

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АйБи-Консалт»



125040, Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 28; т/ф: 780-72-70, 780-72-80

Утверждаю:
 Генеральный директор ООО «АйБи-Консалт»

_____ В. Г. Крайнюченко

11 октября 2013 года

В соответствии с договором № Д20-09-13/01 от 02 октября 2013 года Оценщиками ООО «АйБи-Консалт» произведена оценка рыночной стоимости следующих объектов недвижимости:

- здание, общей площадью 2 789,8 кв.м на земельном участке общей площадью 415 кв.м, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6,
- здание общей площадью 11 137,7 кв.м, расположенное на земельном участке 2 012 кв.м, по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15, а также расположенное на земельных участках общей площадью 1 805 кв.м (383, 250, 348, 824 кв.м) по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19.

Оценка проведена с целью определения рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – для целей залога. Оценка выполнена по состоянию на 02 октября 2013 года.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной Заказчиком информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Основываясь на проведенных исследованиях и проделанных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что общая **итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная по состоянию на 02 октября 2013 года без учета НДС, составляет:**

2 699 708 000 руб.

(Два миллиарда шестьсот девяносто девять миллионов семьсот восемь тысяч рублей РФ),

в том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Здание, общей площадью 2 789,8, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	390 223 000	460 463 100
Здание общей площадью 11 137,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	2 279 412 000	2 689 706 200
ИТОГО:	2 669 635 000	3 150 169 300
земельный участок общей площадью 415 кв.м , расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6		4 680 000
земельный участок общей площадью 2 012 кв.м, по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15		13 480 000

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

земельный участок общей площадью 1 805 кв.м:		
- 383 кв.м	2 527 800	2 982 800
- 250 кв.м	1 650 000	1 947 000
- 348 кв.м	2 296 800	2 710 200
- 824 кв.м	5 438 400	6 417 300
по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19		
Итого земельные участки:	30 073 000	32 217 300

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	5
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	6
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
9. МЕТОДОЛОГИЯ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
10. ПРОВЕДЕННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	14
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
12. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
14. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	23
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	25
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	40
17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	48
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	56
19. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	57
20. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	58
21. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59

1. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Табл. 1

Основание для проведения оценки	Договор № Д20-09-13/01 от 20.09.2013 г.
Порядковый номер отчета	№ 2161 10/13 1
Дата осмотра Объекта оценки	02 октября 2013 г.
Дата составления отчета	11 октября 2013 г.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- здание, общей площадью 2 789,8 кв.м на земельном участке общей площадью 415 кв.м, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.б. - здание общей площадью 11 137,7 кв.м, расположенное на земельном участке 2 012 кв.м, по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15. , а также расположенное на земельных участках общей площадью 1 805 кв.м (383, 250, 348, 824 кв.м) по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19.		
Местонахождение	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6 и ул. Семеновская, д.15		
Курс доллара США на дату проведения оценки (ЦБ РФ)	32,2965		
Курс ЕВРО на дату проведения оценки (ЦБ РФ)	43,8005		
Результаты оценки, полученные подходами, руб.			
Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Сравнительный подход
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.б	397 717 000	387 782 000	413 451 000
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	2 421 470 000	2 316 642 000	2 152 631 000
Экспертные веса	0,2	0,6	0,2
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, руб.	2 699 708 000		

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 3

Объект оценки	- здание, общей площадью 2 789,8 кв.м на земельном участке общей площадью 415 кв.м, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.б. - здание общей площадью 11 137,7 кв.м, расположенное на земельном участке 2 012 кв.м, по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15. , а также расположенное на земельных участках общей площадью 1 805 кв.м (383, 250, 348, 824 кв.м) по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19.
Местонахождение	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6 и ул. Семеновская, д.15
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на все имущество, за исключением земельного участка общей площадью 1 805 кв.м, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19, где заказчику принадлежит право аренды.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей залога
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	02 октября 2013 г.
Срок проведения оценки	с 02 октября 2013 г. по 11 октября 2013 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 6 настоящего отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Табл. 4

<p>Заказчик</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Век» Место нахождения: 690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6 ИНН 1655114459 КПП 254001001 Банковские реквизиты: р/с 40702810850260154029 Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск, к/с 30101810600000000608 БИК 040813608 ОГРН 1061655061302 дата присвоения ОГРН 28.08.2006г.</p>
<p>Исполнитель</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «АйБи - Консалт» Местонахождение: 127238, г. Москва, Дмитровское ш., д.46, корп.1 ИНН 7713194249 КПП 771301001 Банковские реквизиты: р/с 407 028 102 000 000 070 37 в Банке ЗЕНИТ (ОАО), г. Москва, к/с 301 018 100 000 000 002 72 ОГРН 1027704422507 дата присвоения ОГРН 12.11.2002г. Полис страхования ответственности исполнителя в ОСАО «ИНГОССТРАХ», № 433-061191/10 от 17.12.2010 года, и дополнительное соглашение к нему № 4 от 24.10.2011 года. Срок действия полиса: с 01.01.2011 года по 31.12.2013 год.</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Крайнюченко Владимир Геннадьевич, член Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078, Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 001973. Диплом о п/п серии ПП № 064488, дата выдачи 08 декабря 2000г., свидетельство о повышении квалификации (с 11.02.2003г. по 26.11.2003г.) рег.№ 468/2003, свидетельство о повышении квалификации (с 16.11.2006г. по 29.11.2006г.) рег.№ 0423/2006, свидетельство о повышении квалификации (с 03.12.2009г. по 01.02.2010г.) рег.№ 2785. Гражданская ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (полис № 433-069187/12 от 26 октября 2012 г., срок действия с 02.11.2012 по 01.11.2013, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Гражданская ответственность оценщика также застрахована состраховщиками: ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (полис № 2236 к договору № 433-121121/12/ 0321R/776/00001/2 от 23.07.2012г., срок действия с 01.01.2013г. по 30.06.2014г.). Страховая сумма 300000 (Триста тысяч) рублей. Трудовой договор с ООО «АйБи-Консалт» №б/н от 24 июля 2001г., дополнительное соглашение №б/н от 09.02.2004г., 25.11.2005г., 01.01.2008г., 01.01.2009г., 01.01.2010г., 01.01.2011г., 01.01.2012г. Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет.</p> <p>Вуколова Наталья Витальевна, член Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (107078, Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1), включена в реестр оценщиков 03.02.2012г. за регистрационным № 007817. Диплом о п/п серии ПП №064480, дата выдачи «08» декабря 2000 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (полис № 433-069241/12 от 26 октября 2012г., срок действия с 02 ноября 2012г. по 01 ноября 2013г.). Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Гражданская ответственность оценщика также застрахована состраховщиками: ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (полис № 1998 к договору № 433-121121/12/ 0321R/776/00001/2 от 23.07.2012г., срок действия с 01.01.2013г. по 30.06.2014г.). Страховая сумма 300000 (Триста тысяч) рублей. Трудовой договор с ООО «АйБи-Консалт» №б/н от 22.02.2011г., №б/н от 03.02.2012г. Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.</p>

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

В разработке Отчета принимали участие оценщики ООО «АйБи – Консалт» - действительные члены Российского Общества Оценщиков.

Мы, специалисты-оценщики ООО «АйБи – Консалт», удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- ✓ изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- ✓ сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, профессиональными непредвзятыми суждениями и выводами;
- ✓ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного Отчета, мы также не имеем заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ✓ наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ✓ анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 256, 255, 254, требованиям Стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол № 284;
- ✓ итоговая величина рыночной стоимости признается действительной на дату оценки.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными допущениями и ограничительными условиями:

В ходе проведения настоящей работы оценщики не проводили проверки и, соответственно, не несут ответственности по юридическим аспектам оцениваемого имущества, включая титул и наличие закладных. Подразумевается, что в отношении оцениваемого имущества не существует никаких ограничений, сервитутов или каких-либо иных видов обременения, кроме указанных ниже.

В настоящем отчете, под Объектом оценки, подразумеваются права собственности на данный Объект оценки.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Права на объект оценки считаются достоверными, оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта), влияющих на оценку, на состояние собственности, оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

Подразумевается, что для Объекта оценки, имеются, могут быть безотлагательно получены или возобновлены все лицензии, ордера или разрешения федеральных, или местных законодательных, или исполнительных органов власти, или частных предприятий, или организаций, необходимые для подтверждения возможности таких видов использования данного объекта, на которых базируется отчет.

Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанной цели, любое использование отчета либо отдельных его частей для иных целей не отражает точку зрения оценщиков.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах

для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения оценщиков.

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

Оценщики не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

Результаты расчетов рыночной стоимости всего объекта оценки округлялись до тысяч рублей, а величины годовой ставки арендной платы до сотен рублей.

При определении вероятной величины рыночной стоимости Объекта оценки оценщики исходили из следующего:

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей оценки являлись:

✓ Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

✓ Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, 255, 254;

✓ Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол №284 (далее по тексту: «ССО РОО-2010»).

В вышеуказанных стандартах даны основные определения видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Настоящая работа выполняется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, и приведенными в вышеуказанных стандартах оценки.

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО №2).

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости объекта оценки**, отличные от рыночной:

- а) инвестиционная стоимость;
- б) ликвидационная стоимость;
- в) кадастровая стоимость (ФСО №2).

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО №2).

Затраты являются денежным выражением величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо ценой, уплаченной покупателем за объект оценки (ФСО №1).

Затраты воспроизводства – затраты создания возможной копии существующего сооружения с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (Стандарты ООО РОО).

Расчетная величина **затрат замещения** предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (В некоторых государствах для описания объекта, затраты на который рассчитаны на основе замещения, используется термин *современный эквивалентный актив*) (Стандарты ООО РОО)

Подходы к оценке:

– **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

– **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

– **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

Событие – один из видов юридических фактов, с которыми Закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений. Естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей (наводнения, землетрясение, рождение, смерть и т.п.) (Российская юридическая энциклопедия. - М: Издательский дом ИНФРА-М, 1999.-Х, 1110 с.)

