122 м	-	-	-	зарегистрировано

Таблица 7.4 Перечень и описание движимого имущества

№	Наименование	Кол. шт.	Техническое состояние
1	Агрегат на базе четырех винтовых полугерметичных компрессоров АКВН7451-4, фирмы «Эйркул»	1	Удовлетворительное
2	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4NC-5 фирмы «Эйркул»;	1	Удовлетворительное
3	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4DC-7 фирмы «Эйркул»;	1	Удовлетворительное
4	Агрегат на базе трех винтовых полугерметичных компрессоров АКВС 7461-3 фирмы «Эйркул»;	1	Удовлетворительное
5	Воздушный выносной конденсатор ACS 633BD фирмы «ALFA LAVAL»;	1	Удовлетворительное
6	Воздушный выносной маслоохладитель DCS802CD (A) фирмы «ALFA LAVAL».	1	Удовлетворительное
7	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903B фирмы «ALFA LAVAL»;	1	Удовлетворительное
8	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903 C фирмы «ALFA LAVAL»;	1	Удовлетворительное
9	Воздушный выносной маслоохладитель DCS902C фирмы «ALFA LAVAL».	1	Удовлетворительное
10	Воздухоохладитель INBE 562E85	6	Удовлетворительное
11	Воздухоохладитель RLE 354A558	8	Удовлетворительное
12	Воздухоохладитель INBE 563E85	6	Удовлетворительное
13	Комплект автоматики и запорной арматуры	3	Удовлетворительное
14	Щит управления АСС фирмы «Эйркул»	4	Удовлетворительное
15	Комплект системы универсализации камер	2	Удовлетворительное
16	Система защиты промерзания грунта (греющий кабель термостат) для камер №1,2,3,5,6,7.	1	Удовлетворительное
17	Комплект соединительных трубопроводов, фитингов.	1	Удовлетворительное
18	Холодильный агент R22	1	Удовлетворительное
19	Камера газации бананов	2	Удовлетворительное
20	Система вентиляции и увлажнения камер.	4	Удовлетворительное
21	Кондиционер	4	Удовлетворительное
22	Масло В100	1	Удовлетворительное
23	Перегрузочные мосты	4	Удовлетворительное

Реквизиты собственника объектов оценки

Собственник объекта оценки	АО «Дальневосточный Хладокомбинат»
Реквизиты собственника объекта оценки	Банковские реквизиты: р/с 40702.810.7.00000001085 в ООО «СПЕЦСТРОЙБАНК» г.Москва. к/с 30101810045250000728 БИК 044525728 ИНН: 2538073803 КПП: 771601001

Балансовая стоимость улучшений на земельном участке

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

Информация о текущем использовании объектов оценки

На дату проведения оценки объекты оценки используется по назначению: под производственно-складской комплекс.

Информация об износе (устареваниях) и состоянии здания

Подробное описание износа и состояние улучшений на земельном участке приведено в разделе 7.2 Отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

По состоянию на дату оценки факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не установлено.

7.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (согласно ФСО 3, раздела III, п. 10 и раздела IV п. 12). Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №25/011/002/2017-2100 от 25.01.2017г.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №25/011/002/2017-2112 от 25.01.2017г.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №25/011/002/2017-2115 от 25.01.2017г.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №25/011/002/2017-2122 от 25.01.2017г.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №25/011/002/2017-2130 от 25.01.2017г.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №25/011/002/2017-2108 от 25.01.2017г.

Перечень учебно-методической литературы (источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.
4. Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.
5. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999. 180 с.
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
7. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.
8. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

Перечень интернет-сайтов (источник: сеть Интернет):

- Агентство «Недвижимость в России», <http://www.realty.ru>;
- Ежедневная газета «Из рук в руки» <http://www.irr.ru/>;
- Издание «Недвижимость и цены» <http://www.dm-realty.ru>;
- Агентство «Инком», <http://www.incom.ru>;
- Агентство «Дома и люди», <http://www.domailudi.ru>;
- Сайт <http://cian.ru>;
- Сайт <http://olx.ru>;
- Сайт <http://www.realty.dmir.ru>;
- Сайт <http://economy.gov.ru/minec/main>;
- Сайт <http://www.rosrealt.ru>;
- Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки.

8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В связи с тем, что тенденции рынка купли-продажи нежилой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки. Также Оценщиком был проанализирован нежилой сегмент рынка недвижимости.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Основные тенденции социально-экономического развития в Российской Федерации по итогам первого полугодия 2017 года⁴

Последние данные Росстата показали, что ВВП окончательно вышел в плюс и рецессия преодолена. Однако согласно экономистам БКС и ФК «Уралсиб» это было достигнуто посредством роста цен на нефть и гособоронзаказа, остальная же экономика либо стагнирует, либо снижается. Согласно данным ВШЭ доля секторов, связанных с добычей сырья, в российском ВВП выросла с 7,8% в 2013 году до 8,2% в 2016-м. Доля оборонных производств и госуправления поднялась с 5,5% до 5,8%, тем самым общий вес в экономике сырьевых и военных отраслей достиг максимума по крайней мере с 2011 года.

Строительство же, например, за пять месяцев в объемах вводимых площадей упало на 12,6%. Колоссальный разрыв между сырьевой и производственной экономикой говорит о том, что тренд на восстановление иллюзорен и хрупок, обусловлен экономической конъюнктурой — ценами на энергоносители. Если в 2016г. каждый баррель российской нефти продавался за рубеж по 31,99 доллара, то в этом уже по 52,04. Как показал кризис 2008 года, такое восстановление экономики носит временный характер и ведет к затяжным кризисам с сокращением лагов времени межкризисного периода.+

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Согласно официальным данным главные показатели экономического роста в стране стали расти. За пять месяцев этого года промышленное производство выросло на 1,7%, хотя обрабатывающая промышленность всего на 0,9%. Если перевести эти цифры на уровень досанкционного 2013 года, то по производству обрабатывающей промышленности Россия сейчас на 2,5% производит продукции меньше, чем 3,5 года тому назад. И если в 2013 году доля импорта в российской экономике доходила по некоторым товарным группам до 90%, то логично, что при уменьшении продукции обрабатывающей промышленности импортозависимость не уменьшилась, а только выросла. Хотя Медведев уже успел отчитаться, что «в 2016 году развивались наиболее перспективные отрасли российской промышленности, достигнуты определенные результаты в программе импортозамещения».+

Страна как была зависима от иностранных товаров, так и продолжает от них зависеть, поскольку свое производство не увеличилось. Главные факторы роста предпринимательской деятельности — доступные кредиты и предсказуемые условия ведения бизнеса уже давно не работают.

⁴ Источник информации: <http://rusrand.ru/analytics/mificheskiy-rost-rossiyskoy-ekonomiki-v-2017-godu>

Главный фактор роста промышленных показателей — это изменение методологии расчета Росстатом, который перешел с системы ОКВЭД, а ОКВЭД-2. Как отметили в Центре развития ВШЭ, произошедший резкий скачок промышленного производства в мае на уровне 5,6% год к году против 0,7% прироста в январе—апреле, что привело к ускорению роста ВВП в мае до 3,1% год к году (против 0,5% в первом квартале и 1,7% в апреле), был обусловлен статистическими проблемами индексов промышленного производства и оптовой торговли. Точнее несовершенством самой методики. Но теперь Росстат непосредственно подчинен Минэкономразвитию, поэтому в дальнейшем он и будет обслуживать ведомство, угождая ему со статистикой. Минэкономразвития вскоре после подчинения Росстата себе уже сообщило о том, что темпы экономического роста ускорились почти вдвое и стали рекордными за 5 лет.

Какие бы цифры почти нулевого прироста не нарисовали в Росстате для Кремля, очевидно то, что существовать с темпами прироста на уровне статистической погрешности такой стране как Россия просто недопустимо, поскольку это прямой путь к новому затяжному экономическому кризису.+

ИНВЕСТИЦИИ

Что касается инвестиций в основной капитал, которые по данным за первый квартал выросли на 2,3%, то их увидели преимущественно только два сектора экономики — как обычно добыча и транспортировка сырья, а также финансовый сектор, обслуживающий потоки «экономики трубы». Более 40% инвестиций в основной капитал пришлось на добычу полезных ископаемых и строительство трубопроводов для их транспортировки за рубеж. В секторе реального производства инвестиционный спад напротив продолжается. Например, в обрабатывающей промышленности объем капложений упал еще на 6,7%, хотя 25% мощностей уже окончательно устарели и не способны производить продукцию. В металлургии капложения обвалились почти на 30%, в производстве металлических изделий — на 24,7%, в секторе автотранспортных средств — на 32,2%. Согласно выводам экономистов Сбербанка, рост инвестиций был обусловлен «фактором столицы», бюджетными средствами и газовым проектом «Сила Сибири», то есть ни в коей мере не говорит о восстановлении активности частного сектора.

ИНФЛЯЦИЯ

Инфляция достигла рекордно низкого уровня — 4,4%, хотя ранее мы уже писали о том, что эти показатели явно занижены, поскольку нарушают сложившийся экономический закон соотношения ставки ЦБ и инфляции в определенном коридоре. Сейчас ставка не корректируется в таком же темпе как инфляция, что говорит о том, что инфляцию осознанно занижают (рис. 1).+

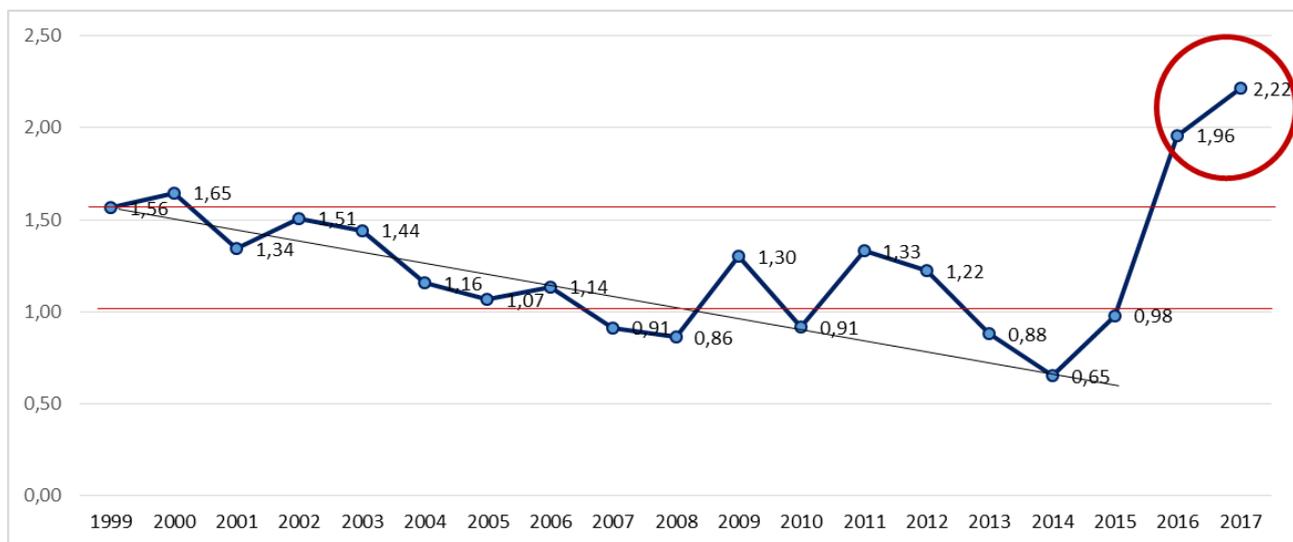


Рис. 1. Отношение средневзвешенной ставки на конец года к инфляции

В периоды, когда инфляция была выше ставки, ЦБ ориентировался на экономический рост, стимулируемый смягчением денежно-кредитной политики. Так было в 2007—2008 гг., за которыми последовал кризис, вызванный изменением стоимости нефти. ЦБ тогда на год увеличил ставку, но в 2010 году она снова оказалась ниже инфляции. В 2013 году ЦБ принимает решение ориентироваться не на учетную, а на ключевую ставку, которая была на три п.п. ниже учетной. Тогда мы снова видим эффект низкого коэффициента.+

То есть можно говорить, что в определенные исторические промежутки времени Банк России стимулировал экономику за счет удешевления кредита. Исходя из этого в последующие годы Банк должен был бы держать это соотношение близкое к 1:1, однако вместо этого наметилась новая картина, которой раньше за срок Путина не наблюдалось. А именно, вдруг параметр инфляции резко пошел вниз без объективных на то причин, а Банк России незначительно скорректировал ставку. В прошлом году уровень инфляции был почти в два раза ниже ставки, в этом году такая же картина. А сам коэффициент вырос с 0,98 (2015 г.) до 1,96 (2016 г.). По исходной логике ЦБ должен был бы снизить ставку до 5–7%, но никак не останавливаться на уровне 9,25%. Но этого он делать не стал. О чем это говорит? О том, что реальный уровень инфляции намного выше, чем нам сообщают статисты и чиновники. По всей видимости он в границах 8–13%.

ГРУЗОБОРОТ И ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ

Рекордными стали показатели роста грузооборота — 7%, железнодорожного — 7,4% за пять месяцев текущего года, а также темпы роста экспорта и импорта, которые достигли 31,8% и 24% соответственно. Именно увеличение перевозок продукции по внешнеторговым операциям и привело к росту значения параметра грузооборота. Если сравнивать данные за 4 месяца 2017 года с данными за 4 месяца 2014 года, то есть с почти досанкционным периодом, то объемы экспорта в 2014 году в 1,55 раз превышали текущие показатели, а импорта в 1,48 раз. Даже при таких высоких показателях роста экспорта и импорта в этом году, приходится констатировать, что мы еще далеки от докризисного уровня. И не менее важный момент — за счет чего произошел рост экспорта и импорта. Экспорт вырос преимущественно благодаря минеральным ресурсам и металлам и изделиям из них (рис. 2). То есть Россия не поменяла свой производственный профиль в мировой торговле. Импорт увеличился за счет закупок машин и оборудования, которые выросли на 27,5%, это при том, что в структуре импорта они занимают 45%.

