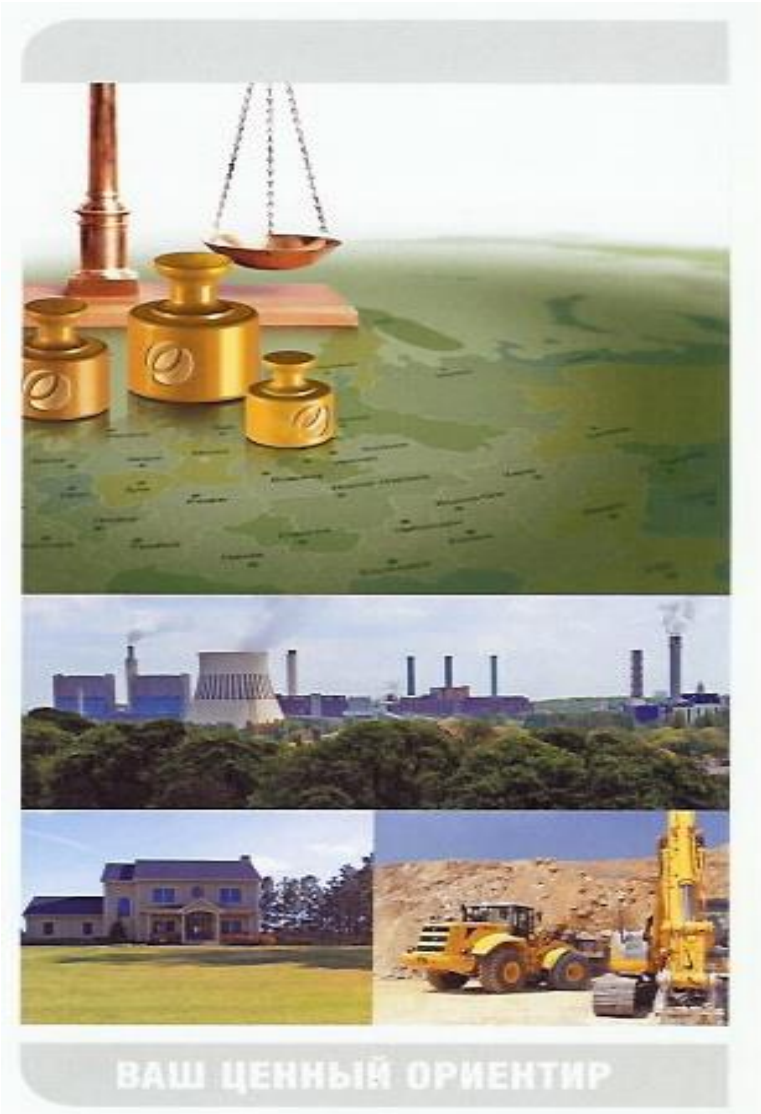
ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

ОТЧЕТ № 12 Р2/МЖК-16

Отчет по оценке справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская 74.
Работа выполнена по состоянию на 19.04.2016 г.
Дата составления отчета 27.04.2016 г.



ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

МОСКВА
Апрель 2016 г.

ОБИКС

125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Заместителю генерального директора УК «Надежное управление»
Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Г-ну Саркисову А.Г.

В соответствии с в соответствии с приложением № 12 Р2/МЖК-16 от 19 апреля 2016 года к договору № Р2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФС0 1-3) объектов недвижимости по адресу г Хабаровск, ул. Краснореченская, 74 составляет:

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Справедливая стоимость с НДС, руб.	В т.ч. НДС, РУБ.
1	Земельный участок	27:23:0050801:234	2 988	2 518 884,00	0,00
2	Земельный участок	27:23:0050801:231	21 246	15 042 168,00	0,00
3	Газовый завод лит. Н	27:23:0050801:149	911,4	5 007 346,14	763 832,46
4	Подстанция центральная распределительная, лит.О	27:23:0050801:180	167,3	1 872 679,93	285 663,04
	Итого			**24 441 078,08**	**1 049 495,50**

Итого, справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимости составляет с НДС:

24 441 078,08 (двадцать четыре миллиона четыреста сорок одна тысяча семьдесят восемь рублей восемь копеек)

В том числе НДС в размере:

1 049 495,50 (один миллион сорок девять тысяч четыреста девяносто пять рублей пятьдесят копеек)

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОБИКС» _____Слуцкий Д.Е.
27 апреля 2016 г.