Событиями принято называть фактические обстоятельства, не зависящие от воли человека (рождение и смерть граждан, военные действия, стихийные явления). (Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ части первой. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н.Садигов. – М: Юридическая фирма Контракт; ИНФРА. М, 1997 – XXII, 778с.)

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Наиболее эффективное использование - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ГК РФ, ч.1, ст. 130, в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 213-ФЗ).

Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. (Стандарты ООО РОО).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения

имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Информация (глоссарий), представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

9. МЕТОДОЛОГИЯ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, а также ССО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

После получения результатов оценки по каждому из применяемых подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки связано со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки. При этом информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с требованиями к проведению оценки, изложенными в Федеральном стандарте оценки №1 (ФСО №1), утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, и включала в себя следующие этапы:

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

10. ПРОВЕДЕННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

При выполнении настоящей работы был проведен ряд исследований и собрана следующая информация:

- ✓ На этапе сбора исходных данных оценочной группой была проведена работа по сбору детальной информации об основных характеристиках оцениваемых объектов.
- ✓ По зданиям была собрана информация о характере конструктивных решений, объемно-планировочным показателям, годе ввода в эксплуатацию, состоянии отделочных улучшений, наличии инженерных коммуникаций.
- ✓ Проанализирована информация о степени технического обустройства, удобства коммерческого использования зданий.
- ✓ Была произведена инспекция и визуальный осмотр Объекта оценки.
- ✓ В процессе инспекции были осмотрены конструктивные элементы зданий, элементы отделки помещений. Фундамент, подземные коммуникации и другие скрытые конструкции не осматривались.
- ✓ Проведена работа по сбору информации и осуществлен анализ полученных данных по аренде, продаже и данным публичных ofert нежилых зданий и земельных участков из следующих источников: интернет-сайты www.esbg.ru, www.vladivostok.farpost.ru, www.beboss.ru, www.avito.ru.

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки:

- Копии Свидетельств о государственной регистрации прав на здания;
- Копии Кадастровых планов земельных участков;
- Копии Свидетельств о государственной регистрации прав на земельные участки;
- Копия Договора аренды земельного участка;
- Копии Технических паспортов оцениваемых зданий;
- Копии Экспликаций оцениваемых зданий.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки являются:

- здание, общей площадью 2 789,8 кв.м на земельном участке общей площадью 415 кв.м, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.б.
- здание общей площадью 11 137,7 кв.м, расположенное на земельном участке 2 012 кв.м, по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15. , а также расположенное на земельных участках общей площадью 1 805 кв.м (383, 250, 348, 824 кв.м) по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19.

Более подробное описание оцениваемого имущества представлено ниже в Табл. 5-9 Фотографии оцениваемых объектов представлены в Приложении 1.

Табл. 5 Описание здания, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.б

Общая информация	
Назначение здания	Административно-торговое
Состояние здания	Хорошее
Конструктивные особенности объекта	Отдельно стоящее здание
Адрес объекта	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.б.
Местоположение объекта	Объект расположен в районе «Фрунзенский»
Окружение	Объект окружен административной, торговой и жилой застройкой
Площадь застройки, кв. м	361,3
Остаточная стоимость на 30.06.2013., руб.	35 391 678 000
Основные моменты, выявленные в результате осмотра	
Подключение объекта к системам электро-, холодному и горячему водоснабжению, канализации, вентиляции, пожарной сигнализации	Есть
Необходимость капитального ремонта (или замены коммуникаций)	Нет
Описание здания	
Год постройки	2004
Общая площадь здания, кв. м	2789,8
Количество этажей	8 надземных этажей, 1 подземный
Кондиционирование	Центральное
Вентиляция	Есть
Лифты	Нет
Стены	Блоки по железобетонному каркасу, утеплитель
Перегородки	Кирпич
Перекрытия	Ж/б, сэндвич панели по металлическому каркасу
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Полы	Бетон, плитка

Источник: техпаспорта БТИ, информация предоставленная Заказчиком

Табл. 6 Описание здания, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15

Общая информация	
Назначение здания	Торговый центр
Состояние здания	Хорошее
Конструктивные особенности объекта	Отдельно стоящее здание
Адрес объекта	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15
Местоположение объекта	Объект расположен в районе «Фрунзенский»
Окружение	Объект окружен административной, торговой и жилой застройкой
Площадь застройки, кв. м	1866,4
Остаточная стоимость на 30.06.2013., руб.	347 880 290 000
Основные моменты, выявленные в результате осмотра	

Подключение объекта к системам электро-, холодному и горячему водоснабжению, канализации, пожарной сигнализации, отоплению	Есть
Необходимость капитального ремонта (или замены коммуникаций)	Нет
Описание здания	
Год постройки	2006
Общая площадь здания, кв. м	11 137,7
Количество этажей	6 этажей, подвал
Кондиционирование	Есть
Вентиляция	Есть
Лифты	Есть
Стены	Ж/б
Перегородки	Пеноблоки
Перекрытия	Ж/б, металлическое по ж/б балкам
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Полы	Бетон, плитка

Источник: техпаспорта БТИ, информация предоставленная Заказчиком

Табл. 7 Описание земельного участка по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6

Общая информация	
Вид права	Собственность
Назначение	Для дальнейшей эксплуатации административно-торгового здания
Общая площадь, м2	415
Адрес объекта	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6.
Местоположение объекта	Объект расположен в районе «Фрунзенский»
Важность магистрали (плотность пассажиропотока)	Оживленная улица
Окружение	Объект окружен административной, торговой и жилой застройкой
Подключение объекта к системам электро-, холодному и горячему водоснабжению, канализации, отоплению	Есть
Кадастровый номер	Кадастровый номер 25:28:020017:28
Характеристика участка	Участок полностью заасфальтирован, имеется ливневая канализация
Состояние покрытия	Хорошее
Границы	Прямые без острых углов, прямоугольная форма
Остаточная стоимость на 30.06.2013., руб.	673 025 000

Источник: кадастровый план земельного участка, свидетельство о собственности

Табл. 8 Описание земельного участка по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15

Общая информация	
Вид права	Собственность
Назначение	Для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации общественно-торгового центра
Общая площадь, м2	2012
Адрес объекта	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15
Местоположение объекта	Объект расположен в районе «Фрунзенский»
Важность магистрали (плотность пассажиропотока)	Оживленная улица
Окружение	Объект окружен административной, торговой и жилой застройкой
Подключение объекта к системам электро-, холодному и горячему водоснабжению, канализации, отоплению	Есть
Кадастровый номер	25:28:020017:37
Характеристика участка	Участок полностью заасфальтирован, имеется ливневая канализация
Состояние покрытия	Хорошее

<i>Границы</i>	Прямые с острыми углами, сложный многоугольник
<i>Остаточная стоимость на 30.06.2013., руб.</i>	1 061 400 000

Источник: кадастровый план земельного участка, свидетельство о собственности

Табл. 9 Описание земельных участков по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19

Общая информация	
<i>Вид права</i>	Аренда
<i>Назначение</i>	Для обслуживания здания общественно-торгового центра (ОТУ «Семеновский»)
<i>Общая площадь, м2</i>	383, 250, 348, 824
<i>Адрес объекта</i>	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19
<i>Местоположение объекта</i>	Объект расположены в районе «Фрунзенский»
<i>Важность магистрали (плотность пассажиропотока)</i>	Оживленная улица
<i>Окружение</i>	Объект окружен административной, торговой и жилой застройкой
<i>Подключение объекта к системам электро-, холодному и горячему водоснабжению, канализации, отоплению</i>	Есть
<i>Кадастровые номера</i>	25:28:020017:40, 25:28:020017:41, 25:28:020017:42, 25:28:020017:43,
<i>Характеристика участка</i>	Участки полностью заасфальтированы
<i>Состояние покрытия</i>	Хорошее
<i>Границы</i>	Прямые с острыми углами, сложный многоугольник