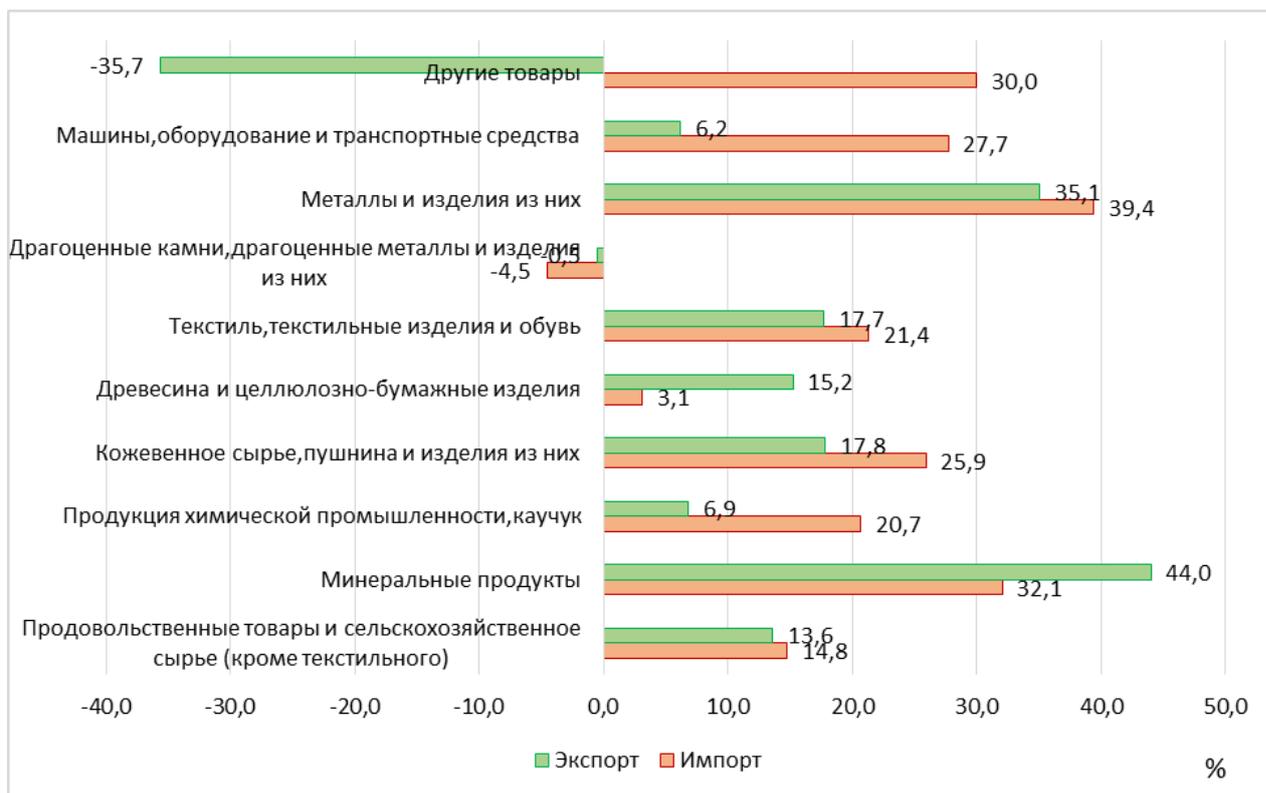


Рис. 2. Отношение экспорта и импорта за январь—апрель 2017 года к экспорту и импорту за январь—апрель 2016 года (по данным ФТС)

Российская экономика сохранила полностью свой сырьевой профиль и за хорошими цифрами в сфере грузооборота и внешней торговли стоит ни что иное, как закрепление сырьевизации экономики.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ РОССИЯН

Согласно официальной статистике реальные доходы граждан ниже уровня предыдущего года на 1,2%, заработная плата с 2013 года упала почти на 5%. Снижение оборота розничной торговли на 0,8% и нулевой рост услуг населению говорит о том, что граждане, став беднее, сократили свое потребление.

Согласно Росстату за пять месяцев выросла и реальная, и номинальная зарплата, составив 40 640 рублей по стране. Однако большинство граждан получают существенно меньше: 55% имеют зарплату ниже 25 тысяч, а треть — ниже даже 15 тысяч рублей. Согласно прогнозу Минэкономразвития в России к 2035 году средняя по стране зарплата вырастет лишь на 56% и в самом оптимистичном сценарии к 2035 году не превысит 800 долларов, хотя еще в 2012 и 2013 году средняя зарплата была выше этого уровня (876 и 910 долларов соответственно).

Опрос Ipsos Comcon, проведенный в апреле 2017 года, показал, что больше половины (58%) состоятельных россиян заметили изменения экономической ситуации в худшую сторону. Улучшение ожидают только 30% опрошенных, 38% предполагают, что ситуация будет ухудшаться, а 32% прогнозируют, что изменений экономической ситуации не произойдет.

ДЕМОГРАФИЯ

Естественный прирост на уровне в 10 раз меньше миграционного еще поддерживал

слабую уверенность президента в правильности выбранного им курса в демографической политике, но уже в этом году статистика показала, что это был кратковременный эффект на фоне общего сокращения численности населения. В этом году только за четыре месяца естественная убыль населения составила уже 92,8 тысячи человек.

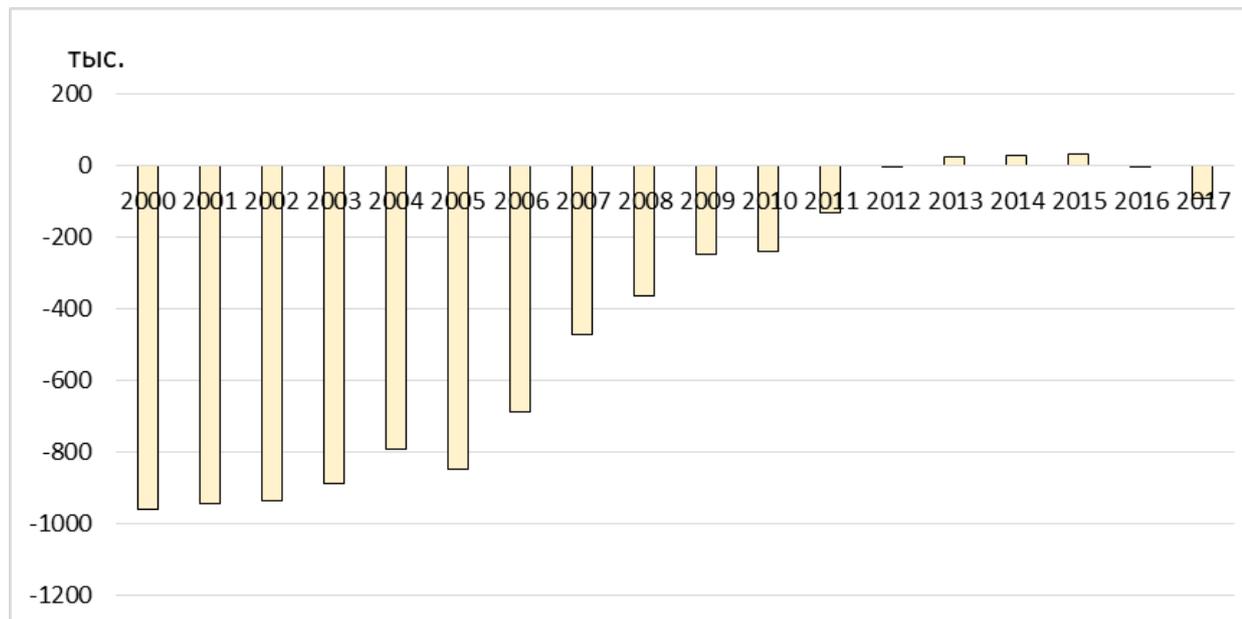


Рис. 3. Естественный прирост населения (по данным Росстата)

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ ДО 2030 Г

В качестве целевого варианта прогноза, отвечающего основным задачам Концепции долгосрочного социально-экономического развития России до 2020 года (КДР), предлагается инновационный умеренно-оптимистичный вариант прогноза⁵.

Инновационный сценарий (вариант Inn) характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста и укреплением позиций России в мировой экономике. Он опирается на создание современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний наряду с модернизацией энерго-сырьевого комплекса.

Сценарий предполагает превращение инновационных факторов в ведущий источник экономического роста и прорыв в повышении эффективности человеческого капитала на рубеже 2020-2022 годов, что позволяет улучшить социальные параметры развития.

Частные и государственные расходы на здравоохранение возрастают с 4,6% ВВП в 2010 году до 5,9% ВВП в 2020 году и до 7,1% ВВП в 2030 году, расходы на образование – соответственно до 6,3% и 7,0% ВВП (в 2010 году – 5,2% ВВП). Расходы на науку возрастают с 1,2% ВВП в 2010 году до 3,0% ВВП в 2020-2030 годах, что сопоставимо с параметрами развитых стран.

При этом предполагается существенное повышение параметров эффективности экономики: энергоёмкость ВВП по отношению к 2010 году снизится в 2020 году на 26%, в 2030 году на 46%, производительность труда возрастет в 2020 году в 1,6 раза к 2010 году и в 2030 году соответственно в 2,5 раза. Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 4,4% в 2011-2030 гг., без учета эффекта возможных кризисных шоков в мировой экономике.

При указанных предпосылках российская экономика будет развиваться быстрее мировой

⁵ Источник: «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года» МЭР РФ, данные Energy Information Administration (EIA) и ИНЭИ РАН

и ее доля повысится к 2020 году до 3,2-3,5%, а к 2030 году до 3,7% мирового ВВП (3,0% в 2010 году). По размеру экономики Россия переместится с шестого места в 2011 году на пятое место в 2014-2021 году.⁶ Экономика России в 2021 году превысит размер экономики Германии. Сценарий предполагает сохранение положительного текущего счета, который достигается за счет существенного наращивания экспорта высокой степени переработки. При этом преобладает тенденция к умеренному ослаблению курса рубля.

Реализация инновационного сценария позволяет значительно сократить разрыв с развитыми странами по уровню благосостояния россиян и повысить статус России в мировой экономике. Уровень доходов на душу населения (ВВП на душу населения с учетом паритета покупательной способности 2005 года) возрастет с 48% от уровня Еврозоны до 65-70% в 2020 году и 90-95% в 2030 году. Россия укрепит свои позиции как одного из лидеров научно-технологического и образовательного развития в мире.

Рост экономики будет опираться на активные социальные сдвиги, связанные с ростом среднего класса и креативных созидательных слоев общества.

Доля среднего класса повысится с 22% в 2010 году до 37% в 2020 году и 48% в 2030 году.

Консервативный или энерго-сырьевой сценарий (вариант En) характеризуется умеренными (не более 3,6%) долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении относительного отставания в гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Модернизация экономики ориентируется в большей степени на импортные технологии и знания. Расходы на научные исследования и разработки возрастут к 2030 году до уровня не выше 2% ВВП. Расходы на образование на протяжении всего периода стабилизируются на уровне 4,8-6,0% ВВП. Расходы на здравоохранение к 2030 году вырастут до 6%. Уровень частных и государственных инвестиций в человеческий капитал будет значительно уступать параметрам развитых стран.

Темп роста экономики по данному варианту прогноза на 0,9-1,1 пп. ниже, чем в инновационном сценарии. Экономика увеличится к 2030 году всего в 2 раза, реальные доходы населения увеличатся в 2 раза, а доля России в мировом ВВП стабилизируется на нынешнем уровне 3,0-3,1 процента.

В основных сценариях (Inn, En) предполагается умеренный рост цен на нефть и другие сырьевые ресурсы (в среднем около 1% в год в реальном выражении). Цена на нефть Urals в 2020 году достигает 122 долларов США за баррель, в 2030 году – 158 долларов США за баррель. Это означает, что в реальном выражении цена на нефть в 2013-2030 гг. будет находиться в диапазоне 90-106 долларов за баррель (в ценах 2010 года). Цена газа при экспорте в дальнее зарубежье в реальном выражении в среднем оценивается в 380 долларов за тыс. куб. м, что превышает уровень 2010-2011 годов. Риски снижения цены газа, особенно в среднесрочной перспективе выше, чем риски снижения цен на нефть, что может значительно изменить условия сценариев развития российской экономики.

В рамках инновационного сценария дополнительно рассмотрен вариант с форсированными темпами роста (сценарий форсированного роста), который характеризуется повышенной нормой накопления, ростом долгов частного сектора и возросшей макроэкономической несбалансированностью. Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 4,7 процента.

Сценарий предполагает более интенсивный приток капитала. При этом сальдо счета

⁶ Временной рубеж определяется использованием базы оценки ППС – 2014 год по сопоставлению ППС 2008 года, тогда как 2021 год – по сопоставлению ППС 2005 года

текущих операций на протяжении всего прогнозного периода будет находиться в отрицательной области, что повышает уязвимость российской экономики по отношению к внешним шокам.

Дополнительно сценарий предполагает более благоприятные демографические тренды. К 2030 году численность населения достигнет 147,7 млн. человек против 142 млн. человек по основному сценарию. Численность трудоспособного населения сократится в меньшей степени.

Инновационный сценарий характеризуется значительным усилением требований к экологичности экономического развития. В соответствии с требованиями Киотского протокола и ожидаемыми параметрами рамочного соглашения по снижению антропогенной эмиссии парниковых газов после 2012 года выбросы парниковых газов в России не должны превысить уровень 1990 года, и к 2050 году возможен ориентир на уменьшение выбросов на 30-50% от уровня 1990 года. Ужесточение экологических требований может значительно видоизменить параметры экономического развития в рамках инновационного сценария.