Оглавление

1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Результаты расчета 5
1.3. Задание на оценку 6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об Исполнителе 6
1.5. Допущения и ограничивающие условия 7
1.6. Сертификация оценки 8
1.7. Определение вида стоимости 9
1.8. Применяемые стандарты и правила 9
1.9. Источники информации 10
1.10. Документы, полученные от Заказчика: 11
1.11.Основные понятия и определения 11
1.12.Процесс оценки 14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 17
2.1. Земельные участки 17
2.2 Объекты недвижимости 19
3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 27
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 28
4.1. Основные характеристики рынка недвижимости 29
4.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Г. Хабаровска 32
4.3. Место объекта оценки на рынке 38
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ 42
6.1. Затратный подход 42
6.2. Доходный подход 44
6.3. Сравнительный подход 45
6.4. О применении подходов 45
7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. 46
8. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ. 50
9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. 54
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 58
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ 58
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ 60
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 65
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 74

1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Право собственности на: **земельный участок**, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 988 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:234; **земельный участок**, категория Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 21 246 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:231; **газовый завод**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 911,4 кв. м., инв. N.11803, лит. Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:149; **подстанция** центральная распределительная, назначение: нежилое, I-этажный, общая площадь 167,3 кв.м., инв.№ 11803, лит. О, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 лит. О, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:180.
Тип объекта:	Здания, сооружения, земельные участки бывшего имущественного комплекса масложировой комбинат «Хабаровская соя»
Собственник	ЗАО «ИНВЕСТ – СВЯЗЬ – ХОЛДИНГ»
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Частично пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС.	

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Справедливая стоимость с НДС, руб.	В т.ч. НДС, РУБ.
1	Земельный участок	27:23:0050801:234	2 988	2 518 884,00	0,00
2	Земельный участок	27:23:0050801:231	21 246	15 042 168,00	0,00
3	Газовый завод лит. Н	27:23:0050801:149	911,4	5 007 346,14	763 832,46
4	Подстанция центральная распределительная, лит.О	27:23:0050801:180	167,3	1 872 679,93	285 663,04
	Итого			**24 441 078,08**	**1 049 495,50**

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 12 Р2/МЖК-16 от 19.04.2016 г. к договору № Р2-0/2015-ОБИКС от 23.09.2015 года.
Объект оценки	Право собственности на объекты недвижимости по адресу г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.
Собственник	ЗАО «ИНВЕСТ – СВЯЗЬ – ХОЛДИНГ»
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	19 апреля 2016 г.
Срок проведения оценки	С 19 апреля 2016 г. по 27 апреля 2016 г.
Дата составления отчета	27 апреля 2016 г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» 127055, г. Москва, Новослободская ул., дом 31, строение 4, пом. 8 ИНН 7723625776 КПП 770701001 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года. р/с 40701810220210000003 в ПАО "МТС-Банк" г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Телефон:(495) 58-58-124
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в СОАО «ВСК», полис №.1586AB00R2045 от 19.05.2015 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2015 г. по 17.06.2016 г.
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

– Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

– Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.

– Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

– Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

– Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

– Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

– Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

– Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

– Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

– Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

– Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

– Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

– Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

– Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 19 апреля 2016 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.

– Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 26 июня 2015 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.

3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.

4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.

5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).

6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

– Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.

– Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

– Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (http://rosbisnes.ru/leifer.pdf).

– Справочник оценки недвижимости, Том 1-3. (Нижний Новгород 2014 под ред. Лейфера **Л.А):**

– Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.

– Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.

– Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.

– Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.

– Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.

– Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.

– Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.

– Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.

– Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

– Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».

– Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость».

– Информационные ресурсы сети Internet : www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10. ДОКУМЕНТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ОТ ЗАКАЗЧИКА:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права; на объекты недвижимости по адресу: г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
2. Копия кадастровых паспортов на объекты недвижимости по адресу: г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74;
3. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

1.11.ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

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

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством,

регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Недвижимое имущество – 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; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – 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.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.12.ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74 в соответствии с приложение № 12 Р2/МЖК-16 от 19.04. 2016 г. к договору № Р2-0/2015-ОБИКС от 23.09.2015 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

затратный подход;

сравнительный подход;

доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на

предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

принцип существенности;

принцип обоснованности;

принцип однозначности;

принцип проверяемости;

принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Земельные участки представленные к оценке относятся к градостроительной зоне П-3 (http://docs.cntd.ru/document/995106404) которая:

1. Обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
2. Основные разрешенные виды использования недвижимости:
   производственные и промышленные предприятия V класса вредности: химические, металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ.
3. Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:
4. административные организации, офисы, конторы; помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий; производственно-лабораторные корпуса; научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; зеленые насаждения специального назначения; питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей; объекты пожарной охраны.

К оценке представлены следующие земельные участки:

Земельный участок кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:234, категории земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Разрешенное использование (по данным Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/):

- По классификатору (код): 143001000000
- По классификатору (описание): Для размещения промышленных объектов
- По документу: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекс

Общая площадь участка 27:23:0050801:234 расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 - 2 988,00 кв. м.