Источник: кадастровый план земельного участка, договор аренды

11.2 Местоположение объекта оценки

Местоположение оцениваемых зданий в г. Владивосток

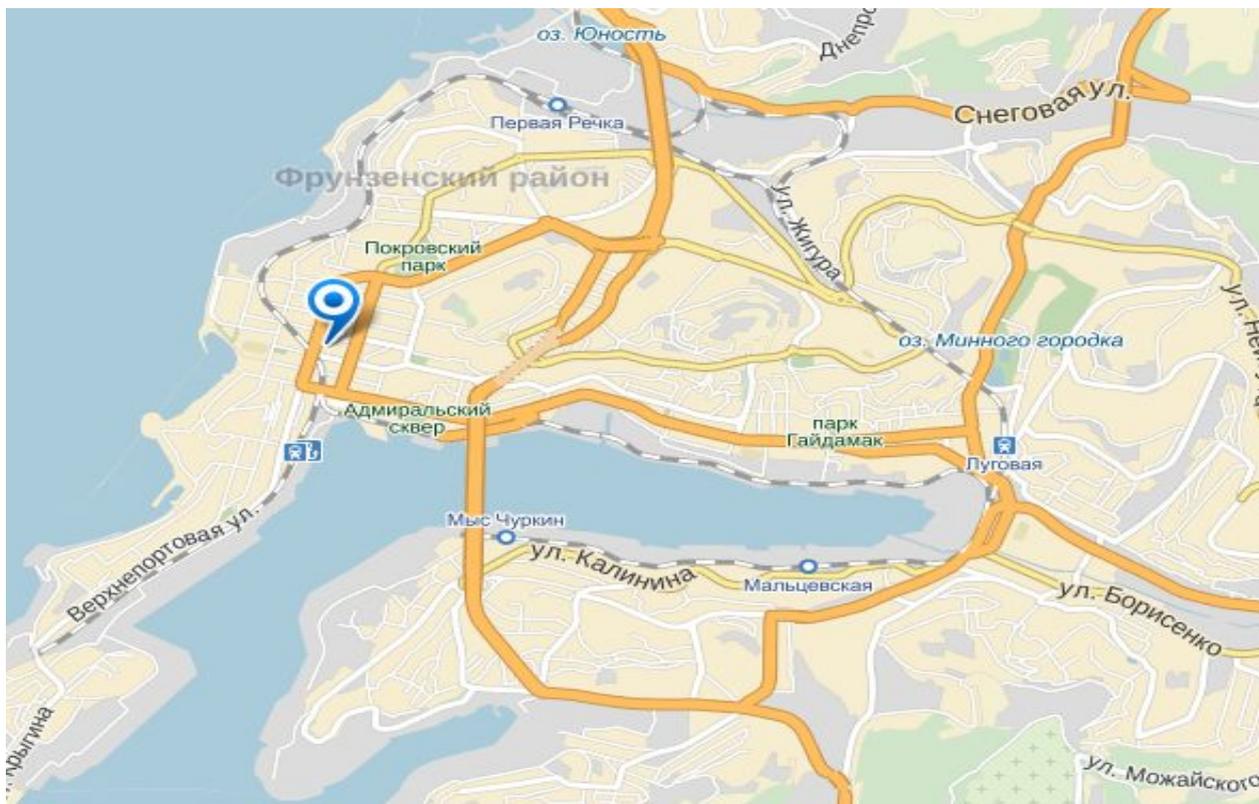


Рис.1

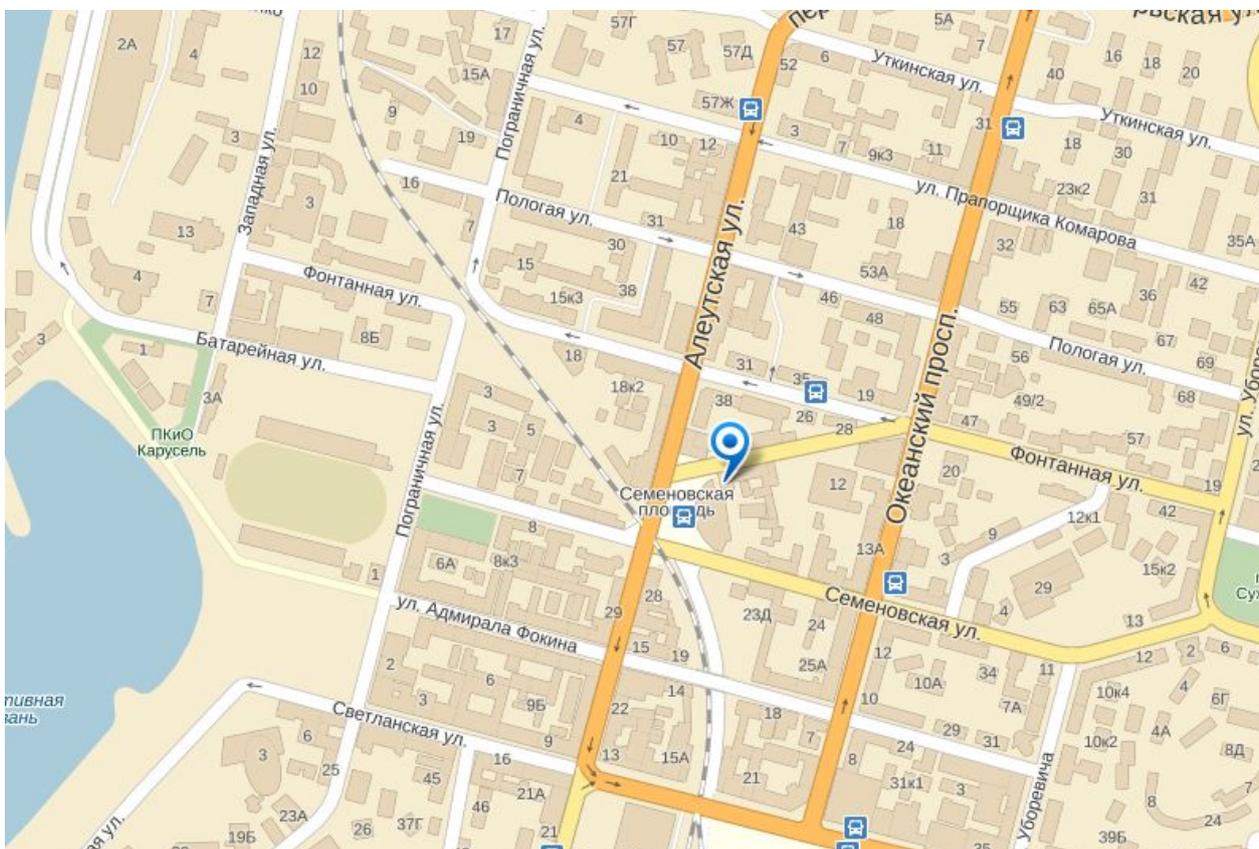


Рис.2

11.3 Описание юридических прав

Под **правом собственности** в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается осуществление собственником следующего комплекса прав:

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

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и ее арендатора. Согласно ГК РФ, ч. 2, ст. 606 «Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Табл. 10 Юридические права на объекты оценки

Объект права	Субъект права	Местоположение	Правоподтверждающие документы	Вид права
Здание общей площадью 2 789,8 кв. м	ООО«ВЕК»	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 25 АА 951203 от 06.12.2007г.	Собственность
Здание общей площадью 11 137,7 кв. м	ООО«ВЕК»	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 25 АА 973426 от 04.03.2008г.	Собственность
Земельный участок общей площадью 415 кв. м	ООО«ВЕК»	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 25 АА 951204 от 06.12.2007г.	Собственность
Земельный участок общей площадью 2012 кв. м	ООО«ВЕК»	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 25 АА 973425 от 04.03.2008г.	Собственность
Земельный участок площадью 383 кв. м	ООО«ВЕК»	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19	Договор аренды земельного участка № 02-020017-Ю-Д-06277 от 04.12.2006г.	Аренда
Земельный участок площадью 250 кв. м	ООО«ВЕК»	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19	Договор аренды земельного участка № 02-020017-Ю-Д-06278 от 04.12.2006г.	Аренда
Земельный участок площадью 348 кв. м	ООО«ВЕК»	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19	Договор аренды земельного участка № 02-020017-Ю-Д-06279 от 04.12.2006г.	Аренда
Земельный участок площадью 824 кв. м	ООО«ВЕК»	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19	Договор аренды земельного участка № 02-020017-Ю-Д-06275 от 04.12.2006г.	Аренда

12. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Несколько лет назад рынок коммерческой недвижимости Владивостока пребывал в состоянии, близком к зачаточному: стройка новых объектов встречала скептические комментарии о несформировавшемся спросе на здания евроуровня, арендаторов устраивал уровень комфорта в выведенных из муниципальной собственности административных зданиях, а о понятиях «девелопмент» и «профессиональное управление недвижимостью» знали единицы – и даже они открыто признавали, что до этих явлений рынок еще не дорос. Сегодня ситуация кардинально изменилась: в сегменте офисной недвижимости появились высококачественные как с инженерной, так и с инфраструктурной точки зрения объекты, появились новые торговые площади с выраженным концептом, заложенным ещё на стадии проектирования, а факт оплаты комиссии арендатором уже не является обязательным условием любой сделки:

Более трёх лет в городе практикуется классическая схема брокериджа, при которой арендатору предоставляется возможность снять офис без комиссии.

Еще одним признаком развития рынка является то, что в городе появился первый лофт, и его заполняемость демонстрирует, что за эти несколько лет арендатор тоже «вырос» - качественно и количественно.

Конечно, такой ход событий показывает, что инвесторы, направившие активы в развитие рынка коммерческой недвижимости Владивостока в последние 7 лет, явно не ошиблись в выборе.

Во 2 квартале 2013г. средние удельные цены выросли по производственно-складским помещениям на 8,1% по офисным объектам цены снизились на 1,8%, по торговым объектам – практически без изменений (0,1%).

Во 2 квартале 2013г., по сравнению с предыдущим периодом, средние арендные ставки выросли по офисным и торговым помещениям на 3,6% и 0,9% соответственно, по производственно-складским помещениям ставка снизилась на 1,9%.



Рис.3

Источник: http://morvokzal.com/index/index_105.html, <http://realtymarket.ru/monitoring/>.

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (ССО РОО).

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

По мнению Оценщиков, рассматривать варианты использования земельных участков как свободных нецелесообразно, так как оцениваемая недвижимость сопоставима с окружающими ее объектами, затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными.

Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельных участков с улучшениями.

Критерий физической возможности

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий юридической разрешенности

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Оценщиками был произведен качественный анализ факторов, влияющих на использование недвижимости. В основу анализа были положены следующие критерии:

- общая площадь;
- объемно-планировочное решение;
- транспортная доступность;
- наличие инженерных систем;
- общее физическое состояние;
- доходность объекта.

Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости оцениваемого имущества для целей кредитования.

На дату проведения оценки, единственно разрешенным использованием оцениваемых земельных участков является – размещение и дальнейшая эксплуатация зданий административного и торгового назначения. Улучшения земельного участка находятся на территории с хорошими подъездными путями. Местоположение и характеристики существующих улучшений позволяют использовать оцениваемые земельные участки для

размещения на них офисной и административно-торговой недвижимости. Любое другое использование имеющихся улучшений потребует соответствующего разрешения, ряда необходимых согласований, перепланировки и т.п.

ВЫВОД: Исходя из анализа условий рынка, местоположения и технических характеристик оцениваемых объектов, с учетом целей проведения настоящей оценки физически возможным, законодательно разрешенным, а также наиболее эффективным вариантом использования на дату оценки является эксплуатация оцениваемых объектов недвижимости в качестве объектов офисного и административно-торгового назначения, т.е. текущее использование.

В дальнейшем, при расчете стоимости Оценщики исходили из предположения об эксплуатации объекта согласно наиболее эффективному использованию.

14. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

14.1 Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости Объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, а также ССО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

14.2 Обоснование применимости затратного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

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

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме стоимости нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль и минус износ.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, необходимые для строительства существующего объекта улучшений и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют собой стоимость нового объекта улучшений на дату оценки, определяется предпринимательская прибыль. Затем рассчитывается износ, на величину которого уменьшается стоимость объекта улучшений для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости объекта улучшений и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

- ✓ определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- ✓ определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;
- ✓ для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;
- ✓ определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;
- ✓ оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

Таким образом, проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки объектов недвижимости затратным подходом, *Оценщики пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки затратного подхода к оценке зданий.*

14.3 Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Данный подход предусматривает:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- приведение будущих доходов к текущей стоимости.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, *Оценщики пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки доходного подхода к оценке зданий и невозможности применения к оценке земельных участков.*

14.4 Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход включает в себя несколько этапов.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся корректировки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что он ориентируется на фактически достигнутые цены купли-продажи аналогичных объектов.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки сравнительным подходом, *Оценщики пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода к объектам оценки.*

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В общем случае процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости затрат на замещение улучшений объекта оценки без износа.
2. Определение величины накопленного износа улучшений объекта оценки.
3. Расчет стоимости затрат на замещение улучшений объекта оценки с учетом износа.
4. Определение стоимости земельного участка.
5. Суммирование величины затрат на замещение улучшений объекта оценки с учетом износа со стоимостью земельного участка.

В соответствии со статьей 14 Федеральный Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и п. 20 ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках каждого из подходов.

В рамках затратного подхода стоимость затрат на воспроизводство или замещение может быть определена следующими методами:

1. Сравнительной единицы.
2. Поэлементного расчета (разбивки на компоненты).
3. Количественным (метод сметного расчета).

При выборе методов расчета с применением затратного подхода Оценщики руководствовались нижеследующим:

- методы оценки недвижимости в рамках затратного подхода в основном базируются на применении 2-х видов стоимостных показателей: показателях сметной стоимости объектов оценки и укрупненных показателях стоимости объектов строительства;
- наиболее достоверным является сметный метод, предусматривающий использование показателей сметной стоимости и сметной документации на оцениваемый объект.

Однако сметный метод нами не может быть применен в полном объеме в связи с тем, что Заказчик не представил нам сметную документацию на объект оценки. Изыскать сметы на объект, аналогичным оцениваемому, не представилось возможным. В данном случае при расчете стоимости затрат на замещение был применен метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы включает несколько этапов:

1. На основе данных об издержках строительства аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м, на 1 куб. м здания). В качестве типичного сооружения лучше использовать недавно построенный объект, для которого известна контрактная цена. Если Оценщику не удастся найти недавно построенный сопоставимый объект, то он может воспользоваться разработками Центрального научно-исследовательского института экономики и управления, КО-ИНВЕСТа, УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости), УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) и др., где даны удельные показатели стоимости потребительской единицы строительной продукции по характерным типам зданий и сооружений в базисном, текущем или прогнозном уровнях цен.
2. Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или объем оцениваемого здания.
3. Вносятся поправки на особенности оцениваемого объекта.

В качестве укрупненных стоимостных показателей на строительство объектов нами выбраны сборники КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2010, так как оцениваемые объекты имеют характеристики, аналогичные характеристикам объектов-аналогов из данных сборников, выполнены из тех же материалов и с теми же конструктивными решениями.

Расчет рыночной стоимости зданий

Расчет величины затрат на замещение без учета износа

Расчет стоимости затрат на замещение производился методом сравнительных единиц на основе удельных стоимостных показателей на единицу строительного объема (площади), а также индексов изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен по состоянию на дату проведения оценки (с использованием ежеквартального сборника КО-ИНВЕСТ). Основная формула расчета выглядит следующим образом:

$$C_0 = C_{\text{баз}} * V(S) * K * K1 * K2 * K3 * П_{\text{д}}, \text{ где:}$$

C_0 – стоимость затрат на замещение без износа оцениваемого объекта;

$C_{\text{баз}}$ – стоимость 1 куб. м или 1 кв.м. на базовую дату;

$V(S)$ – объём (площадь) оцениваемого объекта;

K – корректировки на отличие;

$K1, K2, K3$ – коэффициенты, учитывающие изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки и территориальное расположение объекта;

$П_{\text{д}}$ – прибыль предпринимателя (коэффициент, учитывающий различные виды прибыли в процессе строительства).

Для пересчета из цен января 2010 г. (сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания»)

в цены на дату оценки применялись индексы:

- K – корректировка на разницу в объеме между оцениваемым объектом и ближайшим параметром из справочника («Общественные здания», 2010 г. табл. 1.5.);
- $K1$ – регионально - экономический коэффициент стоимости строительства («Общественные здания», 2010 г. п.5);
- $K2$ – изменение сметной стоимости строительно-монтажных работ на 01.07.2013г. по сравнению с 01.01.2010г. по г. Владивосток (КО-Инвест № 84 табл. 2.2.2);
- $K3$ – изменение индексов цен на строительно-монтажные работы с июля 2013 г. на дату проведения оценки (КО-ИНВЕСТ № 84, табл.2.6).

$П_{\text{д}}$ – показатель, отражающий желаемую доходность инвестора на вложенный капитал и характеризующийся сложившейся рыночной нормой дохода на инвестиции в конкретной отрасли и в конкретном регионе. Инвестировать средства в новое строительство имеет смысл, если прибыль от строительного объекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Расчет прибыли предпринимателя

Методика расчета прибыли предпринимателя основана на предположении, что инвестор имеет возможность вложить средства в другой проект. При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на осуществление строительства распределяются во времени также, как и денежные потоки по альтернативному проекту.

Величина прибыли предпринимателя, полученная по данной методике, должна удовлетворять принципу:

Инвестировать средства в новое строительство имеет смысл, если прибыль от строительного объекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. С учетом сложившейся ситуации на рынке недвижимости для целей настоящей оценки величина прибыли предпринимателя была принята на уровне средней процентной ставки по рублевым кредитам для нефинансовых организаций, сроком более 1 года, которая на дату оценки составила 11,7%¹.

¹ Бюллетень банковской статистики 2013 № 8 (243), таблица 4.3.2; <http://www.cbr.ru>

Табл. 11 Расчет величины затрат на замещение улучшений объекта оценки без учета износа и устаревания

№ пп.	Наименование объекта	Строительный объем объекта, куб. м	С баз. сборник, руб.	Сборник	Поправочные коэффициенты				Пр	Величина затрат на замещение улучшений без учета износа и устаревания без НДС, руб.
					К	К 1	К2	К3		
1	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	11 499	19552	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2010 ОЗ.03.076	1,2	1,09	1,372	1,026	1,117	462 396 000
2	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	48 021	31137	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2010 ОЗ.03.086	1,1	1,09	1,372	1,026	1,117	2 818 914 000
Итого:									3 281 310 000	

Источник информации: Собственные расчеты, Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 84

Определение накопленного износа

Накопленный износ – это потеря стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

- Физический износ – вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построено здание, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость;
- Функциональный износ – проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
- Внешний (или экономический) износ – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Расчет физического износа

В настоящей работе для расчета физического износа зданий, применялся сборник «Правила оценки физического износа зданий» ВСН 53-86 (р). При этом использовались данные соответствующих таблиц удельных весов отдельных конструктивных элементов Сборников КО-ИНВЕСТ.

Расчет физического износа и его результаты по оцениваемому имуществу приведен в нижеприведенных таблицах.

Табл. 12 Расчет физического износа объекта оценки, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес констр. эл-тов	Износ элементов, %	Процент износа к строению
Фундамент	1,74%	15,00	0,26%
Каркас	2,39%	10,00	0,24%
Стены	5,67%	10,00	0,57%
Перекрытия, перегородки, покрытия	14,16%	10,00	1,42%
Кровли	1,41%	15,00	0,21%
Проемы	5,63%	15,00	0,84%
Полы	12,38%	20,00	2,48%
Отделочные работы	11,48%	15,00	1,72%
Инженерные системы	31,60%	15,00	4,74%
Прочие работы	13,56%	15,00	2,03%
Износ физический:	100%		15,0%

Источник информации: Собственные расчеты, Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» документы БТИ, ВСН 53-86(р)

Табл. 13 Расчет физического износа объекта оценки, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес констр. эл-тов	Износ элементов, %	Процент износа к строению
Фундамент	0,83%	15,00	0,12%
Каркас	1,99%	10,00	0,20%
Стены	3,33%	10,00	0,33%
Перекрытия, перегородки, покрытия	12,85%	10,00	1,29%
Кровли	0,84%	15,00	0,13%
Проемы	10,89%	15,00	1,63%
Полы	9,50%	20,00	1,90%
Отделочные работы	14,78%	15,00	2,22%
Инженерные системы	38,23%	15,00	5,73%
Прочие работы	6,74%	15,00	1,01%
Износ физический:	100%		15,0%

Источник информации: Собственные расчеты, Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» документы БТИ, ВСН 53-86(р).

Расчет функционального и внешнего износа

Функциональным износом называется величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям.

Внешний износ обуславливается влиянием внешних условий на стоимость недвижимости. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

В данном случае величины функционального и внешнего износов объектов оценки принимаются равными нулю.

Табл. 14 Расчет величины затрат на замещение улучшений с учетом износа и устареваний

Наименование объекта	Величина затрат на замещение улучшений без учета износа и устареваний без НДС, руб.	Износ, устаревание %				Величина затрат на замещение улучшений с учетом износа и устареваний без НДС, руб.
		Физический	Функциональный	Внешний (экономический)	Совокупный	
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	462 396 000	15%	0%	0%	15%	393 037 000
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	2 818 914 000	15%	0%	0%	15%	2 396 077 000
Итого:	3 281 310 000					2 789 114 000

Источник: Собственные расчеты

Определение стоимости земельного участка

Для определения искомой стоимости применяем метод сравнения продаж. Данный метод используется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями, так и свободных – незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого участка. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от рассматриваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Наиболее важными факторами ценообразования, как правило, являются;

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);

транспортная доступность;

характер инфраструктуры (наличие или близость инженерных сетей, объектов социальной инфраструктуры и проч.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого участка устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом.