Таблица: Основные показатели прогноза социально-экономического развития РФ на 2010-2030 г.г.

Наименование показателя	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ), среднегод.	114,1	111,7	106,9	108,4	104,8	106,2	105,2	104,9	104,9	104,8	104,7	104,4	104,2	104,1	104,0	103,6	103,3	103,0	103,1	103,2	103,2	103,1	103,0
ВВП	41 277	38 807	45 173	54 586	60 590	65 809	73 391	81 486	90 856	101 499	112 589	124 081	135 705	148 432	162 522	177 817	193 116	208 485	224 554	242 251	260 525	279 763	299 863
в % к предыдущ. году	105,2	92,2	104,3	104,3	103,4	103,8	104,4	104,7	105,1	104,8	104,7	104,8	104,5	104,4	104,5	104,7	104,3	104,3	104,2	104,3	104,3	104,2	104,4
Промышлен. производство	24 706	22 493	28 115	33 679	36 102	39 014	43 423	49 618	55 435	62 044	69 336	76 409	83 680	91 979	101 197	110 770	120 092	128 659	137 291	146 836	156 509	166 340	176 709
в % к предыдущ. году	100,6	90,7	108,2	104,7	103,1	103,4	104,1	104,2	104,1	104,0	103,8	104,1	104,0	104,2	104,3	104,4	104,0	103,8	103,8	103,8	103,9	103,7	103,8
Реальные располагаемые доходы населения, в % к предыдущему году	102,4	103,1	105,1	100,8	105,0	104,5	105,3	105,2	104,6	104,4	104,3	104,5	104,3	104,2	104,1	104,3	104,3	104,2	104,3	104,1	104,3	104,3	104,3
Розничный товарооборот	13 925	14 599	16 499	19 083	21 238	23 565	26 083	28 790	31 662	34 607	37 821	41 236	44 714	48 366	52 278	56 491	60 918	65 262	69 662	74 401	79 273	84 441	89 586
в % к предыдущ. году	113,6	94,9	106,4	107,0	106,3	105,0	105,6	105,7	105,0	104,4	104,2	104,9	104,8	104,3	104,4	104,6	104,5	104,3	104,2	104,3	104,2	104,2	104,3
Платные услуги населению	4 080	4 505	4 851	5 425	6 008	6 865	7 803	8 866	10 035	11 278	12 653	14 143	15 661	17 358	19 234	21 290	23 405	25 534	27 737	30 113	32 603	35 321	38 113
в % к предыдущ. году	104,3	97,5	101,5	103,0	105,0	105,5	106,1	106,3	106,0	105,3	105,0	105,3	104,9	104,9	105,1	105,2	105,0	104,7	104,6	104,7	104,7	104,8	104,8
Инвестиции	8 782	7 976	9 152	10 777	12 373	14 120	16 219	18 626	21 286	24 420	28 057	31 519	35 271	39 194	43 939	49 046	54 005	59 046	64 217	70 405	76 685	83 283	90 356
в % к предыдущ. году	109,9	84,3	106,0	108,3	106,6	106,4	107,3	107,8	107,3	107,5	107,5	106,5	106,4	106,0	106,5	106,4	105,6	105,5	105,3	105,7	105,4	105,2	105,1
Экспорт, в млрд. долл.	471	303	400	522	558	526	550	581	623	664	706	760	805	857	910	973	1 037	1 105	1 183	1 260	1 344	1 431	1 524
в % к предыдущ. году	97,5	96,7	107,0	98,2	102,3	102,8	102,2	102,5	104,2	103,3	103,3	104,5	103,5	103,7	103,7	104,5	104,3	104,5	105,0	104,7	104,9	104,9	105,0
Импорт, в млрд. долл.	292	192	249	324	370	407	445	485	520	555	589	630	672	715	762	816	869	926	989	1 058	1 130	1 207	1 289
в % к предыдущ. году	111,0	66,2	127,5	119,7	112,5	108,1	107,8	107,2	105,5	105,0	104,6	105,3	105,0	104,7	105,0	105,4	104,9	105,0	105,2	105,4	105,2	105,2	105,2
Сальдо, в млрд. долл.	180	112	152	198	188	119	105	96	103	109	117	129	133	142	148	158	168	179	194	202	214	224	235
Курс доллара, рублей	24,9	31,7	30,4	29,4	29,2	29,7	30,5	31,5	33,4	35,4	37,5	38,8	39,9	41,1	42,4	43,3	44,2	44,6	44,6	44,6	44,6	44,4	44,3
Индекс реального эффективного обменного курса рубля, 2010 = 100%	96,7	91,2	100,0	104,7	109,3	109,1	108,0	106,5	103,3	100,2	97,2	95,8	94,5	93,1	91,7	90,8	89,9	89,5	89,5	89,5	89,5	89,6	89,8
Занято в экономике	68,5	67,5	67,6	68,9	69,1	68,8	68,6	68,2	67,9	67,7	67,4	67,0	66,6	66,1	65,8	65,5	65,2	64,9	64,6	64,3	64,3	64,3	64,3
Уровень безработицы к ЭАН, %	6,5	8,7	7,7	6,8	6,1	6,1	6,0	6,0	6,0	5,9	5,9	5,7	5,5	5,4	5,2	4,9	4,9	4,8	4,8	4,8	4,6	4,5	4,5
Производительность труда	104,8	95,9	103,0	103,4	103,1	104,2	104,8	105,2	105,6	105,2	105,2	105,4	105,2	105,0	105,1	105,1	104,9	104,7	104,7	104,7	104,3	104,3	104,4
Средний размер трудовой пенсии (среднегодовой)	4 286	5 322	7 693	8 440	9 300	10 243	11 279	12 417	13 648	14 965	16 400	17 915	19 506	21 131	22 774	24 530	26 410	28 298	30 225	32 329	34 615	37 140	39 794
Фонд зар. платы, млрд. руб.	10 242	10 607	11 746	13 198	14 750	16 443	18 386	20 406	22 649	25 082	27 660	30 406	33 244	36 157	39 354	42 790	46 238	49 844	53 796	58 148	63 010	68 074	73 551
Фонд зараб. платы, в % ВВП	25	27	26	24	24	25	25	25	25	25	25	25	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
Реальная заработная плата	111,5	96,5	105,2	104,2	106,3	105,4	106,3	106,0	106,0	105,7	105,4	105,5	105,3	104,9	104,9	105,0	104,8	104,7	104,8	104,8	104,7	104,4	104,6
Энергоемкость ВВП, в % к предыдущему году	96,0	102,5	99,7	99	99	98	97	97	96	96	96	96	96	96	97	96	97	97	97	97	97	97	97
2010 = 100%			100,0	99	98	96	93	90	87	83	80	77	74	71	69	66	64	62	60	59	57	56	54

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным заказчиком, объектом права собственности являются административные, производственные и складские здания, то Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости и представляет собой производственно-складской комплекс.

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах,

гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д.

ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории г. Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

Вывод: объект недвижимости, представленный к оценке, преимущественно относится к сегменту коммерческой недвижимости для использования в качестве производственно-складского комплекса.



8.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЗОР КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Владивостока.

Согласно оценке экспертов, объем рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока в I/2 кварталах 2017 года снизился на 38,34% после существенного повышения в IV квартале 2016 года.

В I квартале 2017 года цены на коммерческую недвижимость Владивостока в большинстве своем показали снижение по сравнению с IV кварталом 2016 года: средняя цена предложения на ПСН в I квартале 2017 года снизилась на 3,53%, на складские помещения – на 13,67%, на производственные помещения – на 22,20%. Рост показателя средней цены был отмечен только среди предложений продаж офисных и торговых помещений во Владивостоке. Средняя цена предложения на офисы в I квартале 2017 года выросла на 1,43%, на торговые помещения – на 6,72%.

Объем рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по площади помещений

Тип объекта	Объем предложения в I кв. 2017 г. (кв.м)	Объем предложения в IV кв. 2016 г. (кв.м)	Изменение объема предложения (%)	Цена (руб./кв.м)	
				Min	Max
Офисы	56055	83383	-32,77%	32158	181579
Склады	14994	49507	-69,71%	12395	59220
Производство	2456	49426	-95,03%	7222	60000
Торговые	47788	77640	-38,45%	11161	300000
Помещения свободного назначения	31357	93935	-66,62%	10518	330184
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	112304	124061	-9,48%	4040	280534
Комплексы (производственные, складские, свободного назначения)	64002	84482	-24,24%	6608	143478
ИТОГО	328956	562434	-41,51%		

Объем рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по цене предложения

Тип объекта	Объем предложения в I/2 кв. 2017 г. (руб.)	Изменение объема предложения (%)
Офисы	7 510 053 455	-29,54%
Склады	2 155 561 599	-69,97%
Производство	1 540 524 000	-93,91%
Торговые	6 917 440 204	-33,80%
Помещения неопределенного назначения	6 322 180 217	-66,15%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	10 280 031 252	-20,67%
Комплексы (производственные, складские, свободного назначения)	2 727 493 499	-19,84%
ИТОГО	37 453 284 226	-38,34%



Продажа офисных помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на офисные помещения во Владивостоке в I квартале 2017 года составила 88 787 руб./кв.м, что на 1,43% больше, чем в IV квартале 2016 года (87 533 руб./кв.м).

Цена предложения на офисные помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока	I/2 кв. 2017 г.		IV кв. 2016 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	71045	135000	62947	–
Баляева	44444	98000	78996	-10,59%
БАМ	83133	106667	100006	–
Борисенко	49747	51432	89714	–
Вторая речка	44444	95556	67243	-1,25%
Гайдамак	58889	75472	76854	-11,92%
Заря	–	–	69284	–
Луговая	77844	105263	89017	6,44%
Некрасовская	66606	125000	89793	6,06%
Океанская	–	–	84906	–
Патрокл	–	–	71924	–
Первая речка	49470	181579	110055	9,50%
Седанка	–	–	54286	–
Снеговая	60000	93220	75208	-9,75%
Снеговая падь	142593	142593	79167	–
Столетие	37838	109677	88577	-4,75%
Толстого (Буссе)	103614	103614	109478	-5,36%
Третья рабочая	64000	81731	86725	-15,98%
Трудовая	–	–	69318	–
Фадеева	60169	69444	65633	-0,63%
Центр	40167	172340	96350	0,14%
Чуркин	32158	121277	61282	13,80%
Эгершельд	39370	164634	86486	5,07%
ОБЩИЙ ИТОГ	32158	181579	87533	1,43%

* По районам Весенняя, о. Русский, Пригород, Садгород, Спутник, Тихая, Трудовая и Угольная данных нет.

Продажа нежилых помещений (ПСН) во Владивостоке

В I квартале 2017 года показатель средней цены на [ПСН во Владивостоке](#) снизился на 3,53%: средняя цена предложения на ПСН в I квартале 2017 года составила 76 711 руб./кв.м против 79 518 руб./кв.м в IV квартале 2016 года.

Цена предложения на нежилые помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока	I/2 кв. 2017 г.		IV кв. 2016 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	26 250	121 053	50 307	–
Баляева	45 000	102 000	63 731	11,04%
БАМ	10 518	84 270	32 874	–
Борисенко	30 026	97 987	62 172	–
Вторая речка	32 034	142 857	65 697	10,06%
Гайдамак	–	–	64 865	–



Заря	44 231	47 115	58 512	–
Луговая	26 609	165 837	84 734	–
Некрасовская	150 303	167 308	161 907	–
о. Попова	–	–	34 629	–
о. Русский	19 058	19 058	17 068	11,66%
Океанская	42 576	66 509	58 920	–
Патрокл	20 000	100 000	70 150	1,97%
Первая речка	37 500	330 184	128 375	-22,49%
Пригород	–	–	52 062	–
Садгород	33 333	33 333	22 222	–
Седанка	30 454	53 763	44 294	–
Снеговая	–	–	34 371	–
Снеговая падь	81 111	83 333	105 015	-21,70%
Столетие	25 000	30 000	65 103	–
Тихая	–	–	71 084	–
Толстого (Буссе)	155 263	155 263	108 308	–
Третья рабочая	81 319	81 319	113 969	–
Трудовое	25 429	25 429	28 000	–
Фадеева	–	–	35 694	–
Центр	30 209	225 989	106 789	-0,20%
Чуркин	19 076	128 125	62 441	-13,63%
Эгершельд	43 269	95 172	94 208	-27,86%
ОБЩИЙ ИТОГ	10 518	330 184	79 518	-3,53%

* По районам Весенняя, Спутник, Тихая, Трудовая и Угольная данных нет.

Продажа торговых помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на [торговые помещения во Владивостоке](#) и Приморском крае в I квартале 2017 года составила 107 767 руб./кв.м, что на 6,72% больше показателя IV квартала 2016 года – 100 983 руб./кв.м.

Цена предложения на торговые помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока	I/2 кв. 2017 г.		IV кв. 2016 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	36 667	86 111	78 244	-23,88%
Баляева	120 690	163 043	101 077	–
БАМ	34 091	127 660	72 394	–
Борисенко	66 066	125 000	87 500	–
Весенняя	11 161	12 500	21 875	–
Вторая речка	42 222	240 000	82 969	0,01%
Гайдамак	–	–	76 000	–
Луговая	80 292	300 000	189 591	–
Некрасовская	85 640	157 000	87 619	–
о. Русский	–	–	29 538	–
Океанская	80 952	80 952	82 075	–
Первая речка	23 077	269 231	173 287	-20,68%
Садгород	86 022	86 022	72 698	–
Снеговая	–	–	78 194	–
Снеговая падь	80 000	85 000	–	–
Столетие	126 300	144 928	103 918	–
Тихая	42 500	42 500	69 167	–



Толстого (Буссе)	93 750	98 750	93 478	2,97%
Третья рабочая	72 222	100 000	100 000	-9,59%
Трудовая	73 842	127 273	113 160	–
Трудовое	–	–	18 182	–
Фадеева	–	–	104 074	–
Центр	54 201	285 714	136 027	13,80%
Чуркин	49 324	158 909	68 829	–
Эгершельд	76 563	140 000	100 463	–
ОБЩИЙ ИТОГ	11 161	300 000	100 983	6,72%

* По районам Заря, Патрокл, Пригород, Седанка, Спутник и Угольная данных нет.