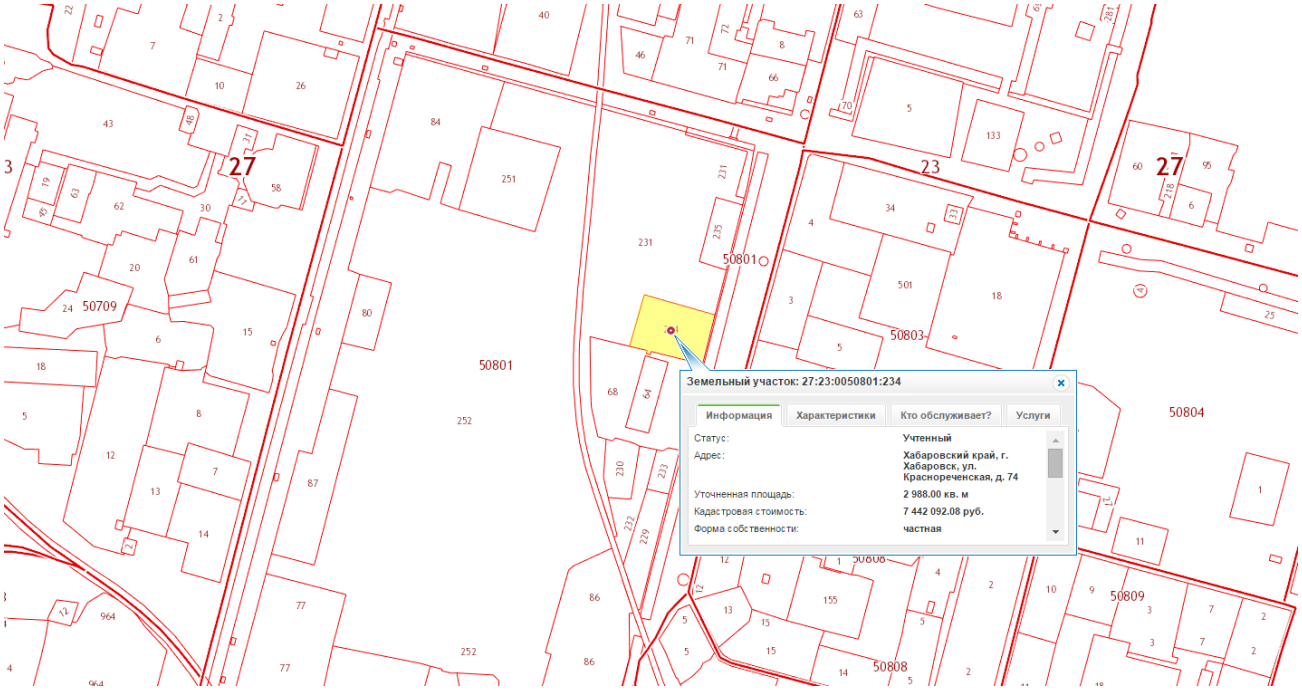


Рис.2.1. Объект оценки на кадастровой карте

Кадастровая стоимость земельного участка 27:23:0050801:234 - 7 442 092.08 руб.

Земельный участок кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:231, категория категории земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Разрешенное использование (по данным Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/):

- По классификатору (код): 143001000000
- По классификатору (описание): Для размещения промышленных объектов

- По документу: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекс.

Общая площадь участка 27:23:0050801231 расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 - 21 246,00 кв. м.