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

Сбор информации об объектах-аналогах

При прямом сравнительном анализе продаж были использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности - земельные участки под размещение объектов коммерческого назначения.

Обоснование поправок

Скидка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). В нашем случае скидка рассчитывалась исходя из выводов, полученных на основе анализа рынка коммерческой недвижимости 53 крупных городов России, проведенного ведущим специалистом в области недвижимости Нижнего Новгорода Лейфер Л.А. с привлечением более 232 ведущих оценщиков¹. По данным, опубликованным в справочнике, скидка на торг для земельных участков под коммерческие объекты лежит в интервале от 1% до 20%, в зависимости от ликвидности оцениваемого объекта. По данным ряда крупных риэлтерских компаний г. Владивосток (ООО«ИНДУСТРИЯ-Р», тел. (423) 245-69-97; ООО «В.С.», тел. (423) 243-25-43) ликвидность оцениваемого типа недвижимости высокая. В связи с вышеизложенным, а так же учитывая местоположение, транспортную доступность и прочие характеристики оцениваемого имущества, скидка на торг была принята на уровне нижней границы, указанного выше диапазона, и составила **5%**.

Передаваемые права.

По оцениваемым земельным участкам в г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6 и г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15 (2012 кв.м) оценке подлежит право собственности. По 2 аналогам передается право аренды на 49 лет. Необходимо ввести корректировку. Размер корректировки приведен в таблице ниже.

Табл. 15 Расчет корректировки для земельного участка

Срок аренды З/У- аналога, лет	49
Безрисковая ставка	7,23%*
Оставшийся срок аренды оцениваемого З/У, лет	99
PVA объекта оценки	13,82
PVA аналога	13,38
Корректировка	1,03

Источник: Собственные расчеты

* В качестве безрисковой ставки принята рублевая доходность на дату оценки по ГКО-ОФЗ (<http://www.cbr.ru/>).

По оцениваемым земельным участкам в г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19 (383, 250, 348, 824 кв.м) оценке подлежит право долгосрочной аренды. По 1 аналогу

¹ «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.

передается право собственности. Необходимо ввести корректировку. Размер корректировки приведен в таблице ниже.

Табл. 16 Расчет корректировки для земельного участка

Срок аренды З/У- аналога, лет	99
Безрисковая ставка	7,23%*
Оставшийся срок аренды оцениваемого З/У, лет	49
PVA объекта оценки	13,38
PVA аналога	13,82
Корректировка	0,97

Источник: Собственные расчеты

* В качестве безрисковой ставки принята рублевая доходность на дату оценки по ГКО-ОФЗ (<http://www.cbr.ru/>).

Корректировка на условия финансирования предполагает учет отличных от рыночных, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и объекту оценки присущи рыночные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи также равна нулю вследствие того, что условия продажи по всем объектам сравнения являются коммерческими.

Условия рынка (время продажи) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Корректировка не требуется, поскольку все объекты-аналоги подобраны за период, сопоставимый с датой оценки.

Назначение. Корректировка на назначение проводилась одновременно с корректировкой на местонахождение (кадастровая стоимость участков аналогов бралась с учетом целевого назначения земельного участка).

Поправка на местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Для расчета данной корректировки Оценщик использовал данные по средней кадастровой стоимости земель с учетом функционального использования (тем самым, дополнительно корректируя аналоги на назначение земельного участка).

Расчет корректировки производился по следующей формуле:

$$K_{\text{наз./мест.}} = C_{\text{ко}} / C_{\text{ка}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{наз./мест.}}$ – корректировка на целевое назначение и местоположение;

$C_{\text{ко}}$ – кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка Объекта оценки;

$C_{\text{ка}}$ – кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка, расположенного в кадастровом квартале объекта-аналога, с назначением, соответствующим назначению объекта-аналога.

Поправка на размер. Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Корректировка вводилась экспертно на основании анализа рынка недвижимости.

Табл. 17 Расчет поправки на разницу в площади объектов к стоимости 1 кв.м объекта

Разница в площади объектов	Размер поправки, %
меньше 2 раз	0
от 2 до 4 раз	5
от 4 до 6 раз	10
более 6 раз	15

Источник: Собственные расчеты

Поправка на транспортную доступность. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами по данной характеристике, корректировка равна 0.

Поправка на наличие коммуникаций. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами по данной характеристике, корректировка равна 0.

Согласование аналогов. Для определения средневзвешенной величины рыночной стоимости земельных участков, полученной сравнительным подходом, данным по аналогам были присвоены различные веса, определенные в зависимости от количества проведенных корректировок и их абсолютных значений.

Табл. 18 Расчет удельной стоимости прав собственности на земельный участок, находящегося по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			http://vladivostok.farpost.ru/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-16406825.html	http://vladivostok.farpost.ru/4-2-ga-v-promzone-na-vesennej-pod-sklady-zh-d-tupik-18616751.html	http://www.avito.ru/vladivostok/zemelnye_uchastki/uchastok_59.74_sot._promnaznacheniya_202699755
Функциональное использование земель		для дальнейшей эксплуатации адм.-торгового здания	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Цена публичной оферты с НДС	руб.		1 500 000	113 400 000	15 000 000
Цена публичной оферты без НДС	руб.		1 271 186	113 400 000	12 711 864
Скидка на торг	%		-5%	-5%	-5%
Величина корректировки	руб.		-63 559	-5 670 000	-635 593
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		1 207 627	107 730 000	12 076 271
Площадь З/У	кв.м.	450	142	42 000	5 974
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		8 504	2 565	2 021
КОРРЕКТИРОВКИ					
Передаваемые права		Собственность	Аренда	Собственность	Аренда
Корректировка			1,03	1,00	1,03
Величина корректировки	руб./ кв.м		255	0	61
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 760	2 565	2 082
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 760	2 565	2 082
Условия продажи		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 760	2 565	2 082
Условия рынка (дата предложения)		02.10.2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 760	2 565	2 082
Местоположение		г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, в районе ул. Жигура, 42	г. Владивосток, ул.Рыбацкая,56	г. Владивосток, на мысе Кунгасном.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Кадастровая стоимость земли соответствующего назначения	руб. / кв.м	14 485,15	11 537,76	4 148,54	3 272,72
Корректировка			1,26	3,49	4,43
Величина корректировки	руб./ кв.м		2 238	6 391	7 132
Скорректированная цена	руб./ кв.м		10 998	8 956	9 214
Физические характеристики					
Размер (площадь)	кв.м	450	142	42 000	5 974
Корректировка	%		-5%	15%	15%
Величина корректировки	руб./ кв.м		-550	1 343	1 382
Скорректированная цена	руб./ кв.м		10 448	10 299	10 596
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		10 448	10 299	10 596
Наличие коммуникаций		все	все	все	все
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		10 448	10 299	10 596
Определение весовых коэффициентов					
Кол - во корректировок	шт.		4	3	4
Весовой коэффициент			3	4	3
Общая валовая коррекция	руб./ кв.м		3 491	7 869	8 681
в % от цены продажи	%		33	291	346
Весовой коэффициент			20	2	2
Рыночная стоимость земельного участка	руб./ кв.м	10 400			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	4 680 000			

Источник: Собственные расчеты

Табл. 19 Расчет удельной стоимости прав собственности на земельный участок, находящегося по адресу г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15 (2012 кв.м)

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			http://vladivostok.farpost.ru/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-16406825.html	http://vladivostok.farpost.ru/4-2-ga-v-promzone-na-vesennej-pod-sklady-zh-d-tupik-18616751.html	http://www.avito.ru/vladivostok/zemelnye_uchastki/uchastok_59.74_sot._promnaznacheniya_202699755

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки для дальнейшей эксплуатации общественно- торгового здания	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное использование земель			промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Цена публичной оферты с НДС	руб.		1 500 000	113 400 000	15 000 000
Цена публичной оферты без НДС	руб.		1 271 186	113 400 000	12 711 864
Скидка на торг	%		-5%	-5%	-5%
Величина корректировки	руб.		-63 559	-5 670 000	-635 593
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		1 207 627	107 730 000	12 076 271
Площадь З/У	кв.м.	2 012	142	42 000	5 974
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		8 504	2 565	2 021
КОРРЕКТИРОВКИ					
Передаваемые права		Собственность	Аренда	Собственность	Аренда
Корректировка			1,03	1,00	1,03
Величина корректировки	руб./ кв.м		255	0	61
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 760	2 565	2 082
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 760	2 565	2 082
Условия продажи		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 760	2 565	2 082
Условия рынка (дата предложения)		02.10.2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 760	2 565	2 082
Местоположение		г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	г. Владивосток, в районе ул. Жигура, 42	г. Владивосток, ул.Рыбацкая,56	г. Владивосток, на мысе Кунгасном.
Кадастровая стоимость земли соответствующего назначения	руб. / кв.м	10 240,85	11 537,76	4 148,54	3 272,72
Корректировка			0,89	2,47	3,13
Величина корректировки	руб./ кв.м		-985	3 767	4 432
Скорректированная цена	руб./ кв.м		7 775	6 332	6 514

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физические характеристики					
Размер (площадь)	кв.м	2 012	142	42 000	5 974
Корректировка	%		-15%	15%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		-1 166	950	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		6 609	7 282	6 514
Транспортная доступность					
Корректировка	%	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		6 609	7 282	6 514
Наличие коммуникаций					
Корректировка	%	все	все	все	все
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		6 609	7 282	6 514
Определение весовых коэффициентов					
Кол - во корректировок	шт.		4	3	3
Весовой коэффициент			3	3	3
Общая валовая коррекция	руб./ кв.м		2 854	4 852	4 599
в % от цены продажи	%		27	180	183
Весовой коэффициент			14	2	2
Рыночная стоимость земельного участка	руб./ кв.м	6 700			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	13 480 000			