Продажа складских помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на складские помещения во Владивостоке в I/2 квартале 2017 года составила 33 814 руб./кв.м. В IV квартале 2016 года данный показатель был равен 39 169 руб./кв.м, что означает снижение на 13,67%.

Цена предложения на складские помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока*	I/2 кв. 2017 г.		IV кв. 2016 г.
	Минимум	Максимум	Средняя
Баляева	–	–	54 762
БАМ	40 764	40 764	–
Борисенко	–	–	28 000
Весенняя	–	–	92 819
Вторая речка	40 500	40 500	54 894
Некрасовская	26 471	26 471	42 002
Океанская	–	–	16 667
Первая речка	–	–	20 030
Пригород	–	–	17 172
Снеговая	39 853	59 220	50 735
Столетие	12 395	12 395	16 096
Тихая	–	–	39 370
Третья рабочая	–	–	95 000
Трудовое	–	–	20 000
Центр	–	–	29 541
Эгершельд	21 930	40 000	34 969
ОБЩИЙ ИТОГ	12 395	59 220	39 169

* По районам 64, 71 мкр., Гайдамак, Заря, Луговая, о. Русский, Патрокл, Садгород, Снеговая падь, Спутник, Толстого (Буссе), Трудовая, Угольная, Фадеева и Чуркин данных нет.

Продажа производственных помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на производственные помещения в I/2 квартале 2017 года составила 38 658 руб./кв.м, что на 22,20% ниже, чем в IV квартале 2016 года (49 690 руб./кв.м).

Цена предложения на производственные помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока*	I/2 кв. 2017 г.		IV кв. 2016 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
БАМ	–	–	51 714	–



Борисенко	–	–	24 755	–
Весенняя	7 222	7 222	–	–
Вторая речка	48 333	60 000	60 370	-10,28%
Некрасовская	–	–	83 333	–
Океанская	28 125	50 885	45 536	-13,25%
Первая речка	–	–	25 302	–
Пригород	40 000	40 000	40 000	0,00%
Садгород	–	–	26 154	–
Снеговая	–	–	54 571	–
Столетие	–	–	67 829	–
Тихая	37 500	41 818	42 169	-5,68%
Трудовое	32 698	32 698	26 702	22,45%
Фадеева	–	–	48 232	–
Чуркин	–	–	17 483	–
Эгершельд	–	–	70 000	–
ОБЩИЙ ИТОГ	7 222	60 000	49 690	-22,20%

* По районам 64, 71 мкр., Баляева, Гайдамак, Заря, Луговая, о. Русский, Патрокл, Седанка, Снеговая падь, Спутник, Толстого (Буссе), Третья рабочая, Трудовая, Угольная и Центр данных нет.

Продажа комплексов (производственных, складских, свободного назначения) во Владивостоке

Средняя цена предложения на комплексы (производственные, складские, свободного назначения) по назначению (руб./ кв.м)

Тип комплекса	Минимум	Максимум
Производственная	15 030	143 478
Складская	6 608	124 167
Свободного типа	21 176	21 176
Рекреация	34 030	75 342
Офисная	51 667	51 667
Торговая	17 778	86 527

Продажа ОСЗ (производственные, складские и свободного назначения) во Владивостоке

Средняя цена предложения на отдельно стоящие здания по назначению (руб./ кв.м)

Тип ОСЗ	Минимум	Максимум
Свободного типа	23 710	142 717
Офисное	50 461	280 534
Производственное	17 691	166 667
Складское	4 040	92 819
Торговое		

Продажа земельных участков во Владивостоке

Средняя цена предложения на участки под коммерческое строительство в I квартале 2017 года уменьшилась на 7,25% и составила – 764 557 руб./сотка (в IV квартале 2016 года составляла – 819 975 руб./сотка), средняя цена предложения на земельные участки под ИЖС во Владивостоке в I квартале 2017 года выросла на 5,08% и составила 1 007 360 руб./сотка в IV квартале 2016 года цена предложения составляла 956 215 руб./сотка.

В целом стоит отметить, что на большей части сегментов рынка земельных участков наблюдается снижение показателей в среднем на 5-13%, за исключением рынка земельных участков под ИЖС в районах г. Владивостока.



8.4.АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

В ходе исследования данного сегмента рынка Оценщиком был сделан вывод, что данный сегмент достаточно развит в Приморском регионе и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, достаточно.

Информация о фактических данных ценах сделок в открытом доступе на дату оценки отсутствует. Оценщиком были выявлены лишь данные о предложениях с сопоставимыми объектами недвижимости.

В соответствии с п. 116 ФСО № 7, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Обнаруженные на момент оценки, на открытом рынке предложения по продаже производственно-складской недвижимости (ПС) и земельных участков для производственных целей (ЗУ) в г.Владивосток приведены ниже в таблицах:



Таблица.8.1 Предложения ПС в Приморском регионе⁷

№ п/п	Назначение	Адрес	Площадь комплекса, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Состояние комплекса	Отопление	Цена предложения, руб	Цена предложения за 1 кв.м, руб	Источник информации
1	производственно-складской комплекс	г.Владивосток, ул. 2-я Линейная д. 21	1300	5858 (долгосрочная аренда)	Типовой ремонт	Все коммуникации	34 000 000	26 154	https://www.beboss.ru/kn/vladivostok/1942943
2	производственно-складской комплекс	г.Владивосток, ул Олега Кошевого 8б	389	на общей территории	Типовой ремонт	Все коммуникации	10000 000	25 707	https://www.beboss.ru/kn/vladivostok/5849
3	производственное помещение	г.Владивосток, ул Фадеева 81	1 781,1	10 000	Типовой ремонт	Электричество	30 200 000	16 957	https://www.beboss.ru/kn/vladivostok/2353605
4	производственный комплекс	г.Владивосток, ул.Борисенко, д.19	1230	на общей территории	Типовой ремонт	Все коммуникации	55 000 000	44 716	https://www.beboss.ru/kn/vladivostok/4927
5	производственно-складской комплекс	г.Артем, ул.Западная д.14	7 417 ,4	14 974	Типовой ремонт	Все коммуникации	240 000 000	32 356	https://www.beboss.ru/kn/primorskiy-kray/1332643
6	производственно-складской комплекс	г.Артем, ул.Западная д.8	5 000	30 000	Типовой ремонт	Все коммуникации	231 943 500	46 389	https://www.farpost.ru/artem/realty/sell_business_realty/prodaetsja-imushestvennyj-komplex-5000kv-m-sobstvennost-zemlja-3-ga-32977687.html
7	административно производственно-складской комплекс	г.Артем, ул.Хмельницкого д.16	2500	н/д	Типовой ремонт	Все коммуникации	45 000 000	18 000	https://www.farpost.ru/artem/realty/sell_business_realty/komplex-administrativno-proizvodstvennyh-zdanij-v-arteme-44270329.html
8	производственно-промышленное здание	г.Владивосток, ул.Крагина 59	357	на общей территории	Типовой ремонт	Электричество	12 000 000	33 613	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/zdanie-na-egershelde-357-m2-dlja-sklada-avtoremonta-proizvodstva-43032993.html
9	производственный комплекс	г.Владивосток, Полевая, д.8	684	на общей территории	Типовой ремонт	Электричество	15 000 000	21 929	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pomeshe-nie-685-m2-na-egershelde-avtoremont-sklad-proizvodstvo-42991923.html
10	производственно-складской комплекс	г. Владивосток, ул.Дальзаводская, 2, лит. Г46	771	1048	Типовой ремонт	Все коммуникации	20 000 000	25 940	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-proizvodstvenno-skladskoj-komplex-55520057.html
11	производственно-	г. Владивосток,	528	1161	типовой	Все	22 000 000	41 667	https://www.farpost.ru/vladivostok/

⁷ Вся уточняющая информация необходимая для анализа была уточнена в результате телефонного интервьюирования контактных лиц.

	складской комплекс	ул. Выселкова д.30			ремонт, класс здания с	коммуникации			https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazh-a-sklady-obsh-pl-528m2-z-u-1161m2-v-sobstvst-vyselkovaja-30-40939891.html
12	административно-производственно-складской комплекс	г. Владивосток, Иртышская д.7	700	н/д	типовой ремонт, класс здания с	Все коммуникации	30 000 000	42 857	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/proizvodstvenno-imushestvennyj-kompleks-v-cherte-goroda-na-irtyshskoj-52481246.html

Таблица. 8.2 Предложения ЗУ в Приморском регионе⁸

№ п/п	Вид права	Адрес	Площадь, кв.м	Категория земель	ВРИ	Наличие инженерных коммуникаций	Цена предложения, руб	Цена предложения за кв.м, руб	Источник информации
1	собственность	Вдоль федеральной трассы Дефриз во Владивостоке.	12 000	нежилое	в территории опережающего развития Дальнего востока	все коммуникации	23 000 000	1 917	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-12000-kv-m-v-dol-federalnoj-trassy-defriz-57179954.html
2	собственность	на Чайке во Владивостоке	2 000	земли населенных пунктов	Под строительство	все по границе	13 500 000	6 750	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-na-chajke-33684822.html
3	собственность	в р-не ф. Заря, во Владивостоке	1 432	земли населенных пунктов	Под строительство	все по границе	2 800 000	1 955	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-otlichnyj-zemelnyj-uchastok-v-r-ne-f-zarja-1432kv-m-54646359.html
4	собственность	Владивосток Ул. Хабаровской	812	земли населенных пунктов	Под строительство	Все коммуникации есть на участке.	10 300 000	12 648	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemlja-podstroitelstvo-ofisnogo-zdanija-49139397.html
5	собственность	ул. Рыбацкая,56 во Владивостоке	5 170	земли населенных пунктов	Строительство производственного комплекса	все по границе	17 000 000	3 322	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-pod-proizvodstvenno-skladskie-pomesheniya-po-ul-rybackaja-56-34211445.html
6	собственность	Владивосток, ул.Выселковая, 39в.	54 500	земли населенных пунктов	Строительство производственного комплекса	все по границе	32 700 000	600	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemlja-5-45ga-proizvodstvenno-skladskoe-46071856.html
7	собственность	Владивосток, Ул.Весенняя	893	земли населенных пунктов	Под строительство	все по границе	1 120 000	1 254	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemlja-vesennaja-5j-kljuch-9-sotok-vo-vladivostoke-57401507.html
8	Долгосрочная	районе ул. Порт-	12 500	земли	Под	электричество	25 000 000	2 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty

⁸ Вся уточняющая информация необходимая для анализа была уточнена в результате телефонного интервьюирования контактных лиц.

	аренда	Артурская (пос. Трудовое)		населенных пунктов	строительство				y/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-vo-vladivostoke-46953308.html
9	собственность	Владивосток, ул.Брестской 7б.	2 750	земли населенных пунктов	Под строительство	все по границе	13 000 000	4 727	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-vo-vladivostoke-36210377.html
10	собственность	Г.Владивосток, район Океанская	677	земли населенных пунктов	Под строительство	Все коммуникации на участке	7 800 000	11 521	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-vo-vladivostoke-57315773.html

Таким образом, удельный показатель рыночной стоимости продажи производственно-складской недвижимости в приморском регионе варьируется от 16 957 руб./кв.м до 44 716 руб./кв.м.

Стоимость кв.м земельных участков отличается значительно – так как много влияющих факторов, основной из которых коммуникации. Диапазон от 600 до 12 648 рублей за кв.м.

8.5.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

Передаваемые права

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Финансовые условия

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Условия продажи

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты.

Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами.

Дата предложения (дата публичной оферты)

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки (более чем на три месяца), требуется учет этого обстоятельства.

Местоположение объекта

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- удаленность (близость) к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Площадь

Данный ценообразующий фактор является одним из главных при учете различий в стоимости объектов. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Внутренняя отделка и техническое состояние

Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов.

Данный параметр подлежит учету либо по стоимости проведения соответствующего объема отделочных работ, либо по степени влияния на цены объектов (например, парными продажами).

Наличие коммуникаций

Подведены ли к объекту коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость объекта. Увеличение стоимости объекта в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁹:

- транспортные подъездные пути - 10-20%;
- электроэнергия - 10-25%;
- газоснабжение - 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5-15%.

8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

По результатам анализа рынка, к которому относятся объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

Таблица . Основные факторы

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Качество прав	Обременение проекта договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цен предложения и сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
Физические характеристики	Характеристики объекта оценки
	Размеры и материалы строений, группа капитальности
	Техническое состояние и износ строений, необходимость проведения ремонта
	Окружающая застройка
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие принципу Наилучшего и наиболее

⁹ По данным сайтов (<http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/124/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914>)



	эффективного использования
Сервис и дополнительные элементы	Наличие/отсутствие необходимых инженерных коммуникаций и средств связи
	Наличие парковки автотранспорта/гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса

АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица. Степень ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Оценивается имущество - действующий производственно-складской комплекс, состоящий из 6 строений. Земельный участок оформлен в аренду.

Для определения степени ликвидности недвижимого имущества проанализируем некоторые факторы:

- Местоположение: объект оценки расположен в черте города Владивосток;
- Текущее использование: по состоянию на дату оценки оцениваемое имущество используется по назначению, т.е. в качестве производственно-складского комплекса;
- Инженерные коммуникации: на территории объекта оценки имеются следующие коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, система вентиляции (воздушная);
- Документация: имеются в наличии правоудостоверяющие документы на земельный участок и на строения – Выписки из ЕГРП.