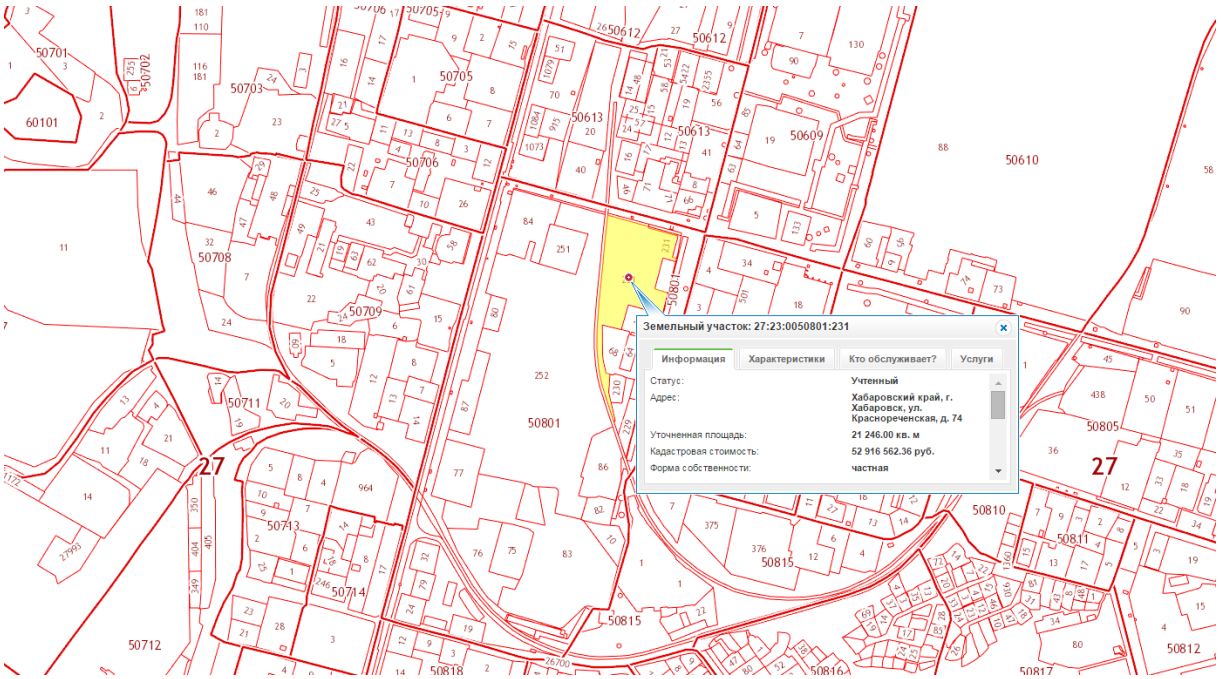


Рис.2.2. Объект оценки на кадастровой карте

2.2 ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Газовый завод

Кадастровый номер земельного участка на котором установлен объект оценки 27:23:0050801:67.

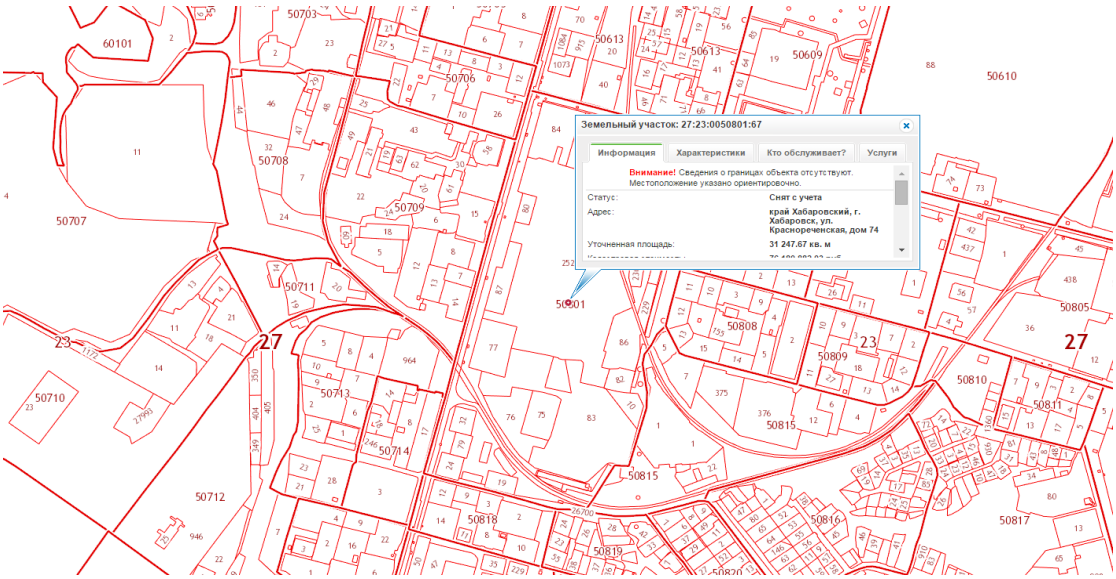


Рис.2.3. Объект оценки на кадастровой карте

Этажность -1

Площадь 911,4 кв. м.

Год ввода в эксплуатацию 1957.

Согласно данным Росреестра:

- Статус: Ранее учтенный
- Дата постановки на учет: 28.06.2012
- Декларированная площадь: 911.40 кв. м
- Кадастровая стоимость: 9 034 882.00 руб.

Строительный объем (в экспертной оценке) 8 260,00 куб. м.

Площадь занимаемая зданием в экспертной оценке 1 200 кв. м.

Фото 2.1. Газовый завод

Фото 2.2. Интерьеры газового завода

Фото 2.3. Газовый завод	**Фото 2.4. Газовый завод**

В экспертной оценке согласно методике определения физического износа гражданских зданий (Министерство коммунального хозяйства РСФСР, Республиканское бюро технической, инвентаризации, методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404) состояние здание удовлетворительное физический износ 21-40%, примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов составляет 12-36%.

Состояние удовлетворительное, подключено к сетям, эксплуатируется.

Для дальнейших расчетов в рамках затратного подхода физический износ на основе визуального осмотра принимается в размере **40%.**

Подстанция центральная распределительная, лит. О

Этажность -1

Площадь 167,3 кв. м.

Кадастровый номер 27:23:0050801:180

Год ввода в эксплуатацию 1955.

Данные Росреестра отсутствуют.

Строительный объем (в экспертной оценке) 1 000 куб. м.

Площадь занимаемая зданием в экспертной оценке 200 кв. м.