Источник: Собственные расчеты

Табл. 20 Расчет удельной стоимости прав собственности на земельный участок, находящегося по адресу г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19 (1 805 кв.м)

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			http://vladivostok.farpost.ru/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-16406825.html	http://vladivostok.farpost.ru/4-2-ga-v-promzone-na-vesennej-pod-sklady-zh-d-tupik-18616751.html	http://www.avito.ru/vladivostok/zemelnye_uchastki/uchastok_59.74_sot._promnaznacheniya_202699755
Функциональное использование земель		для обслуживания здания общественно-торгового здания	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Цена публичной оферты с НДС	руб.		1 500 000	113 400 000	15 000 000
Цена публичной оферты без НДС	руб.		1 271 186	113 400 000	12 711 864

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скидка на торг	%		-5%	-5%	-5%
Величина корректировки	руб.		-63 559	-5 670 000	-635 593
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		1 207 627	107 730 000	12 076 271
Площадь З/У	кв.м.	1 805	142	42 000	5 974
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		8 504	2 565	2 021
КОРРЕКТИРОВКИ					
Передаваемые права		Аренда	Аренда	Собственность	Аренда
Корректировка			1,00	0,97	1,00
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	-77	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 504	2 488	2 021
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 504	2 488	2 021
Условия продажи		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 504	2 488	2 021
Условия рынка (дата предложения)		02.10.2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		8 504	2 488	2 021
Местоположение		г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	г. Владивосток, в районе ул. Жигура, 42	г. Владивосток, ул.Рыбацкая,56	г. Владивосток, на мысе Кунгасном.
Кадастровая стоимость земли соответствующего назначения	руб. / кв.м	10 240,85	11 537,76	4 148,54	3 272,72
Корректировка			0,89	2,47	3,13
Величина корректировки	руб./ кв.м		-956	3 654	4 303
Скорректированная цена	руб./ кв.м		7 548	6 142	6 324
Физические характеристики					
Размер (площадь)	кв.м	1 805	142	42 000	5 974
Корректировка	%		-15%	15%	5%
Величина корректировки	руб./ кв.м		-1 132	921	316
Скорректированная цена	руб./ кв.м		6 416	7 063	6 640
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		6 416	7 063	6 640
Наличие коммуникаций		все	все	все	все
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		6 416	7 063	6 640
Определение весовых коэффициентов					
Кол - во корректировок	шт.		3	4	3
Весовой коэффициент			3	3	3
Общая валовая коррекция	руб./ кв.м		2 536	4 787	4 725
в % от цены продажи	%		24	177	188
Весовой коэффициент			16	2	2
Рыночная стоимость земельного участка	руб./ кв.м	6 600			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	11 913 000			

Источник: Собственные расчеты

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом определяется как сумма рыночной стоимости земельного участка и величины затрат на замещение улучшения без учета НДС, износа и устаревания.

Табл. 21 Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Наименование объекта оценки	Величина затрат на замещение улучшений с учетом износа и устареваний без НДС, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость определенная затратным подходом без НДС, руб.
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	393 037 000	4 680 000	397 717 000
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	2 396 077 000	25 393 000	2 421 470 000
Итого:	3 281 310 000	30 073 000	2 819 187 000

Источник: Собственные расчеты

Основываясь на проведенных исследованиях и проделанных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная по затратному подходу на 02 октября 2013 года без НДС, составляет округленно:

2 819 187 000 рублей

(Два миллиарда восемьсот девятнадцать миллионов сто восемьдесят семь тысяч рублей РФ).

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходную по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемой недвижимости с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход включает в себя несколько этапов.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся корректировки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

При использовании данного метода огромное значение имеет информация об аналогах.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе Оценщик опирался на информацию по ценам предложений (предполагаемой продажи). Такой подход, по моему мнению, оправдан, по двум причинам:

☞ Полученная информация является публичной офертой в соответствии со статьей 437 «Приглашение делать оферты. Публичная оферта» Гражданского кодекса РФ (Часть первая):

«1. Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении.

2. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).»

В соответствии со статьей 494 «Публичная оферта товара» Гражданского кодекса РФ (Часть вторая) публичной офертой является:

«1. Предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой (пункт 2 статьи 437), если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи.

2. Выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т.п.) товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т.п.) в месте их продажи признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цена и другие существенные условия договора розничной купли-продажи, за исключением случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи.»

☞ Потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве единицы сравнения по всем объектам-аналогам выбрана цена за единицу площади – 1 кв. м, как наиболее удобный и распространенный параметр для выбранных объектов сравнения.

Далее были проведены корректировки стоимости 1 кв. м объектов-аналогов, на отличия аналогов от объекта оценки, которые наиболее существенно влияют на стоимость

В сравнительном подходе применялись как относительные, так и абсолютные поправки. Относительные (процентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога. К относительным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К абсолютным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики.

Информация о подобранных аналогах и расчет рыночной стоимости приведен в соответствующих таблицах. При этом предполагалось, что проведен отбор сопоставимых аналогов. То есть Оценщик пытался выбирать объекты-аналоги с максимально близкими к оцениваемому объекту характеристиками: состояние, назначение, местоположение и т.п.

Обоснование корректировок

Скидка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). В нашем случае скидка рассчитывалась исходя из выводов, полученных на основе анализа рынка коммерческой недвижимости 53 крупных городов России, проведенного ведущим специалистом в области недвижимости Нижнего Новгорода Лейфер Л.А. с привлечением более 232 ведущих оценщиков³. По данным, опубликованным в справочнике, скидка на торг для офисно-торговых объектов лежит в интервале от 3% до 20%, в зависимости от ликвидности оцениваемого объекта. По данным ряда крупных риэлтерских компаний г. Владивосток (ООО «ИНДУСТРИЯ-Р», тел. (423) 245-69-97; ООО «В.С.», тел. (423) 243-25-43) ликвидность оцениваемого типа недвижимости высокая. В связи с вышеизложенным, а так же учитывая местоположение, транспортную доступность и прочие характеристики оцениваемого имущества, скидка на торг была принята на уровне нижней границы указанного диапазона, равной 3%.

Передаваемые права. В основе данной корректировки мы исходили из существующих условий передачи прав собственности для каждого объекта-аналога при осуществлении сделки купли-продажи недвижимости. Корректировка по данному фактору не производилась, в связи с тем, что для всех объектов-аналогов передается полное право собственности в случае осуществления сделки.

Условия финансирования сделки. В основу данной корректировки нами были приняты рыночные условия публичной оферты на открытом рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на время продажи. Данная корректировка вводится для учета инфляции за период со дня предложения до даты проведения оценки. Все объекты-аналоги подобраны в сопоставимый временной интервал с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю

Корректировка на местоположение. Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является месторасположение. Это объясняется различной стоимостью земли, которая выражается в таких характеристиках, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры, состав окружения и т.д.

Местоположение объекта оценки лучше местоположения некоторых аналогов, необходимо провести корректировку, размер которой приведен в таблицах ниже.

³ «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.

Корректировка на размер площади (поправка на масштаб). Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Корректировка вводилась экспертно на основании анализа рынка недвижимости.

Табл. 22 Расчет поправки на разницу в площади объектов к стоимости 1 кв.м объекта

Разница в площади объектов	Размер поправки, %
меньше 2 раз	0
от 2 до 4 раз	5
от 4 до 6 раз	10
более 6 раз	15

Источник: Собственные расчеты

Корректировка на наличие парковки. Не требуется, так как все объекты аналоги и оцениваемые помещения сопоставимы по данной характеристике.

Корректировка на транспортную доступность. Не требуется, так как все объекты аналоги и оцениваемые помещения сопоставимы по данной характеристике.

Корректировка на разницу в состоянии. В оцениваемых зданиях проведен качественный ремонт. У аналогов используемых при расчете рыночной стоимости здания по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6 проведен косметический ремонт, поэтому необходимо провести корректировку.

При расчете рыночной стоимости здания по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15 использовались аналоги сопоставимые по данной характеристике, за исключением аналога 3, он без отделки.

Корректировки вводились на основании калькуляции данных представленных на сайтах <http://www.lsdv.ru/howmuch.html> и <http://atlant-dv.ru/stoim-rem.html>, http://vladivostok.pulscen.ru/products/obshchi_remont_kvartir_ofisov_pomeshcheni_9031083. На данных сайтах указана стоимость ремонтных работ. Согласно полученным данным стоимость проведения хорошего качественного ремонта в торговых и офисных помещениях в г. Владивосток составляет около 7000-7500 руб./кв.м.

Согласование аналогов. Для определения средневзвешенной величины рыночной стоимости улучшений сравнительным подходом данным по аналогам были присвоены различные веса, определенные в зависимости от количества вводимых корректировок и их абсолютной величины и выведена средневзвешенная величина.