Ликвидность также зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. На ликвидность также влияет масштабность, которая характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

На продажу так же могут быть выставлены отдельно стоящие производственные здания или склады, которые как правило являются частью залогового имущества. Довольно часто появление таких одиночных объектов ставится результатом распродажи крупного движимого и недвижимого имущества по частям, где срок реализации существенно сокращается (до полугода).

Встречаются объекты, выставленные на продажу с имеющимся оборудованием под определенное производство, либо их структура и планировка изначально проектировалась



под определенный вид деятельности – такой объект продается довольно длительный срок (до двух лет). Объяснением этому может служить тот факт, что инвестору выгодней построить новое производственное здание, чем реставрировать старое.

Вывод: на основании проведенного анализа рынка и характеристик, предполагаемый срок рыночной экспозиции объекта оценки, по мнению оценщика, составляет до одного года, что соответствует низкой степени ликвидности.



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность - возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке.

Экономическая приемлемость - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В связи с тем, что земельный участок на дату оценки застроен под производственные цели и снос его в ближайшее время не планируется, а также учитывая расположение, Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет его использование по текущему назначению.

Физически существует возможность использования Объекта в соответствии с его текущим назначением. Информацией о возможности использования по другому назначению Оценщик не располагает.

Текущее законодательно разрешенное использование объекта указано в предоставленных документах (свидетельство о государственной регистрации права, кадастровый паспорт). Данное использование является окончательным и именуется в дальнейшем «разрешённым использованием».

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости.

В данном случае оценивается право аренды земельного участка, а также расположенные на нем объекты недвижимости, по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, дом 3а. Все объекты располагаются в черте города Владивосток. По мнению оценщика, исходя из местоположения и типа объекта оценки, его площади, состояния и оснащённости, максимально продуктивным использованием оцениваемого объекта будет – в качестве производственно-складского комплекса.

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

Вывод: учитывая цель настоящей оценки и вышеприведенные факты, наиболее эффективное использование объекта оценки будет его текущее использование, т.е. в качестве производственно-складского комплекса.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Методология оценки (в соответствии с Федеральными Стандартами оценки) содержит рассмотрение трех обязательных подходов к оценке:

- **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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. 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;
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода;
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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. 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.

Как правило, при оценке рыночной стоимости производственно-складской недвижимости используется метод сравнения продаж.

Методы оценки недвижимости в рамках трех подходов

Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Метод дисконтирования денежного потока; ✓ Метод капитализации; ✓ Метод капитализации по расчетным моделям 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Метод сравнения продаж; ✓ метод валового рентного мультипликатора 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Метод замещения/воспроизводства

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода, к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении

стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход применяется, 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.

Применяя сравнительный подход к оценке недвижимого имущества, оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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 благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке.

По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- ✓ метод сравнения продаж;
- ✓ метод валового рентного мультипликатора.

Условие применения метода сравнения продаж - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами рассматриваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:



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

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

В данной работе Оценщик выбрал метод сравнения продаж, который позволяет определить рыночную стоимость объекта оценки на основе сравнения с объектами-аналогами, которые были проданы или предлагаются к продаже в течение недавнего периода времени.

Вывод: в связи с тем, что задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости, условием возможности применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка объектов сходного назначения. В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнительных продаж. Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

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 (п. 18 ФСО №1).

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

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24. ФСО №7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);



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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, но не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. У Оценщика имеются все необходимые документы, чтобы применить затратный подход.

Вывод: учитывая все перечисленные факторы, оценщик принял решение использовать затратный подход - метод стоимости воспроизводства.

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

Используя доходный подход, Оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом. Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость объекта оценки может определяться тремя методами:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков;
- методом капитализации по расчетным моделям.



Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках доходного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с производительной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

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

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (т.е. отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (п. 5 ФСО 3) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки).

Вывод: учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

Согласование итоговой величины

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ✓ метод математического взвешивания;
- ✓ метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого подхода.

Вывод: проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки, учитывая цель оценки, оценщик пришел к выводу об использовании



в последующих расчетах затратного и сравнительного подходов.



11. ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный метод, который используется в оценке разных объектов собственности, основывается на допущении о том, что затраты по строительству объекта (с учетом износа) являются оптимальным ориентиром при определении рыночной стоимости недвижимости.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете Оценщик определил стоимость воспроизводства объекта.

Расчет стоимости воспроизводства затратным подходом производился методом сравнительной единицы, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета которого, имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация.

Для определения затрат на воспроизводство объекта недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на м² площади или на м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.



Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Учитывая объем имеющейся информации об объекте оценки, оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы.

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж

Для расчетов стоимости земельного участка использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

- [https://web.archive.org/;](https://web.archive.org/)
- [http://www.zemer.ru/;](http://www.zemer.ru/)
- <http://avito.io/#;>
- [http://irr.ru/;](http://irr.ru/)
- [http://mohouse.ru/;](http://mohouse.ru/)
- [http://www.realty-inform.ru/;](http://www.realty-inform.ru/)
- [http://www.mckn.ru/;](http://www.mckn.ru/)
- [http://www.realestate.ru/;](http://www.realestate.ru/)
- [http://millionga.ru/;](http://millionga.ru/)
- [http://www.zemer.ru/;](http://www.zemer.ru/)
- [http://agent123.ru/;](http://agent123.ru/)
- [http://www.realtymag.ru.](http://www.realtymag.ru)

Допущение: отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, в том числе под производственные цели, расположенных в Московском регионе.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков г. Владивостока, оценщик отобрал 3 аналога,



наиболее схожих с объектом оценки.

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для реконструкции и дальнейшей эксплуатации холодильника с административно-бытовым комплексом	в территории опережающего развития Дальнего востока	Под строительство	Под строительство
Местоположение	край Приморский, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, дом 3а	Вдоль федеральной трассы Дефриз во Владивостоке.	в р-не ф. Заря, во Владивостоке	районе ул. Порт-Артурская (пос. Трудовое)
Цена предложения, руб	Определяется	23 000 000	2 800 000	25 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	13914	12 000	1 432	12 500
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	1 917	1 955	2000
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Дата продажи/предложения	25 сентября 2017г	сен.17	сен.17	сен.17
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право аренды	право собственности	право собственности	Долгосрочная аренда
Состояние	Оценивается как не застроенный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	все на участке	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-12000-kv-m-v-dol-federalnoj-trassy-defriz-57179954.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-otlichnyj-zemelnyj-uchastok-v-r-ne-f-zarja-1432kv-m-54646359.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodatsja-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-vo-vladivostoke-46953308.html

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- ✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение величины корректировок



При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

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

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги одинакового назначения с оцениваемым объектом (земли населенных пунктов для производственных целей) – корректировка не вводится.

Состав передаваемых прав собственности. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Корректировка определяется на основании нижеследующих данных:

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11, ноябрь 2012 г., ПА/ПС	СРД-12, май 2013 г., ПА/ПС	СРД-13, ноябрь 2013 г., ПА/ПС	СРД-14, май 2014 г., ПА/ПС	СРД-15, ноябрь 2014 г., ПА/ПС	СРД-16, май 2015 г., ПА/ПС	СРД-17, ноябрь 2015 г., ПА/ПС	март 2016 г., ПА/ПС
1	Архангельск									
	Центр	Торговое			0,551					
2	Охрана	Производственное			0,882					
	Астрахань									
3	Охрана	Производственное				0,880		0,912		
	Владивосток									
	Середина	Торговое	0,388		0,520					
	Середина	Торгово-сервисное							0,766	
	Середина	Офисное					0,808		0,826	
	Охрана	Производственное					0,980		0,926	

Источник: СРК-2016, Москва.

Оцениваемый земельный участок находится на праве аренды, как и объект аналог №3, корректировка не требуется. Об

Объекты аналогии №№1,2 находятся в собственности, корректировка составит для земель производственного назначения г. Владивостока 0,926 или -7,4%.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение



покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

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

Скидка на торг. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Поскольку Оценщик анализирует цены предложения, т.е. информацию о сделках несостоявшихся, то к ценам предложения применяется поправка уторговывания.

В данном отчете поправка на торг определена на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК-2016, НЦПО, Москва):

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург	-	5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г. 10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г. 8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г. 4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	13-19 (16,5)	13-16 (14,5)
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам	март 2016 г. 7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
	март 2015 г. 5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
	ноябрь 2014 г. 3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Пользуясь принципом разумной осторожности, оценщик принимает среднее значение для земельных участков по средним городам, как более вероятное для оцениваемого объекта в размере -15,1%.

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все



объекты-аналоги предлагаются к продаже в сентябре 2017 года, максимально близко к дате оценки, - корректировка не вводится.

Поправка на местоположение. Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах города, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включается в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п.

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в производственных зонах пределах г. Владивостока – корректировка не требуется.

Поправка на площадь. Площадь оцениваемого земельного участка отличается от площади объектов аналогов. Корректировка определена на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 3. Земельные участки, 2016г. Н.Новгород.

таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Из приведенных данных видно, что корректировка необходима для аналога №2, которая составит 0,95 или -5%.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам и состоянию оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций. Объект оценки и объекты аналогии идентичны по данному параметру, поправка составила 0% для всех объектов аналогов. Поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют коммуникации по границе.

Корректировки на наличие обременений. У оцениваемого объекта отсутствует наличие ограничений (обременений). Какие либо ограничения и обременения у объектов аналогов не выявлено. Таким образом, поправка по данному параметру составила 0% для всех объектов аналогов.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

Согласно требованиям федеральным стандартам оценки, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;



S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица. Расчет стоимости оцениваемого земельного участка в рамках СП

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена предложения	руб.	Определяется	23 000 000	2 800 000	25 000 000
Площадь участка	кв.м	13914	12000	1432	12500
Цена за 1 кв.м	руб. /квм	Определяется	1 917	1 955	2 000
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 917	1 955	2 000
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 917	1 955	2 000
Дата продажи/предложения		25 сен	сен.17	сен.17	сен.17
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 917	1 955	2 000
Факт сделки/предложение		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,10%	-15,10%	-15,10%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 627	1 660	1 698
Состав передаваемых прав		право аренды	право собственности	право собственности	Долгосрочная аренда
Корректировка	%		-7,40%	-7,40%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 507	1 537	1 698
Местоположение		край Приморский, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, дом 3а	Вдоль федеральной трассы Дефриз во Владивостоке.	в р-не ф. Заря, во Владивостоке	районе ул. Порт-Артурская (пос. Трудовое)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 507	1 537	1 698
Площадь земельного участка	кв.м	13 914	12 000	1 432	12 500
Корректировка	%		0,00%	-5,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 507	1 460	1 698
Вид разрешенного использования		Для реконструкции и дальнейшей эксплуатации холодильника с административно-бытовым комплексом	в территории опережающего развития Дальнего востока	Под строительство	Под строительство
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			1 507	1 460	1 698
Наличие инженерных коммуникаций		все на участке	имеется возможность	имеется возможность	имеется возможность



			подключения	подключения	подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 507	1 460	1 698
Рельеф		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 507	1 460	1 698
Состояние		Оценивается как не застроенный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 507	1 460	1 698
Общая величина корректировки, п	%		-22,50%	-27,50%	-15,10%
1/п			-4,444	-3,636	-6,623
Сумма 1/п			-14,703	-14,703	-14,703
Весовой коэффициент	доли ед.		0,302	0,247	0,450
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	1 581			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, без учета НДС	руб	21 998 034			

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 13 914 кв.м., полученная в рамках метода сравнения продаж, на дату оценки составляет (округленно):

21 998 034 рубля (НДС не облагается).



11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА (ЗАМЕЩЕНИЯ) УЛУЧШЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

При расчете рыночной стоимости объекта оценки оценщик опирался на данные справочника оценщика «КО-ИНВЕСТ: «Магистральные сети и транспорт» 2014г, «Общественные здания» 2011г, "Складские здания и сооружения" 2011г и "Промышленные здания" 2016г.

Укрупненные показатели, примененные в данном справочнике, распространяются на объекты, которые по своим архитектурным и конструктивным признакам в целом соответствуют указанным в описаниях объектов-аналогов.

Определение стоимости воспроизводства

В современной практике оценки применяют следующие методы определения стоимости воспроизводства:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При расчете стоимости работ оценщик воспользовался методом укрупненных обобщенных показателей стоимости (методом сравнительной единицы). Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивающим приемлемую точность порядка 15-20%.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (для зданий - 1 куб.м. строительного объема или кв.м общей площади) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения (строения).

Учитывая вышеизложенное, основная формула расчета стоимости воспроизводства имеет следующий вид:

$$C_{ДО} = C^0 \times K_{ДО} \times K_{КР} \times K_{ГК} \times K_{КО} \times S \text{ (или } V), \text{ где:}$$

$C_{ДО}$ - стоимость воспроизводства оцениваемого объекта без учета износа;

C^0 - стоимость воспроизводства 1 м² площади / 1 м³ строительного объема оцениваемого объекта в рублях;

$K_{ДО}$ - коэффициент пересчета из цен справочника в цены на дату оценки.

Расчет индекса для перехода от цен справочников к ценам на дату оценки (07.09.2017 г.) рассчитывался на основании индексов цен производителей промышленных товаров по РФ¹⁰:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Декабрь в % к декабрю предыдущего года	113,9	116,7	112,0	105,1	103,7	105,9	110,7	107,4	102,2

$K_{ДО}$ - равен 1,40 ($1,051 * 1,037 * 1,059 * 1,107 * 1,074 * 1,022$) – для справочника 01.01.2011г

$K_{ДО}$ - равен 1,22 – для справочника 01.01.2014г

$K_{КР}$ - регионально-климатический коэффициент, коэффициент учитывающий региональное различие в уровне цен равен 1,099 (Источник: КО - ИНВЕСТ: «Производственные здания», 2016г.);

¹⁰ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#

Республика Саха (Якутия) *	1,753	1,625	1,796	1,428	1,641	1,684	1,674	1,699
Еврейская автономная область	0,852	0,859	0,824	0,870	0,862	0,911	0,864	0,934
Приморский край	1,099	0,948	1,035	0,990	0,981	1,025	0,999	1,095

Источник: КО - ИНВЕСТ: «Производственные здания», 2015г.