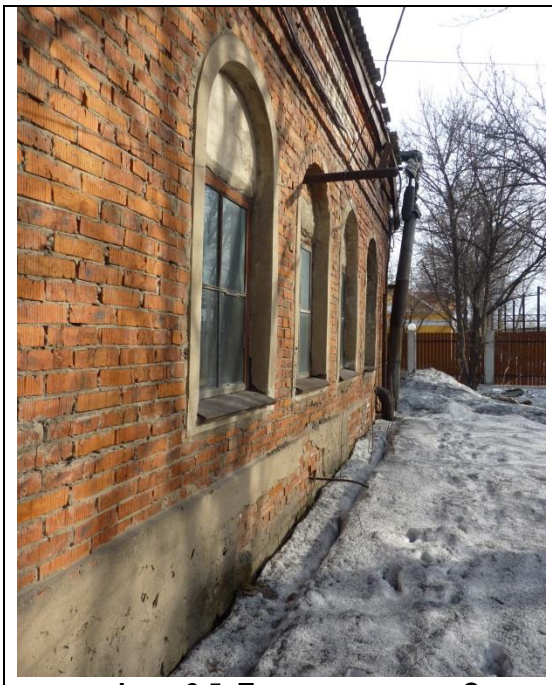


Фото 2.5. Подстанция лит. О	**Фото 2.5. Подстанция лит. О**

Состояние удовлетворительное, необходима реконструкция/укрепление несущих конструкций, эксплуатируется как ЦРП.

Состояние удовлетворительное, подключено к сетям, эксплуатируется.

Для дальнейших расчетов в рамках затратного подхода физический износ на основе визуального осмотра принимается в размере 35%.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Все объекты оценки расположены внутри кадастрового квартала 27:23:0050801 и относятся к территории промзоны бывшего масложирового комбината «Хабаровская соя» по адресу г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74 (Индустриальный район города).

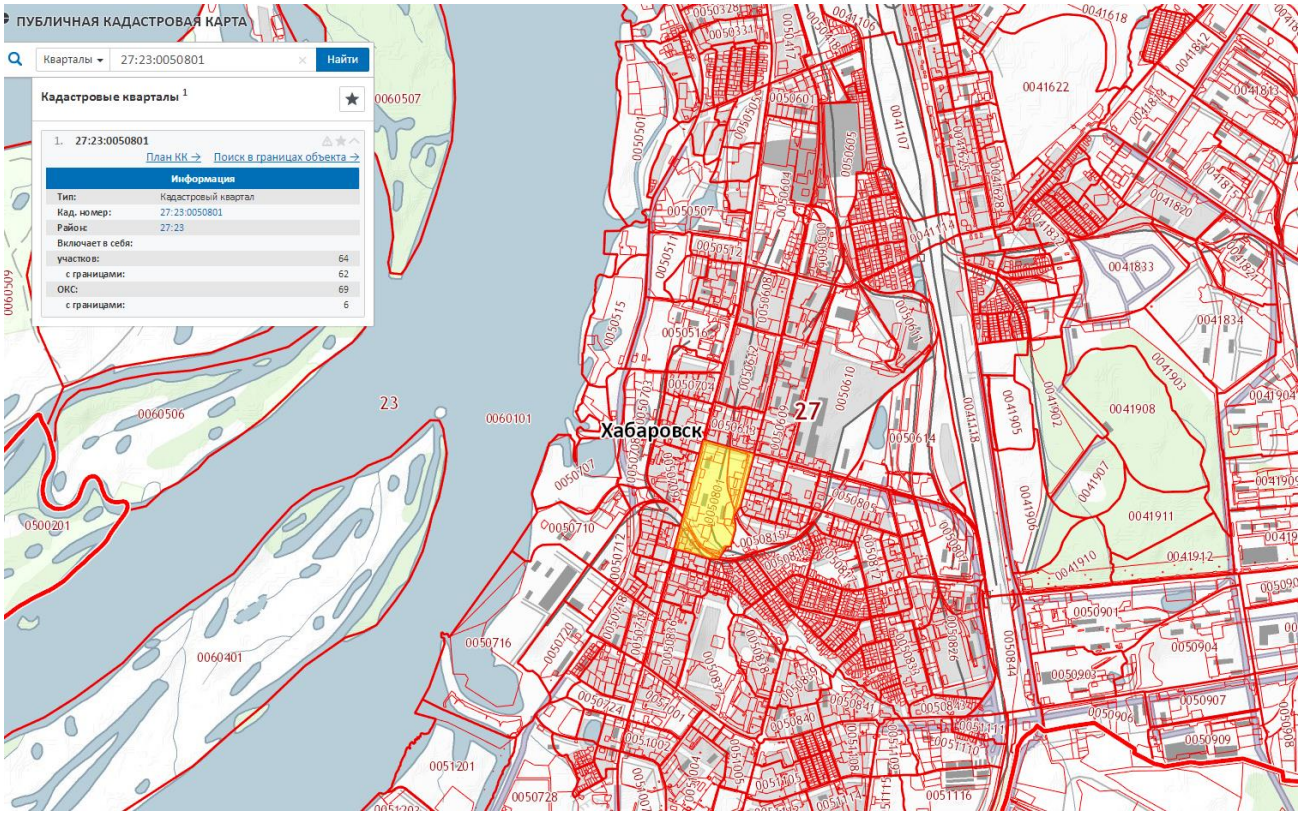


Рис. 2.1. Кадастровая карта (желтым цветом показан кадастровый квартал)

Краснореченская улица одна из крупнейших улиц Хабаровска, соединяющая южные районы с центром города. Берёт начало от пересечения с улицей Артёмовской, заканчивается вблизи пересечения с улицей Оборонной, где далее в центр города идет улица Волочаевская. Названа по малой реке Красная, пересекающей улицу в районе дома № 4. Открыта для движения автотранспорта на всём протяжении. Является частью автотрассы М60 на участке с нулевого по 10-й километр.