Табл. 23 Расчет рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник			ООО «Индустрия Р», тел.(423)2457718	ООО «Индустрия Р», тел.(423)2457718	ООО «Индустрия Р», тел.(423)2457718
Назначение		Здание	Здание	Здание	Здание
Цена предложения без НДС	руб.		34 000 000	89 000 000	37 288 136
Скидка на торг	%		-3%	-3%	-3%
Величина скидки	руб.		-1 020 000	-2 670 000	-1 118 644
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		32 980 000	86 330 000	36 169 492
Размер	кв.м	2 789,8	240,0	750,0	239,0
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу площади здания	руб./кв. м		137 417	115 107	151 337
КОРРЕКТИРОВКИ					
Оцениваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		137 417	115 107	151 337
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		137 417	115 107	151 337
Условия продажи		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		137 417	115 107	151 337
Условия рынка (время продажи)		02.10.2013г.	сентябрь 2013	сентябрь 2013	сентябрь 2013
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		137 417	115 107	151 337
Местоположение		г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, Семеновская, д.19	г. Владивосток, ул. Сибирцева, 69	г. Владивосток
Корректировка	%		0%	10%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	11 511	0

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв. м		137 417	126 618	151 337
Физические характеристики					
Размер	кв.м	2 789,8	240,0	750,0	239,0
Корректировка	%		-15%	-5%	-15%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-6 331	-22 701
Скорректированная цена	руб./кв. м		137 417	120 287	128 636
Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		137 417	120 287	128 636
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		137 417	120 287	128 636
Состояние (ремонт)		хорошее	косметический	косметический	косметический
Величина корректировки	руб./кв. м		7 000	7 000	7 000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости			144 417	127 287	135 636
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Кол - во корректировок	шт.		2	4	3
Весовой коэффициент	%		5	2	3
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		11 303	28 455	34 435
в % от цены продажи	%		8,23	24,72	22,75
Весовой коэффициент			7	2	2
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС	руб./кв. м	139 000			
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС	руб.	387 782 000			

Источник: собственные расчеты

Табл. 24 Расчет рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник			ООО «В.С.», тел. (423) 2432543	ООО «В.С.», тел. (423) 2432543	ООО «В.С.», тел. (423) 2432543
Назначение		ТЦ	Здание	Здание	Помещение
Цена предложения с НДС	руб.		419 000 000	2 356 000 000	436 000 000
Цена предложения без НДС	руб.		355 084 746	1 996 610 169	369 491 525
Скидка на торг	%		-3%	-3%	-3%
Величина скидки	руб.		-10 652 542	-59 898 305	-11 084 746
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		344 432 204	1 936 711 864	358 406 779
Размер	кв.м	11 137,7	1 608,0	9 500,0	1 810,0
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу площади здания	руб./кв. м		214 199	203 864	198 015
КОРРЕКТИРОВКИ					
Оцениваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 199	203 864	198 015
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 199	203 864	198 015
Условия продажи		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 199	203 864	198 015
Условия рынка (время продажи)		02.10.2013г.	сентябрь 2013г.	сентябрь 2013г.	сентябрь 2013г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 199	203 864	198 015
Местоположение		г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	г. Владивосток, ул. Хабаровская	г. Владивосток, ул. Адмирала Юмашева	г. Владивосток, ул. Пограничная, д.4
Корректировка	%		10%	15%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		21 420	30 580	0

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв. м		235 619	234 444	198 015
Физические характеристики					
Размер	кв.м	11 137,7	1 608,0	9 500,0	1 810,0
Корректировка	%		-15%	0%	-15%
Величина корректировки	руб./кв. м		-35 343	0	-29 702
Скорректированная цена	руб./кв. м		200 276	234 444	168 313
Наличие парковки		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		200 276	234 444	168 313
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		200 276	234 444	168 313
Состояние (ремонт)		хорошее	хорошее	хорошее	без отделки
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	7 500
Скорректированная стоимость объекта недвижимости			200 276	234 444	175 813
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Кол - во корректировок	шт.		3	2	3
Весовой коэффициент	%		3	4	3
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		63 441	36 938	43 379
в % от цены продажи	%		29,62	18,12	21,91
Весовой коэффициент			2	4	3
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС	руб./кв. м	208 000			
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС	руб.	2 316 642 000			

Источник информации: собственные расчеты

Табл. 25 Результат расчета рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом

Объект оценки	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	2 789,8	387 782 000
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	11 137,7	2 316 642 000
Итого :		2 704 424 000

Источник информации: собственные расчеты

Основываясь на проведенных исследованиях и проделанных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная по сравнительному подходу на 02 октября 2013 года без учета НДС, составляет округленно:

2 704 424 000 рублей

(Два миллиарда семьсот четыре миллиона четыреста двадцать четыре тысячи рублей РФ).

17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход является одним из основных подходов при оценке объектов недвижимости, позволяющий определить рыночную стоимость в зависимости от ожидаемых в будущем доходов.

Методы, используемые в рамках доходного подхода, можно разделить на две группы:

1. методы, основанные на пересчете будущих ежегодных денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости в текущую стоимость (метод дисконтирования денежных потоков);
2. методы, базирующиеся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации доходов).

Преимущества методов оценки, основанных на доходном подходе, состоят в следующем:

- только доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая норма отдачи или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных данных.

Недостаток доходного подхода состоит в неопределенностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

В настоящей работе при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определена с помощью метода капитализации доходов.

Метод капитализации доходов, по сути, является разновидностью метода дисконтирования денежных потоков. Процесс определения рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации дохода сводится к решению следующих основных задач:

- выбор вида дохода, который будет использоваться в качестве базы для оценки, определение его величины;
- анализ и прогноз изменения дохода в будущем;
- определение коэффициента капитализации;
- капитализация доходов.

Основная задача этого метода состоит в определении уровня дохода, который впоследствии будет капитализирован. Для расчета уровня дохода возможно использование двух вариантов:

- в качестве базы оценки для капитализации может выступать размер дохода, спрогнозированный на следующий после даты оценки год;
- в качестве основы расчетов может выступать средний размер дохода, который может быть рассчитан с использованием ретроспективных данных о доходе.

Определение размера дохода, подлежащего капитализации, может осуществляться с помощью статистических формул по расчету средней, средневзвешенной средней или метода экстраполяции (продление сложившихся тенденций).

Следующим за прогнозированием этапом работы является порядок определения ставки капитализации, который по своему экономическому содержанию полностью соответствует ставке дисконтирования. В расчетном плане имеется лишь одно отличие: коэффициент капитализации меньше (больше) ставки дисконтирования на темп роста (снижения) спрогнозированного уровня дохода. Следовательно, если темп роста дохода предполагается равным нулю, то коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования.

Зная величину дохода и коэффициента капитализации, можно определить рыночную стоимость объекта недвижимости по формуле:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость объекта недвижимости;

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД}, \text{ где}$$

$A_{кор}$ – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

$S_{ПВД}$ – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчетах в настоящем отчете за площадь объекта оценки, сдаваемую в аренду, Оценщиком принималась общая площадь.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Расчет ставок арендной платы для оцениваемых объектов основывался на арендных ставках аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Подобранные аналоги соответствуют рассматриваемым объектам по целевому назначению.

Обоснование корректировок

Поправка на условия предложения сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). В нашем случае скидка рассчитывалась исходя из выводов, полученных на основе анализа рынка коммерческой недвижимости 53 крупных городов России, проведенного ведущим специалистом в области недвижимости Нижнего Новгорода Лейфер Л.А. с привлечением более 232 ведущих оценщиков⁴. По данным, опубликованным в справочнике, скидка на торг на арендные ставки для офисно-торговых объектов лежит в интервале от 0% до 10%, в зависимости от ликвидности оцениваемого объекта. По данным ряда крупных риэлтерских компаний г. Владивосток (ООО «ГК «М-НДВ», тел. (423) 2433053; ООО «В.С.», тел. (423) 2432543) ликвидность оцениваемого типа недвижимости высокая, но минимальный торг все же присутствует. В связи с вышеизложенным, а так же учитывая местоположение, транспортную доступность и прочие характеристики оцениваемого имущества, скидка на торг была принята на уровне нижней границы, указанного выше диапазона, и составила 1%.

Условия рынка (время предложения) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Местоположение Все подобранные аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами по указанному параметру. Корректировка не вносились.

Наличие охраны. Все подобранные аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами по указанному параметру. Корректировка не вносились.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.

Поправка на размер площади (поправка на масштаб). Размер площади также влияет на величину удельной стоимости аренды объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к аренде объекта, тем дешевле ставка, по сравнению с аналогичной по назначению и классу, но меньшей площади. Все помещения как у объектов аналогов, так и объектов оценки могут сдаваться по частям, в связи с этим, нет необходимости вводить поправку на размер.

Поправка на разницу в состоянии. Данная корректировка не рассчитывалась. Все объекты-аналоги находятся в схожем хорошем состоянии.

Согласование аналогов. Для определения взвешенной величины арендной ставки, данным по аналогам были присвоены различные веса, определенные в зависимости от количества корректировок и их абсолютных значений.

Табл. 26 Расчет годовой арендной ставки для офисных и торговых помещений

Элементы сравнения	единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Источник			http://esbg.ru/index.php/component/virtuemart/arenda/pomeshchenie-na-trafike-okeanskogo-pr-ta-1-liniya-detail?Itemid=0	http://esbg.ru/index.php/component/virtuemart/arenda/street-retail-na-semenovskoj-vysokij-trafik-otd-vkhod2013-09-22-22-52-39-detail?Itemid=0	http://esbg.ru/index.php/component/virtuemart/arenda/bolshaya-torgovaya-ploshchad-dvumya-zalami-r-n-zhdvokzala-detail?Itemid=0
Назначение		Офисное, торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
Ставка арендной платы без НДС, год	руб.		25 200	25 800	24 000
Условия предложения		Рыночные	Стартовые	Стартовые	Стартовые
Корректировка	%		-1%	-1%	-1%
Величина корректировки	руб./кв.м		-252	-258	-240
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 948	25 542	23 760
Условия рынка		02.10.2013г.	сентябрь 2013	сентябрь 2013	сентябрь 2013
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 948	25 542	23 760
Местоположение		г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, 1 реч., Некр, 3 Раб.	г. Владивосток, ул. Семеновская, 19	г. Владивосток, ул. Дальзаводская, 1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 948	25 542	23 760
Наличие охраны		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 948	25 542	23 760
Масштаб объекта	кв.м	2 789,8	100,0	170	260,0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 948	25 542	23 760
Состояние помещений		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		24 948	25 542	23 760
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Кол - во корректировок	шт.		1	1	1
Весовой коэффициент			3	3	3
Общая валовая коррекция	руб./кв.м		252	258	240
в % от цены предложения	%		1	1	1

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Весовой коэффициент			3	3	3
Ставка арендной платы без НДС, округленно, год	руб./кв.м	24 800			

Источник информации: собственные расчеты

Определение действительного валового дохода

Для расчета ПВД в качестве базовой арендной ставки принято округленное средневзвешенное значение. При этом арендопригодные площади равны общей площади.