$K_{ГК}$ - поправочный коэффициент на отличие группы капитальности оцениваемого здания и здания-аналога;

$K_{КО}$ - поправочный коэффициент на конструктивные отличия от аналога, удельная стоимость которого приведена в сборнике Ко-Инвест;

S (или V) - площадь оцениваемых помещений, м²/строительный объем оцениваемого объекта, м³.

Определение прибыли предпринимателя (девелопера)

Поскольку удельные показатели учитывают только затраты на строительство, возникает необходимость введения поправки на прибыль застройщика. Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

Прибыль предпринимателя принята для производственно-складской недвижимости в размере 17% согласно данным Справочника оценщика недвижимости (2016, Н.Новгород, Лейфер Л. А.).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	19%	18%	20%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Сборники КО-ИНВЕСТ учитывают: прямые затраты; накладные расходы; плановые накопления (прибыль); общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно изыскательных работ; затраты связанные с производством работ в зимнее время; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние более 3 км при отсутствии общественного транспорта; расходы по выплате рабочим надбавок за подвижной характер труда.

Результаты определения стоимости воспроизводства оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Расчет накопленного износа и устареваний

Для того, чтобы получить рыночную стоимость объекта исследования, необходимо скорректировать затраты на замещение на величину накопленного износа и устареваний. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.



Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств.

Согласно нормативному методу физический износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{ФИ}_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ объекта оценки, %;

ФИ_i – физический износ i -го конструктивного элемента;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdrt.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях фактического срока службы и срока



полезного использования объекта.

Данный метод эффективен при определении износа несложных (с конструктивной точки зрения) объектов, недоступных для осмотра объектов и элементов здания, а также при дефиците информации, необходимой для оценки износа.

Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{СПИ}}} \right) \times 100\%$$

, где:

$T_{\text{факт}}$ – фактический срок службы объекта, лет;

$T_{\text{СПИ}}$ – срок полезного использования объекта, лет.

Определенное физическое износа на основе экспертного метода основывается на сопоставлении состояния оцениваемого объекта со шкалой, приведенной в следующей таблице.

Таблица. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа¹¹

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Физический износ так же может быть определен *методом эффективного возраста* (срока жизни).

Физический износ (Ф) рассчитывается методом эффективного возраста (срока жизни). Этот метод основан на экспертизе строений оцениваемого объекта и апробированной гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к текущей стоимости воспроизводства.

$$I_{\text{физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{спж}}} \right) \times 100\%$$

где:

$T_{\text{факт}}$ – фактический срок службы объекта, лет;

¹¹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.



Тспи – срок полезного использования объекта, лет.

Срок полезного использования определяется по нормативам для оцениваемых зданий, эффективный возраст рассчитывается экспертно с использованием технических паспортов и результатов осмотра.

101	Непроизводственные здания	
10100	Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	125
10101	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные	100
10101a	то же, перекрытия деревянные	80
10102	Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные, кирпичные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные	80
10103	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50
10104	Здания контейнерные, деревянные, каркасные, щитовые, металлические и железобетонные; телефонные кабины	25
10105	Здания глинобитные, сырцовые и саманные	18
10106	Здания сборно-разборные и передвижные: цельнометаллические, каркасно-панельные, панельные, дерево-металлические, камышитовые и прочие облегченные (деревянные телефонные кабины и т.п.)	10
10107	Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусочные и столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	18
10108	Киоски и ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	10

Источник: «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций». Статистика. Москва.

В виду отсутствия у оценщика информации о дате ввода в эксплуатацию объектов имущества, состояние износа зданий было определено экспертно (на основании табл. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа). Таким образом, для оцениваемых объектов износ составил в 20%.

Функциональное устаревание отражает потерю стоимости из-за неспособности объекта выполнять на момент проведения оценки те функции, для которых он предназначен. Объект оценки относится к типичным объектам недвижимости данного сегмента рынка. На дату оценки оцениваемые объекты требуют проведения ремонта. Принимая во внимание, что оцениваемый объект соответствует своему функциональному назначению может эксплуатироваться по своему функциональному назначению, считаем, что функциональное устаревание (И фу) можно принять равным 0%.

Внешнее или экономическое устаревание - это снижение стоимости, вызванное самыми разнообразными внешними факторами. В их числе - изменение законодательства и правительственной политики, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон и др. Экономическое устаревание отражает потерю стоимости в результате уменьшения полезности и привлекательности, вызванную факторами, находящимися вне пределов оцениваемого объекта недвижимости. Внешних факторов, снижающих привлекательность объекта оценки, не выявлено. Внешнее устаревание (Ивн) принимаем равным 0 %.

Совокупный износ и устаревания

Совокупный износ и устаревания объекта определялся по формуле:

$$I_{\text{НАК}} = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{ЭК}}),$$

где:

$I_{\text{НАК}}$ – совокупный износ и устаревания;

$I_{\text{ФИЗ}}$ – физическое состояние (износ);

$I_{\text{ФУН}}$ – функциональное устаревание;

$I_{\text{ЭК}}$ – внешнее устаревание.



Расчет накопленного износа представлен в итоговой таблице расчета стоимости замещения улучшений в рамках затратного подхода.

Рыночная стоимость в рамках затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{затр.}} = OC + C_{\text{зем}}$$

Расчет рыночной стоимости улучшений на земельном участке в рамках затратного подхода представлен в таблице ниже.



Таблица. Расчет стоимости улучшений на ЗУ в рамках ЗП

№ здания на схеме	Наименование строения	Общая площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Источник информации	Наименование	Стоимость за единицу измерения	Стоимость строительных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки с учетом региона	Региональный коэффициент	Суммарный коэффициент	ПП, %	ПВС, руб.	Физический износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, без учета земельного участка, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, без учета земельного участка, руб. с НДС	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	Здание административно – бытовой комплекс 3-хэтажное + подземный цоколь.	1049,9	3356,8	Ко-Инвест "Общественные здания" 2011	ruПЗ.17.000.0002 административно-бытовой корпус	14155,6	1,4	1,099	1,5386	17%	26 753 944	20,00%	21 403 155	25 255 723	
2	Здание Подстанция	62,9	188,7	Ко-Инвест "Общественные здания" 2011	04.17.0265 Котельные	3642,4	1,4	1,099	1,5386	17%	1 237 289	20,00%	989 831	1 168 001	
3	Здание распределительного пункта.	79,8	399	Ко-Инвест "Складские здания и сооружения" 2011	с3.02.001 Здание вспомогательного назначения со складом ткани производств.швейного объединения	5333,02	1,4	1,099	1,5386	17%	3 830 520	20,00%	3 064 416	3 616 011	
4	Сооружение Склад	137	685	Ко-Инвест "Складские здания и сооружения" 2011	с3.11.043 склад тарного хранения	5032,55	1,4	1,099	1,5386	17%	6 205 693	20,00%	4 964 554	5 858 174	
5	Здание Холодильник	3767,8	http://panel.ru/prices/refrigerators/10000/ Стоимость воспроизводства холодильника									65838537	20,00%	44 636 296	52 670 830
6	Сооружение ж/д путь	-	122	Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2014	м3.04.063.0001, путипроводы	66105	1,22	1,099	1,34078	-	10813136	20,00%	8 650 509	10 207 600	
ИТОГО													83 708 761	98 776 338	

Таким образом, рыночная стоимость улучшений на земельном участке, полученная с применением затратного подхода по состоянию на дату оценки, составляет (с НДС): **98 776 338** рублей, без учета стоимости земельного участка.

12. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход – это метод оценки стоимости объекта исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется стоимость другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не сдаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;
 K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);
 K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);
 i – номер элемента сравнения;
 j – номер объекта-аналога;
 V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;
 S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение $\geq 30\%$), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
 - Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
 - Время продажи (дата предложения);
 - Месторасположение;
 - Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:



$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times P_{\text{пр}} = (V_{\text{ед}} \times P_{\text{пр}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

$V_{\text{ед}}$ - цена единицы сравнения;

$K_{\text{ед}}$ - количество единиц сравнения;

$(V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}})$ - цена аналога до учета поправки;

$P_{\text{пр}}$ - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (P_{\text{од}} \times K_{\text{ед}}) = (V_{\text{ед}} + P_{\text{од}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

$P_{\text{од}}$ - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + P_{\text{ад}}$$

где:

$P_{\text{ад}}$ - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:



$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

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

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

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

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.apex.realty.ru, и др. Все обнаруженные аналогичные оцениваемому производственно-складскому комплексу представлены в таблице ниже настоящего Отчета.

Обоснование сопоставимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и объект



оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже объектов, аналогичных и/или близких к оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения. Было отобрано несколько предложений по продаже коммерческой недвижимости, данные о которых представлены ниже в таблице.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки были использованы аналоги, расположенные на территории Московского региона, с сопоставимым местоположением.

Кроме этого некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В Отчете указаны уточненные данные.

Таблица: Характеристики объектов-аналогов (купля/продажа объекта недвижимости)

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Источник информации		https://www.beboss.ru/kn/vladivostok/1942943	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-proizvodstvenno-skladskoj-kompleks-55520057.html	https://www.beboss.ru/kn/vladivostok/5849
Адрес	край Приморский, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, дом 3а	г.Владивосток. ул. 2-я Линейная д. 21	г. Владивосток, ул.Дальзаводская, 2, лит. Г46	г.Владивосток. ул Олега Кошевого 86
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	25 сентября 2017	сен.17	сен.17	сен.17
Передаваемые права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Расстояние от транспортной магистрали	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Общая площадь, кв. м.	5 097,40	1300	771,00	389,00
Площадь зу, кв. м.	13 914,00	5858 (долгосрочная аренда)	1048	на общей территории
Передаваемые права на земельный участок	право аренды	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Состояние и вид внутренней отделки	хорошее, типовой ремонт, класс здания В	хорошее, типовой ремонт, класс здания В	хорошее, типовой ремонт, класс здания В	хорошее, типовой ремонт, класс здания В
Этаж/этажность	производственно-складской комплекс	административно-производственно-складской комплекс	административно-производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Наличие холодильных камер	имеются холодильные камеры	нет	нет	нет
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Цена предложения, руб. с НДС		34 000 000	20 000 000	10 000 000
Цена предложения за 1 кв.м. с НДС		26 154	25 940	25 707

* Техническое состояние объектов-аналогов было дополнительно уточнено в ходе телефонного разговора у продавца (представителя), по указанному номеру в объявлении.

** Информация о характеристиках отделки объектов-аналогов дополнительно была уточнена в ходе телефонного разговора с продавцом (представителем), по указанному в объявлении номеру.



Обоснование вносимых корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки¹², предлагаются заинтересованным лицам на праве собственности, без обременений или ограничений. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Цена сделки/предложения. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

В данном отчете поправка на торг определена на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК-2016, НЦПО, Москва):

¹²Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц.



Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г. 8,2	11,9 10,7	10,8 9,1	14,8 11,8	10,6 8,4	14,4 10,2	11,8 10,2	15,5 13,1	12,9 11,9
	ноябрь 2014 г. 4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам	март 2016 г. 7,9	11,8 9,3	10,6 8,2	14,2 11,2	10,5 7,5	13,7 10,8	10,5 8	15,2 12,9	15,1 13,6
	ноябрь 2014 г. 3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Пользуясь принципом разумной осторожности, оценщик принимает среднее значение для производственно-складской недвижимости в г. Владивосток, как более вероятное для оцениваемого объекта в размере -14,5%.

Площадь помещений. Общая площадь оцениваемого объекта отличается от площади объектов аналогов. Корректировка определена на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, 2016г. Н.Новгород.

Таблица 22.

Площадь, кв. м	аналог				
	<100	100-300	300-1000	>1000	
объект	<100	1	1,03	1,15	1,25
оценки	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Из приведенных данных видно, что корректировка необходима для аналогов №2 и №3, которая составит 0,98 или -2%.

Поправка на местоположение. Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах города, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включает в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п.

Оцениваемый объект, как и объекты аналоги расположены в пределах промышленных зонах г. Владивостока. Корректировка не требуется.

Поправка на этаж расположения. Оцениваемые объекты являются отдельно стоящими строениями/ зданиями, как и объекты аналоги. Таким образом, объект оценки и объекты аналоги идентичны по данному параметру, поправка для всех объектов аналогов составила 0%.

Корректировки на вид использования. Оцениваемый объект представляет собой



производственно-складской комплекс, как и объекты аналоги, состоящие из административно производственно-складских строений/зданий, поправка в данном случае не вводится.

Корректировки на состояние и вид внутренней отделки. Объект оценки характеризуется хорошим состоянием (имеется типовой/ стандартный ремонт, соответствующей классу «В»). Таким образом, объект оценки и объекты аналоги идентичны по данному параметру, поправка для всех объектов аналогов составила 0%.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Корректировка на наличие холодильных камер. Учитывает наличие холодильных камер в производственно-складских комплексах. Объект оценки имеет холодильные камеры, объекты-аналоги нет, необходима корректировка. Корректировка определена на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, 2016г. Н.Новгород.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,24	1,22	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке отапливаемого складского объекта	1,24	1,22	1,27

Корректировка для всех объектов-аналогов составила +24%.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i} \right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае).

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.