Прежнее название улицы - "Проспект Сталина", это была основная магистраль, соединявшая центр города со Сталинским районом, с 1961 года переименованным в Индустриальный.

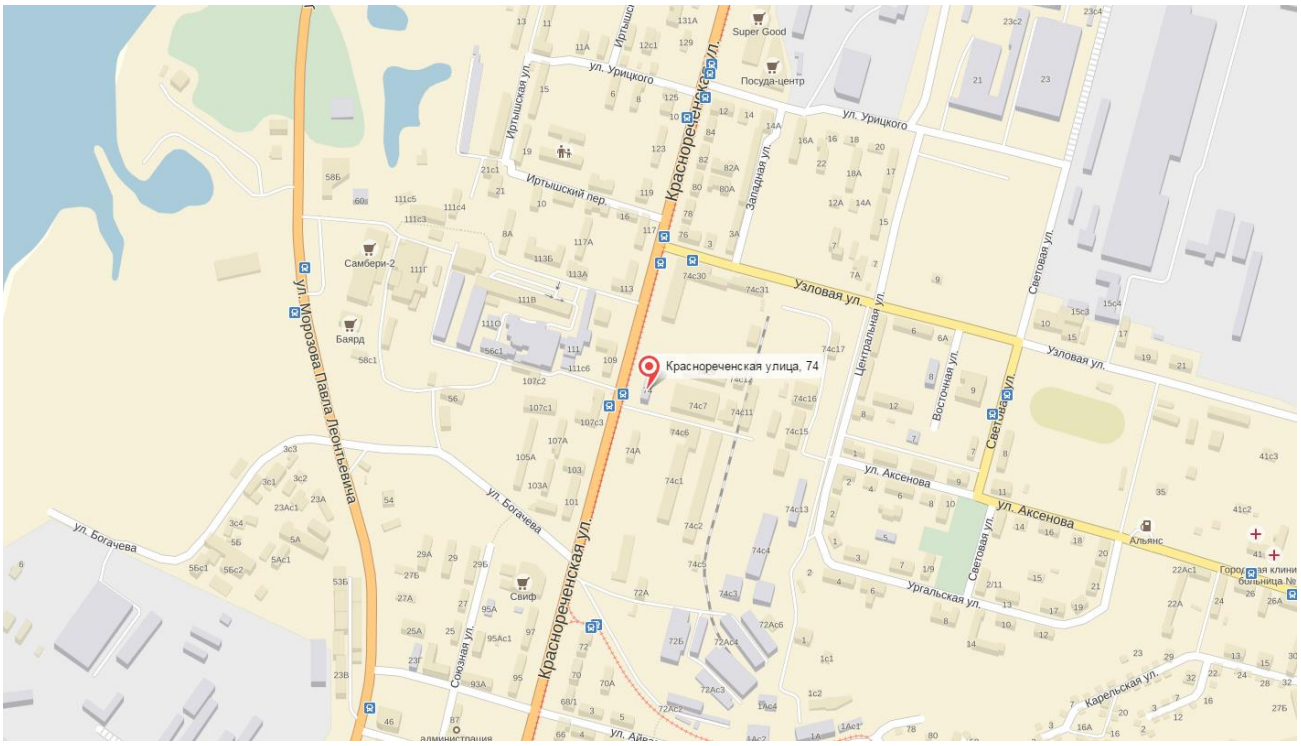


Рис. 2.2. Местоположение объектов оценки на карте города.

г. Хабаровск

Город Хабаровск был основан в 1880 году, изначально с 1858 на месте города была деревня Хабаровка. Население города составляет 579,1 тыс. человек. Расстояние от Хабаровска до Москвы – 6100 км.

Промышленность Хабаровска представлена отраслями: машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая промышленность.

• ОАО «Дальдизель» - машиностроительный завод по производству судовых двигателей (дизельные агрегаты, дизель-генераторы);

• ОАО «Хабаровский станкостроительный завод» - производство металлорежущих станков;

• ОАО «Завод Дальэнергомаш» - предприятие, работающее в области компрессоростроения.

• «Авторемлес» - производство станков и оборудования для предприятий лесной и деревообрабатывающей промышленности.

• ООО «Аркаим-МеталлКонструкция» - производство профнастила, металлургических конструкций, стеновых и кровельных панелей.

• Хабаровский завод металлоизделий – производство металлоизделий для строительной индустрии.

• ОАО «Артель старателей «Амур» - добыча драгоценных металлов: золото и платина.