Далее ПВД необходимо очистить от потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Недозагрузка} - \text{Недополучение ар. платы}$$

По данным справочника оценщика¹ недвижимости процент недозагрузки при сдаче в аренду данного типа недвижимости составляет от 0-20%. Учитывая состояние и местоположение оцениваемых помещений, Оценщиками было принято решение взять процент недозагрузки на уровне 5% для офисных помещений и 3% для торговых.

Поправку на недополучение арендной платы можно не учитывать, так как в настоящее время в подавляющем большинстве случаев установилась практика взимания авансовых платежей с арендатора, либо формирования возвращаемого фонда за счет арендатора в размере величины арендной платы за определенный период (обычно 1 – 3 месяца).

Расходы по содержанию помещения несет арендатор, за исключением уплаты налога на имущество, затрат на страхование объекта недвижимости и отчислений на замещение. Базой для расчета налога на имущество и база расчета затрат на страхование объекта недвижимости стала справедливая стоимость определенная в доходном подходе с помощью итерационных вычислений. В данном случае страховые отчисления принимаются равными 0,1% согласно данным страховой компании «Росстрах». Расчет налога на имущество и затрат на страхование для дальнейших расчетов приведен в таблицах ниже.

Табл. 27 Расчет налога на имущество для объектов оценки

Наименование показателя	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15
Налог на имущество	2,2%	2,2%
База для расчета, руб.	413 452 000	2 277 131 958
Налог на имущество, руб.	9 095 944	50 096 903

Источник информации: собственные расчеты

Табл. 28 Расчет затрат на страхование для объектов оценки

Наименование показателя	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15
Ставка страхования	0,1%	0,1%
База для расчета, руб.	413 452 000	2 277 131 958
Страхование, руб.	413 452	2 277 132

Источник информации: собственные расчеты

Расчет отчислений в резерв на замещение приведен в таблице ниже. Расчет осуществлен с допущением, что ремонт короткоживущих элементов помещения, таких как отделка, проводится один раз в пять лет. Затраты на проведение ремонтных работ получены из сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2010г.

Табл. 29 Расчет отчислений в резерв на замещение для объектов оценки

Наименование показателя	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15
Объект	здание	здание
Код объекта-аналога в справочнике	03.03.076	03.03.077
Затраты на замену короткоживущих элементов по справочнику за 1 куб. м, руб.	4 665	1 716
Региональный коэффициент	1	1

¹ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.

Наименование показателя	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15
Индекс изменения с даты справочника на дату оценки	1,579	1,579
Затраты на замену короткоживущих элементов на дату оценки за 1 куб. м, руб.	7 366	2 710
Строительный объем, куб. м	11 499	48 021
Затраты на замену короткоживущих элементов, руб.	84 702 000	130 137 000
Затраты на замену короткоживущих элементов, руб./год	16 940 400	26 027 400

Источник информации: собственные расчеты

Расчет чистого операционного дохода представлен в Табл. 30.

Табл. 30 Расчет ЧОД для объектов оценки

Наименование показателя	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15
ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	69 187 040	276 214 960
Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	5,0%	3,0%
ДВД (действительный валовой доход), руб.	65 727 688	267 928 511
Всего операционные расходы, руб.	26 449 796	75 263 914
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	39 277 892	192 664 597

Источник информации: собственные расчеты

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода.

Ставка капитализации это коэффициент, который, по сути, отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Расчет коэффициента капитализации может осуществляться методами рыночной экстракции или кумулятивного построения.

При наличии необходимых фактических данных об объектах, аналогичных оцениваемым (цена продажи, ставка аренды, величина операционных расходов и т.д.), расчет коэффициента капитализации следует проводить методом рыночной экстракции.

Но точных данных об операционных расходах обычно собственники имущества не публикуют. В кумулятивном построении риски чаще всего определяются экспертным методом. Поэтому оба метода фактически являются достаточно субъективными. Поэтому, по мнению оценщиков, более точно рыночную доходность коммерческой недвижимости и связанные с ней риски могут определить только агенты рынка недвижимости, которые непосредственно с ней работают и обрабатывают большие массивы статистической информации.

Поэтому оценщики считают, что для определения Ставки капитализации возможно воспользоваться данными опубликованными в статье «Доход от недвижимости во Владивостоке», опубликованной на сайте РА «Открытое пространство» (www.space-open.ru тел.: +7(914)558-1221) согласно которой доходность коммерческой недвижимости находится в пределах диапазона 7-12%, что так же подтверждается данными агентств недвижимости г. Владивостока, в частности: ООО«ИНДУСТРИЯ-Р», тел. (423) 245-69-97; ООО «В.С.», тел. (423) 243-25-43. Поэтому, в дальнейших расчетах были использованы показатели середины обозначенного диапазона, равные 9,5% и 9,0% для административно-торговых и торговых помещений соответственно.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом приведен в таблице ниже.

Табл. 31 Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

Наименование показателя	г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	39 277 892	192 664 597
Ставка капитализации	9,5%	9,0%
Рыночная стоимость без НДС, руб.	413 451 000	2 140 718 000
Избыток земельного участка, руб.		11 913 000
Рыночная стоимость с учетом избытка з.у., без НДС, руб.	413 451 000	2 152 631 000

Источник информации: собственные расчеты

Основываясь на проведенных исследованиях и проделанных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная по доходному подходу на 02 октября 2013 года без учета НДС, составляет округленно:

2 566 082 000 рублей

(Два миллиарда пятьсот шестьдесят шесть миллионов восемьдесят две тысячи рублей РФ).

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты оценки объектов недвижимости, полученные на основании проведенных исследований и выполненных расчетов, а также обоснование выбора использованных весов при согласовании результатов и согласование результатов оценки объектов недвижимости различными подходами представлены ниже.

Обоснование выбора использованных весов при согласовании результатов

Затратный подход, позволяющий определить затраты на строительство здания и затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству является приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. Однако затраты на создание объекта недвижимости далеко не всегда являются эквивалентом его рыночной стоимости. Данный подход не отражает будущие доходы, поэтому представляет собой наименьший интерес для инвестора.

Доходный подход в большей степени характеризует ценность данного объекта для потенциального покупателя. Кроме того, только доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. и учитывает рыночный аспект.

Сравнительный подход является единственным подходом, учитывающим ситуацию на рынке, то есть в наибольшей степени отражает рыночную стоимость. Тем не менее, проблема возникает в степени сравнимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами, так как трудность поиска максимально близких по своим характеристикам аналогов и субъективность введения некоторых корректировок снижают точность результатов, полученных данным подходом.

Исходя из вышеизложенного, сравнительному подходу придавался вес, равный – 0,6 Затратному и доходному подходу по 0,2.

В Табл. 32 приведены результаты расчетов и экспертные веса, присвоенные результатам расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные по затратному, доходному и сравнительному подходу.

Табл. 32 Согласование рыночной стоимости объектов оценки

Объект оценки	затратный подход	вес	Сравнительный подход	вес	доходный подход	вес	Итого
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	397 717 000	0,2	387 782 000	0,6	413 451 000	0,2	394 903 000
Здание по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	2 421 470 000	0,2	2 316 642 000	0,6	2 152 631 000	0,2	2 304 805 000
							2 699 708 000

Источник: Собственные расчеты

19. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщики делают следующее заключение:

Общая итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная по состоянию на 02 октября 2013 года без учета НДС, составляет округленно:

2 699 708 000 руб.

(Два миллиарда шестьсот девяносто девять миллионов семьсот восемь тысяч рублей РФ),

в том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Здание, общей площадью 2 789,8, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	390 223 000	460 463 100
Здание общей площадью 11 137,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	2 279 412 000	2 689 706 200
ИТОГО:	2 669 635 000	3 150 169 300
земельный участок общей площадью 415 кв.м , расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6	4 680 000	
земельный участок общей площадью 2 012 кв.м, по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15	13 480 000	
земельный участок общей площадью 1 805 кв.м:		
- 383 кв.м	2 527 800	2 982 800
- 250 кв.м	1 650 000	1 947 000
- 348 кв.м	2 296 800	2 710 200
- 824 кв.м	5 438 400	6 417 300
по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д.17/19		
Итого земельные участки:	30 073 000	32 217 300

Действительный член Российского Общества Оценщиков, сертифицированный оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, материальных активов и интеллектуальной собственности

Крайнюченко Владимир Геннадьевич

Действительный член Российского Общества Оценщиков, оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, материальных активов и интеллектуальной собственности

Вуколова Наталья Витальевна

20. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 24.07.2007г.).
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, № 255, № 254.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 18 декабря 2009г., протокол № 284.
5. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012, 45с.
6. Бейлезон Ю. В. Основы оценки недвижимости – Москва, Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.
7. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов – СПб. РОСТРО – ПРЕСС, 1997.
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» – М.: Интерреклама, 2003. – 543 с.
9. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города» – М.: ЮНИТИ, 2003 – 239 с.
10. Федотова М.А. «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости» – М.: 2003, 357 с.
11. Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. Москва-Волгоград-Астрахань, 2003, 359 с.
12. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», учебник, М.:ЭКМОС, 2000, 351 с.;
13. Оценка недвижимости, учебник под редакцией Грязновой Ф.Г., Федотовой М.А., М: Финансы и статистика, 2002, 496 с.

**21. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Копии Свидетельств о государственной регистрации прав на здания;
2. Копия Кадастрового плана земельного участка;
3. Копия Свидетельств о государственной регистрации прав на земельный участок;
4. Копии Технических паспортов оцениваемых зданий;
5. Копии Экспликаций оцениваемых зданий.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Фотографии объекта оценки
г. Владивосток, ул. Мордовцева, д.6**



г. Владивосток, ул. Семеновская, д.15