Таблица: Расчет стоимости оцениваемого объекта оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		полная собств.	полная собств.	полная собств.
Общая площадь	кв.м.	5 097,40	1 300,00	771,00	389,00
Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м		26 154	25 940	25 707
Корректировки	(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Дата продажи/предложения		25 сентября 2017	сен.17	сен.17	сен.17
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		26 154	25 940	25 707
Факт сделки/предложение		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг	%		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 362	22 179	21 979
Права собственности		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 362	22 179	21 979
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 362	22 179	21 979
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 362	22 179	21 979
Адрес		край Приморский, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, дом 3а	г.Владивосток, ул. 2-я Линейная д. 21	г. Владивосток, ул.Дальзаводская, 2, лит. Г46	г.Владивосток, ул Олега Кошевого 8б
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 362	22 179	21 979
Площадь помещений	кв.м.	5 097	1 300	771	389
Корректировка	%		0,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		22 362	21 735	21 540
Состояние и вид внутренней отделки		хорошее, типовой ремонт, класс здания В	хорошее, типовой ремонт, класс здания В	хорошее, типовой ремонт, класс здания В	хорошее, типовой ремонт, класс здания В
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 362	21 735	21 540
Корректировка	%	%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 362	21 735	21 540
Этаж/этажность		производственно-складской комплекс	административно-производственно-складской комплекс	административно-производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		22 362	21 735	21 540
Наличие инж. коммуникаций		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 362	21 735	21 540
Наличие холодильных камер		имеются холодильные камеры	нет	нет	нет
Корректировка	%		24,00%	24,00%	24,00%



Скорректированная цена			27 728	26 952	26 709
Общая величина корректировки, п	%		9,50%	7,50%	7,50%
1/п			-10,526	-13,333	-13,333
Сумма 1/п			-37,193	-37,193	-37,193
Весовые коэффициенты			0,283	0,358	0,358
Стоимость объекта оценки	руб/кв.м.	27 085			
Рыночная стоимость объекта	руб.	138 061 599			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки округленно составляет (с НДС): **138 061 599** рублей.

Стоимость улучшений, рассчитанная в рамках сравнительно подхода, (без учета права аренды на земельный участок) составит (С НДС): **116 063 565** рублей.



13. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект, обладающей той же полезностью. Использование данного метода расчета в рамках этого подхода предполагает определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта с учетом всех видов его износа и устареваний на дату проведения оценки.

К оцениваемым объектам движимого имущества относятся: машины и оборудование.

Перечень объектов движимого имущества представлен в таблице 10 данного отчета.

Оценка движимого имущества была построена на принципах затратного подхода. Данный метод заключается в подборе новых объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитываются затраты воспроизводства или замещения.

Процесс оценки в рамках затратного подхода включает следующие шаги:

расчет стоимости воспроизводства объекта оценки или стоимости замещения (полной восстановительной стоимости (ПВС));

определение величины физического износа, функционального и экономического устаревания объекта оценки;

расчет совокупного износа объекта оценки;

расчет остаточной стоимости объекта оценки.

Расчет полной восстановительной стоимости

В качестве базы расчета полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов Оценщик использовал, в зависимости от наличия информации, один из следующих источников информации: информация заводов-изготовителей (или их представительств) или Интернет-ресурсов, относительно стоимости оцениваемых объектов в новом состоянии; первоначальные стоимости объектов оценки по данным бухгалтерского учета, прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования, представленные в информационных ресурсах сети Интернет. Источник информации по каждому объекту представлены в таблице ниже.

В качестве ПВС использовались данные заводов-изготовителей (или их представительств), относительно стоимости оцениваемых объектов в новом состоянии; прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования, представленные в информационных ресурсах сети Интернет, данные Интернет-магазинов, торгующие аналогичным оборудованием. Источник информации по каждому объекту представлены в таблице ниже.

Таблица. Расчет полной восстановительной стоимости движимого имущества

№	Наименование	Кол. шт.	Год выпуска	ПВС, руб	Источник информации
1	Агрегат на базе четырех винтовых полугерметичных компрессоров АКВН7451-4, фирмы «Эйркул»	1	н/д	2800000	https://tiu.ru/Agregaty-bitzer.html
2	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных	1	н/д	1260000	https://tiu.ru/Agregaty-bitzer.html



	компрессоров АК2 4NC-5 фирмы «Эйркул»;				
3	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4DC-7 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	1260000	https://tiu.ru/Agregaty-bitzer.html
4	Агрегат на базе трех винтовых полугерметичных компрессоров АКВС 7461-3 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	2100000	https://tiu.ru/Agregaty-bitzer.html
5	Воздушный выносной конденсатор ACS 633BD фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	563330	https://ht-n.ru/g6460599-vozdushnye-kondensatory-alfablue
6	Воздушный выносной маслоохладитель DCS802CD (A) фирмы «ALFA LAVAL».	1	н/д	509174	https://ht-n.ru/g6460599-vozdushnye-kondensatory-alfablue
7	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903B фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	969504	https://ht-n.ru/p60204806-vozdushnyj-kondensator-bcms.html
8	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903 C фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	969504	https://ht-n.ru/p60204806-vozdushnyj-kondensator-bcms.html
9	Воздушный выносной маслоохладитель DCS902C фирмы «ALFA LAVAL».	1	н/д	969504	https://ht-n.ru/p60204806-vozdushnyj-kondensator-bcms.html
10	Воздухоохладитель INBE 562E85	6	н/д	259000	https://ht-n.ru/p28150266-vozdushnoohladelitel-bb562e45pd.html
11	Воздухоохладитель RLE 354A558	8	н/д	286000	http://satom.ru/k/promyshlennye-vozdushnoohladeliti/
12	Воздухоохладитель INBE 563E85	6	н/д	259000	https://ht-n.ru/p28150266-vozdushnoohladelitel-bb562e45pd.html
13	Комплект автоматики и запорной арматуры	3	н/д	159000	https://santehexpress.ru/categories/avtomatika-i-reguliruiuschaya-armatura
14	Щит управления АСС фирмы «Эйркул»	4	н/д	48628	https://cool-centre.ru/katalog/sistemy-upravleniya-i-avtomatizacii/bloki-upravleniya-kompressorami-i-kondensatorami-chm/wit-upravleniya-ako-17622-10-16a/
15	Комплект системы универсализации камер	2	н/д	455000	http://tool-tech.ru/catalog/teleinspektsionnaya-sistema
16	Система защиты промерзания грунта (греющий кабель термостат) для камер №1,2,3,5,6,7.	1	н/д	3580000	https://probatum-est.ru/obogrev-polov-morozilnih-kamer/
17	Комплект соединительных трубопроводов, фитингов.	1	н/д	350000	https://probatum-est.ru/obogrev-polov-morozilnih-kamer/
18	Холодильный агент R22	1	н/д	4600	http://osk-group.org/hladony-freon/freon-r22.html
19	Камера газации бананов	2	н/д	855000	http://osk-group.org/
20	Система вентиляции и увлажнения камер.	4	н/д	345000	http://osk-group.org/
21	Кондиционер	4	н/д	27000	http://osk-group.org/
22	Масло В100	1	н/д	55000	http://osk-group.org/
23	Перегрузочные мосты	4	н/д	95,66	http://websklad.ru/catalog/peregruzochnoe-oborudovanie/peregruzochnye-mosty/ http://www.rusdol.ru/index.php?page=n0002/n0010/n0032/n0035&item_id=41&aid=45&_openstat=ZGlyZWNoLnlhbmRleC5ydTsxNjM2MjEwOTsxNjQ3NDE2ODM2O3lhbmRleC5ydTpwcmVtaXVt&yclid=5540812166034102856 http://www.ptmont.ru/products/peregruzochnoe-oborudovanie/peregruzochnyy-most
	<i>ИТОГО</i>			18 084 340	



Расчет совокупного износа

Физический износ – потеря стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания трущихся элементов конструкции и различных повреждений в процессе функционирования.

В зависимости от возможности устранения физического износа в ходе капитального ремонта он подразделяется на устранимый и неустранимый. Кроме того, физический износ подразделяется на естественный (нормальный) физический износ, постепенно накапливаемый с возрастом машины, и аварийный износ, внезапно возникающий при поломках, авариях и внешних повреждениях.

Таблица. Классификация физического износа

Классификационные признаки	Вид износа	Примечания
Внешнее проявление	Механический	Снижение точности (отклонение от параллельности и цилиндричности)
	Абразивный	Появление царапин и задигов на сопрягаемых поверхностях
	Усталостный износ	Ведет к появлению трещин, излому деталей
	Заедание	Проявляется в прилипании сопрягаемых поверхностей
	Коррозийный износ	Проявляется в окислении изнашиваемой поверхности
Причины, вызвавшие износ	Износ первого рода	Износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации
	Износ второго рода	Износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д.
Время протекания	Непрерывный	Это постепенное снижение технико-экономических показателей объекта при правильной, но длительной эксплуатации
	Аварийный	Это быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной
Степень и характер распространения	Глобальный	Износ, распространяющийся на весь объект в целом
	Локальный	Износ, в разной степени поражающий различные детали и узлы объекта
Техническая возможность и экономическая целесообразность восстановления объекта	Устранимый	Износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано
Утраченных потребительских свойств объекта	Неустранимый	Износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям – расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта
Форма проявления	Технический	Это снижение фактических значений технико-экономических параметров объекта по сравнению с нормативными, паспортными данными
	Конструктивный	Это ухудшение защитных свойств внешних покрытий

Для расчета величины физического износа движимого имущества используются следующие методы:

- метод срока жизни;
- нормативный метод;



- метод амортизационных отчислений;
- метод рыночной экстракции;
- модернизированный метод сроков жизни;
- метод экспертизы состояния.

Метод срока физической жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа оборудования от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта.

Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$\text{ФИ} = \frac{T_{\text{эф.}}}{T_{\text{нор.}}} \times 100\%$$

где:

ФИ – физический износ объекта ;

Tэф – эффективный возраст, лет;

Tнор – нормативный срок службы объекта, лет.

Нормативный метод определения величины физического износа предполагает использование для расчета физического износа нормативно закрепленных методик определения стоимости отдельных видов машин, оборудования и транспортных средств.

Согласно методу амортизационных отчислений, величина физического износа принимается равной произведению срока службы объекта (лет) на соответствующую норму амортизации (в процентах). При этом делается предположение о том, что норма и способ начисления амортизации в бухгалтерском учете компании в целом соответствует процессу обесценения машин, оборудования и транспортных средств под влиянием физического износа.

Метод рыночной экстракции предполагает сравнение на основе техники «парных продаж» цены единицы оборудования в новом состоянии и цены аналогичного объекта, но бывшего определенное время в эксплуатации. Таким образом, выявляется зависимость износа от срока эксплуатации объекта. Заметим, что этот способ наиболее подходит для универсальных видов машин и оборудования, которые быстро теряют стоимость не только ввиду факторов физического износа, но и за счет снижения функциональной полезности (функциональный износ).

Модernизированный метод сроков жизни является эмпирическим, так как основывается на рыночных статистических данных обесценивания оборудования, учитывает нелинейный характер изменения износа с возрастом, в связи с чем и расчет износа можно проводить в широком диапазоне изменения Tхр, в том числе и для хронологического возраста, превышающего срок службы Tсс

Расчет осуществляется по следующей формуле:

$$И = 1 - e^{-1.5(T_{\text{хр}}/T_{\text{сс}})}$$

где:

И – физический износ объекта;

хр Т – хронологический возраст объекта, лет;

сс Т – срок службы объекта (срок экономической жизни), лет.

Физический износ методом экспертизы состояния, определяется на основании



осмотра оцениваемого оборудования, консультации с представителями Заказчика и с использованием шкалы для определения физического износа в зависимости от технического состояния оборудования.

Таблица. Шкала экспертных оценок для определения физического износа оборудования.¹³

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующего значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно- пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95

Определение физического износа объектов оценки.

В рамках данного отчета для определения физического износа машин и оборудования оценщик применил экспертный метод. Износ был определен по результатам осмотра объектов оценки в соответствии с данными вышеприведенной таблицы. Состояние оборудования определено как удовлетворительное, среднее значение износа составило 48%.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, применения морально устаревших материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. Затруднителен в определении этот вид износа, в связи с тем, что оборудование учитывает все требования ГОСТ и стандартов, а также санитарных норм и используется только по назначению.

Оцениваемые объекты отвечают всем стандартам и требованиям к современным машинам и оборудованию, и подходят для нормальной эксплуатации в соответствии с их текущим и предполагаемым использованием, полностью выполняют свои функции. Затраты, необходимые на ремонт и реконструкцию, способствующие более эффективной эксплуатации, – не требуются.

¹³ Попеско А.И., Ступин А. В., Чесноков СЛ. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. - М.: 00 «Российское общество оценщиков», 2002 - 241 с.: ил. (Сер. «Энциклопедия оценки»).



В настоящее время оцениваемые машины и оборудование используется по назначению и соответствует своему функциональному значению. Следовательно, моральное устаревание данных объектов отсутствует и равно 0%.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание появляется из-за внешних по отношению к оцениваемому объекту причин приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

В данном случае факторов экономического устаревания не выявлено и равно 0%.

Определение совокупного износа (Инак)

Совокупный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$\text{Инак} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) \times (1 - \text{Ифун}) \times (1 - \text{Иэк}),$$

- где: Инак – совокупный износ;
- Ифиз – физический износ;
- Ифун – функциональное устаревание;
- Иэк – экономическое устаревание.

Полученные значения совокупного износа оцениваемых объектов представлены в Таблице ниже.

Таблица. Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом

№	Наименование	Кол. шт.	Год выпуска	ПВС, руб	Иф, %	Стоимость затратным подходом, руб. с НДС	Стоимость затратным подходом, руб. с НДС. Кол-ва
1	Агрегат на базе четырех винтовых полугерметичных компрессоров АКВН7451-4, фирмы «Эйркул»	1	н/д	2800000	48%	1 456 000	1 456 000
2	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4NC-5 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	1260000	48%	655 200	655 200
3	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4DC-7 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	1260000	48%	655 200	655 200
4	Агрегат на базе трех винтовых полугерметичных компрессоров АКВС 7461-3 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	2100000	48%	1 092 000	1 092 000
5	Воздушный выносной конденсатор ACS 633BD фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	563330	48%	292 932	292 932
6	Воздушный выносной маслоохладитель DCS802CD (A) фирмы «ALFA LAVAL».	1	н/д	509174	48%	264 770	264 770
7	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903B фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	969504	48%	504 142	504 142
8	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903 C	1	н/д	969504	48%	504 142	504 142



	фирмы «ALFA LAVAL»;						
9	Воздушный выносной маслоохладитель DCS902C фирмы«ALFA LAVAL».	1	н/д	969504	48%	504 142	504 142
10	Воздухоохладитель INBE 562E85	6	н/д	259000	48%	134 680	808 080
11	Воздухоохладитель RLE 354A558	8	н/д	286000	48%	148 720	1 189 760
12	Воздухоохладитель INBE 563E85	6	н/д	259000	48%	134 680	808 080
13	Комплект автоматики и запорной арматуры	3	н/д	159000	48%	82 680	248 040
14	Щит управления АСС фирмы «Эйркул»	4	н/д	48628	48%	25 287	101 146
15	Комплект системы универсализации камер	2	н/д	455000	48%	236 600	473 200
16	Система защиты промерзания грунта (греющий кабель термостат) для камер №1,2,3,5,6,7.	1	н/д	3580000	48%	1 861 600	1 861 600
17	Комплект соединительных трубопроводов, фитингов.	1	н/д	350000	48%	182 000	182 000
18	Холодильный агент R22	1	н/д	4600	48%	2 392	2 392
19	Камера газации бананов	2	н/д	855000	48%	444 600	889 200
20	Система вентиляции и увлажнения камер.	4	н/д	345000	48%	179 400	717 600
21	Кондиционер	4	н/д	27000	48%	14 040	56 160
22	Масло В100	1	н/д	55000	48%	28 600	28 600
23	Перегрузочные мосты	4	н/д	95,66	30%	67 000	268 000
	<i>ИТОГО</i>						13 562 386

Таким образом, рыночная стоимость объектов движимого имущества, составляет на дату оценки с учётом НДС: **13 562 386 рублей.**



14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно п.25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Для развитых регионов, по оценочной практике, расхождение между подходами считается приемлемым на уровне до 30%, так же как и значение стоимости аналога может отличаться от значения стоимости объекта оценки по всем ценообразующим факторам не более 30% (считается, что стоимость такого объекта находится «в рынке»). В настоящем отчете интервал возможного расхождения определяется согласно «Экспертизе отчетов об оценке», Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г. стр.43:

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

Таким образом, в результате оценки подходы между собой разнятся. Анализ причины объясняется в достоинствах и недостатках каждого из подходов.

Таблица. Интервал значений каждого из подходов

Наименование подхода	Рыночная стоимость полученная в рамках подхода, руб.	Рыночная стоимость полученная в рамках подхода (min значение), руб.	Рыночная стоимость полученная в рамках подхода (max значение), руб.
Затратный	120 774 372	96 619 498	150 967 965
Сравнительный	138 061 599	110 449 279	172 576 998
Доходный	не применялся	-	-

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;



- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объекта оценки была определена двумя подхода – затратным и сравнительным:

Таблица. Критерии согласования

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	0	75	25
-	цели оценки	0	75	25
-	функциональному назначению объекта оценки	0	75	25
-	оцениваемым правам	0	75	25
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	0	75	25
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	0	75	25
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	0	75	25
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	0	75	25
Средний ранг, баллы		0	75	25
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед		0	0,75	0,25

Оценщиком были проанализированы достоинства и недостатки каждого из подходов для принятия решения об итоговом взвешивании результатов оценки.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценка принял во внимание следующие факторы:

1. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, но не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости, поскольку понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Оценщик счел целесообразным присвоить данному подходу весовой коэффициент, равный 0,25.

2. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлнить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Учитывая, что в данном случае схожесть объектов сравнения по многим параметрам с объектом оценки и определенность корректировок была максимальной и в достаточном количестве, Оценщик придал сравнительному подходу при расчете рыночной стоимости весовой коэффициент, равный 0,75.

Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, приведено в таблице ниже:



Таблица. Согласование результатов оценки недвижимого имущества

Наименование объекта оценки / Наименование подхода и метода оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	-	Метод сравнения продаж	Метод стоимости воспроизводства
Стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, дом 3а, (с НДС), руб.	не применялся	126 271 165	98 776 339
	Удельный вес подхода		
	-	0,75	0,25
	119 397 459		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, (НДС не облагается), руб.	21 998 034		

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

Таблица. Пообъектная стоимость объектов недвижимого имущества

№ здания	Наименование строения	Стоимость затратным подходом, руб. с НДС	Стоимость сравнительным подходом, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание административно – бытовой комплекс 3-этажное + подземный цоколь.	25 255 723	23 905 351	24242944
2	Здание Подстанция	1 168 001	1 432 181	1366136
3	Здание распределительного пункта.	3 616 011	1 816 980	2266738
4	Сооружение Склад	5 858 174	3 119 376	3804076
5	Здание Холодильник	52 670 830	85 789 677	77509965
6	Сооружение ж/д путь	10 207 600	10 207 600	10207600
	Всего			119 397 459

Согласование результатов оценки для движимого имущества не производились, т.к. Оценщиком был использован один подход (затратный). Результаты расчета рыночной стоимости движимого имущества по состоянию на 25.09.2017 г. приведены в таблице ниже.

Таблица. Согласование результатов оценки движимого имущества

№	Наименование	Кол. шт.	Год выпуска	Доходный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, ед/руб. с НДС	Рыночная стоимость подходом, кол-во/руб. с НДС.
1	Агрегат на базе четырех винтовых полугерметичных компрессоров АКВН7451-4, фирмы «Эйркул»	1	н/д	Не применялся	Не применялся	1 456 000	1 456 000
2	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4NC-5 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	655 200	655 200
3	Агрегат на базе двух поршневых полугерметичных компрессоров АК2 4DC-7 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	655 200	655 200
4	Агрегат на базе трех винтовых полугерметичных компрессоров АКВС 7461-3 фирмы «Эйркул»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	1 092 000	1 092 000



5	Воздушный выносной конденсатор ACS 633BD фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	292 932	292 932
6	Воздушный выносной маслоохладитель DCS802CD (A) фирмы«ALFA LAVAL».	1	н/д	Не применялся	Не применялся	264 770	264 770
7	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903B фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	504 142	504 142
8	Воздушный выносной конденсатор ACDS 903 C фирмы «ALFA LAVAL»;	1	н/д	Не применялся	Не применялся	504 142	504 142
9	Воздушный выносной маслоохладитель DCS902C фирмы«ALFA LAVAL».	1	н/д	Не применялся	Не применялся	504 142	504 142
10	Воздухоохладитель INBE 562E85	6	н/д	Не применялся	Не применялся	134 680	808 080
11	Воздухоохладитель RLE 354A558	8	н/д	Не применялся	Не применялся	148 720	1 189 760
12	Воздухоохладитель INBE 563E85	6	н/д	Не применялся	Не применялся	134 680	808 080
13	Комплект автоматики и запорной арматуры	3	н/д	Не применялся	Не применялся	82 680	248 040
14	Щит управления АСС фирмы «Эйркул»	4	н/д	Не применялся	Не применялся	25 287	101 146
15	Комплект системы универсализации камер	2	н/д	Не применялся	Не применялся	236 600	473 200
16	Система защиты промерзания грунта (греющий кабель термостат) для камер №1,2,3,5,6,7.	1	н/д	Не применялся	Не применялся	1 861 600	1 861 600
17	Комплект соединительных трубопроводов, фитингов.	1	н/д	Не применялся	Не применялся	182 000	182 000
18	Холодильный агент R22	1	н/д	Не применялся	Не применялся	2 392	2 392
19	Камера газации бананов	2	н/д	Не применялся	Не применялся	444 600	889 200
20	Система вентиляции и увлажнения камер.	4	н/д	Не применялся	Не применялся	179 400	717 600
21	Кондиционер	4	н/д	Не применялся	Не применялся	14 040	56 160
22	Масло В100	1	н/д	Не применялся	Не применялся	28 600	28 600
23	Перегрузочные мосты	4	н/д	Не применялся	Не применялся	67 000	268 000
	ИТОГО						13 562 386

Таблица. Итоговая стоимость объектов оценки

№	Наименование строения	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Недвижимое имущество	119 397 459
2	Движимое имущество	13 562 386
3	Право аренды на земельный участок	21 998 034
	ИТОГО	154 957 879



15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года № 611. ФСО N10, утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года РФ №328. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10).

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая рыночная стоимость залогового имущества АО «Дальневосточный хладокомбинат» по адресу: Приморский край, г.Владивосток, 2-я Шосейная улица, 3А, по состоянию на 25.09.2017г., округленно составляет (с учетом НДС):

154 957 879 (сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят девять) рублей.

В том числе:

№	Наименование строения	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Недвижимое имущество	119 397 459
2	Движимое имущество	13 562 386
3	Право аренды на земельный участок	21 998 034
	ИТОГО	154 957 879

Оценщик

Бородулин А.В.



ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы Оценщика и Компании



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

1-й Магистральный тупик,
д. 5А, 123290, г. Москва

+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 775001001

ПОЛИС № 020-073-000754/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 020-073-000754/16 от 21.12.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр профессиональной оценки «АКТИВ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	г.Москва, ул.Иркутская, д. 3 стр. 11 офис. 9
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом (п.п.№5 от 26.12.2016)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» января 2017 г. по «11» января 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 21.12.2016г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель генерального директора
на основании Доверенности №175/16 от 27.03.2016г.

(Кривошеев В.А.)

М.п.
«27» декабря 2016г.

Страхователь:
ООО «Центр профессиональной оценки «АКТИВ»
Генеральный директор на основании Устава

(Минасов О.Ю.)

М.п.
«27» декабря 2016г.





ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 15094
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Бородулина Александра Владимировича

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

о том, что

Бородулин Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.04.2013 года за
регистрационным номером № 997**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.01.2017 г.

Дата составления выписки 11.01.2017 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



ПОЛИС № 020-073-000751/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика №020-073-000751/16 от 20.12.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Бородулин Александр Владимирович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Кировоградская д.8 к.1, кв.63
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом (п.п.123 от 29.12.2016)</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «28» января 2017 г. по «27» января 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 20.12.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Бородулин Александр Владимирович

М.П. (Милорадова Т.М.)

(Бородулин А.В.)

«30» декабря 2016г.

«30» декабря 2016г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Г. Москва

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ

КВ № 43999

Решением
Государственной аттестационной комиссии

02 июня 2011

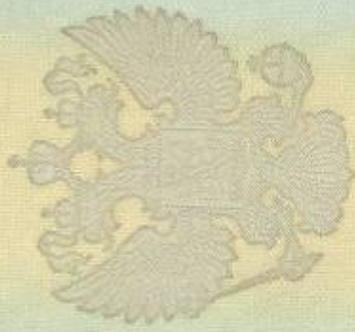
от
Бородулину Александру Владимировичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

Экономист
по специальности
«Финансы и кредит»



Генеральный директор
Исполнитель



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 857

06 июля 2011





г. Москва

Негосударственное
образовательное учреждение
высшего профессионального
образования "Международная
академия оценки и
консалтинга"

ПРИЛОЖЕНИЕ
К ДИПЛОМУ

№ **КВ № 43999****857**

(регистрационный номер)

06 июля 2011

года

(дата выдачи)

Решением
Государственной
аттестационной
комиссии

от **02 июня 2011** года

присуждена

Квалификация

Экономист

по специальности

«**Финансы и кредит**»

Ректор

Декан

Секретарь

Фамилия, имя, отчество

Бородулин Александр Владимирович

Дата рождения

18 июня 1980

Предыдущий документ об образовании

Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году

Вступительные испытания **прошел**

Поступил (а) в

2006 году в Некоммерческое образовательное учреждение "Международная академия оценки и консалтинга" (очная форма)

Завершил (а) обучение в

2011 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Международная академия оценки и консалтинга" (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**Направление/специальность **Финансы и кредит**

Специализация

Оценка собственности

Курсовые работы:

1. Экономическая теория, хорошо
2. Экономика организаций (предприятий), отлично
3. Маркетинг, отлично
4. Бухгалтерский учет, отлично
5. Экономический анализ, отлично
6. Оценка недвижимости, отлично
7. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности, отлично
8. Оценка машин, оборудования и транспортных средств, хорошо
9. Управление портфелем недвижимости, отлично

Практика:

Преддипломная производственная практика, 12 недель, отлично

Итоговые государственные экзамены:

Итоговый междисциплинарный комплексный экзамен по специальности, хорошо

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему: "Оценка бизнеса (на примере деятельности ОАО "Геострой")", 12 недель, отлично

Данный диплом дает право профессиональной деятельности
в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте



БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Фотографии объекта оценки



Административный корпус



Административный корпус



Административный корпус



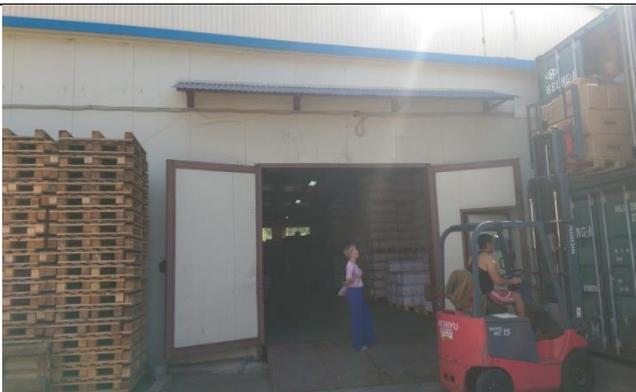
Административный корпус



Здание подстанции



Здание распределительного пункта



Склад



Здание распределительного пункта





Холодильник



Холодильник



Холодильник



Жд путь



Документы, предоставленные Заказчиком