Климат Хабаровска под влиянием Евроазиатского материка и Тихого океана и носит муссонный характер. Зима малоснежная и холодная, а лето влажное и жаркое. Из-за соседства с самым холодным районом Северного полушария и проникновения морского воздуха с полуполярного Охотского моря климат города более суров, чем климат территорий, расположенных на тех же широтах в европейской части России. Самые холодные месяцы это январь (-22,3 С) февраль (-17,2 С), а наиболее теплые это июль (+ 21,1 С) август (+ 20 С). Годовая амплитуда колебаний температуры воздуха составляет 43,4 С.

Среднегодовое количество осадков составляет 672 мм. Большая часть (562 мм) выпадает с апреля по октябрь, а меньшая (110 мм) с ноября по март. Большое количество пасмурных дней приходится на июль и август. Зима очень морозно, но солнечно. Весна всегда очень поздняя, погода ветреная, прохладная, снег чаще всего не тает, а испаряется. Влажность воздуха в этот период самая низкая. Самым лучшим временем года считается осень, потому что погода держится сухая и солнечная.

Город делится на пять районов: Индустриальный, Кировский, Краснофлотский и Центральный, Железнодорожный.

Индустриальный район г. Хабаровска

Район — крупнейший административный район города Хабаровска, расположенный в южной части города.

На севере граничит с Центральным, на востоке — с Железнодорожным районом. К южной части Индустриального района прилегают сёла — спутники Хабаровска: Ильинка, Сосновка и Краснореченское.

К Индустриальному району относится пос. Уссурийский, расположенный на Большом Уссурийском острове на левом берегу Амурской протоки. В пос. Уссурийском находятся предприятия ремонтно-эксплуатационной базы флота Амурского речного пароходства.

Основная специализация района — промышленное производство (что нашло отражение в гербе района) в районе расположены:

- Хабаровская ТЭЦ-1,

- Завод Амуркабель,
- Хабаровский судостроительный завод,
- Хабаровский мелькомбинат,
- Кондитерский комбинат «Спутник»,
- Масложиркомбинат,
- Комбинат рыбной гастрономии,
- Завод отопительного оборудования.
- Ремонтно-эксплуатационная база флота.

3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

По материалам http://economy.gov.ru/minec/main.

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) по материалам Минэкономразвития.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	февр.	янв.-февр.	янв.	февр.	февр. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	янв.-февр.
ВВП[1]	98,2	98,3	97,3	99,4	0,0	98,4
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	102,2	106,2	101,0	100,6		101,6
Индекс промышленного производства [3]	98,4	99,6	97,3	101,0	0,1	99,3
Обрабатывающие производства	97,2	98,5	94,4	99,0	0,4	96,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,2	103,0	102,5	103,1	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	96,5	95,0	95,8	100,4	1,0	98,3
Ввод в действие жилых домов	147,2	136,9	88,7[4]	76,9		82,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения[5]	98,6[6]	97,6[6]	93,7	93,1	-0,7	93,3
Реальная заработная плата работников организаций	92,6[6]	92,0[6]	96,4[4]	97,4[7]	0,4	96,9[7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	31325	31099	32660[4]	32990[7]		32825[7]
Уровень безработицы к рабочей силе	5,8		5,8	5,8[5]	5,4	
Оборот розничной торговли	93,0	94,7	92,7	94,1	-0,2	93,4
Объем платных услуг населению	98,9[6]	99,8[6]	96,9	99,6	0,6	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	29,2	56,9	17,6	20,8[8]		38,4[8]
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,5	27,8	9,7	12,9[8]		22,6[8]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	57,3	51,8	28,5	30,3		29,5

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

[1] Оценка Минэкономразвития России.

[2] Январь, февраль - в% к предыдущему месяцу, январь-февраль - в% к декабрю предыдущего года.

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

[4] Данные изменены за счет получения отчетных данных

[5] Предварительные данные.

[6] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

[7] Оценка Росстата.

[8] Оценка.

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «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». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий нежилого и непромышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Аренда	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Локализация	– несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала
Вид конкуренции	– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается – спрос может быть очень изменчивым
Эластичность предложений	– сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Степень открытости	– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Конкурентоспособность товара	– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права – большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Условия зонирования	– юридические сложности, ограничения и условия
Оформление сделок	– включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Стоимость	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения

Источник: www.aup.ru

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости

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

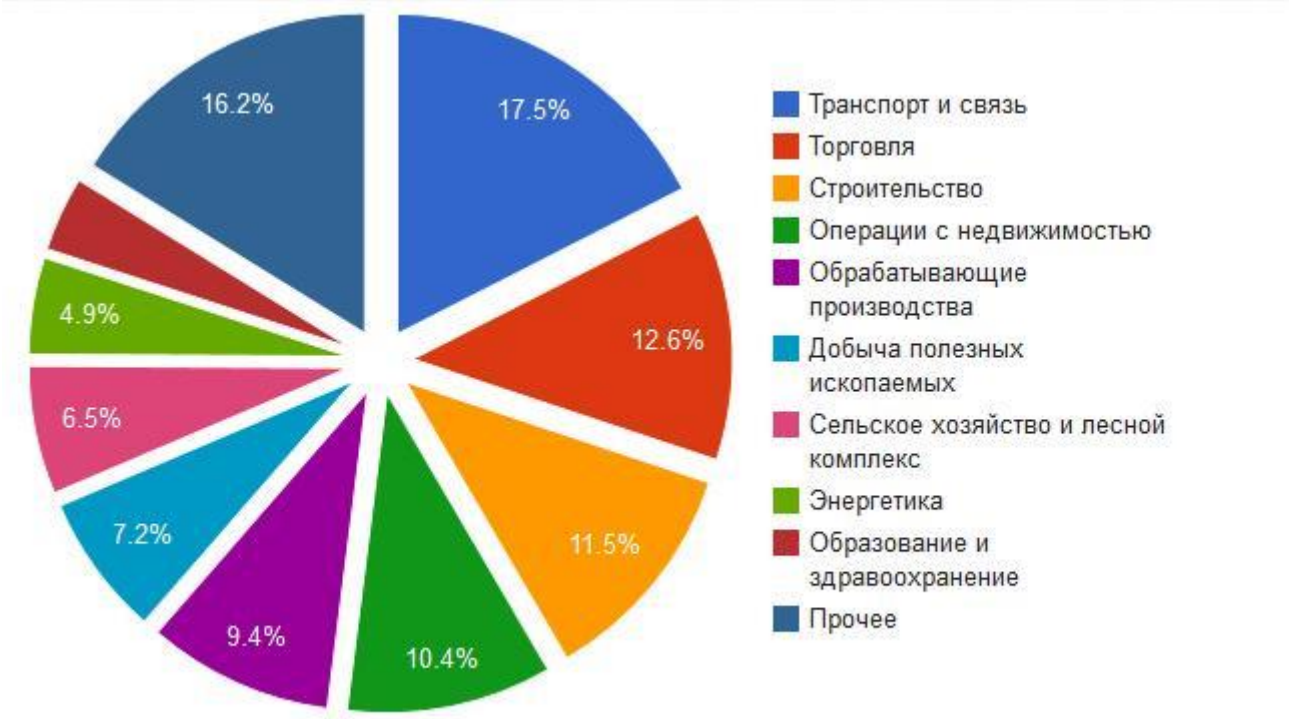
4.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАБАРОВСКА.

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

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

С точки зрения перспективного развития края выделяются четыре экономических района различной специализации: Хабаровская агломерация, промышленная зона «Комсомольск – Амурск – Солнечный», Верхнебуреинский энергопромышленный узел и Ванино-Советско-Гаванский транспортно-промышленный узел.

Рис. 1 Структура ВРП Хабаровского края, %



Промышленность

Промышленность Хабаровского края сравнительно хорошо диверсифицирована, при этом в отличие от большинства регионов Дальнего Востока в структуре промышленного производства превалируют отрасли обрабатывающего сектора (около 60%, в среднем по Дальнему Востоку – около 20%). В крае производиться более 30% выпуска обрабатывающей промышленности Дальнего Востока.

К основным отраслям индустриальной специализации края относятся машиностроение (авиа- и судостроение, энергетическое машиностроение), цветная металлургия, производство угля и нефтепродуктов, лесопромышленный и рыбохозяйственный комплексы. В крае также получили развитие предприятия химической, пищевой, швейной и трикотажной и других отраслей промышленности.

Рис. 4.1. Структура промышленного производства в Хабаровском крае, %

Инвестиции

Хабаровский край является одним из наиболее привлекательных регионов для ведения бизнеса на Дальнем Востоке России. Инвестиционное законодательство края, система финансовых и нефинансовых преференций, а также организационная поддержка инвесторов

позволяют российскому и иностранному бизнесу эффективно использовать имеющийся в регионе экономический и ресурсный потенциал.

В 2012 году рейтинговое агентство «Эксперт РА» признало Хабаровский край лучшим регионом Российской Федерации по динамике снижения инвестиционного риска: в 2010-2012 гг. позиция края в рейтинге инвестиционного риска российских регионов улучшилась с 68 до 35 места. В рейтинге инвестиционного потенциала регионов край занимает 34-е место.

Динамика объемов инвестиций в основной капитал в Хабаровский край характеризовалась стремительным ростом. В номинальном выражении объем привлеченных инвестиций за этот период вырос в более чем 12 раз, достигнув 180,5 млрд. руб. Определенную роль в этот сыграло строительство нефте- и газотранспортных систем по территории края. С вводом в магистральных трубопроводов в эксплуатацию, объем ежегодных инвестиций в край несколько снизился, но сохраняется на высоком уровне (около 170 млрд. руб.).

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края.

Основными поставщиками производственно-складских помещений в г. Хабаровске являются: в Центральном округе – завод «Дальнеэнергомаш», в северном округе складские площади предоставляются в основном заводом «Сплав», в Южном округе «Росбакалея», «Завод алюминиевых конструкций», крупный логистический оператор «Эй-Пи Трейд».

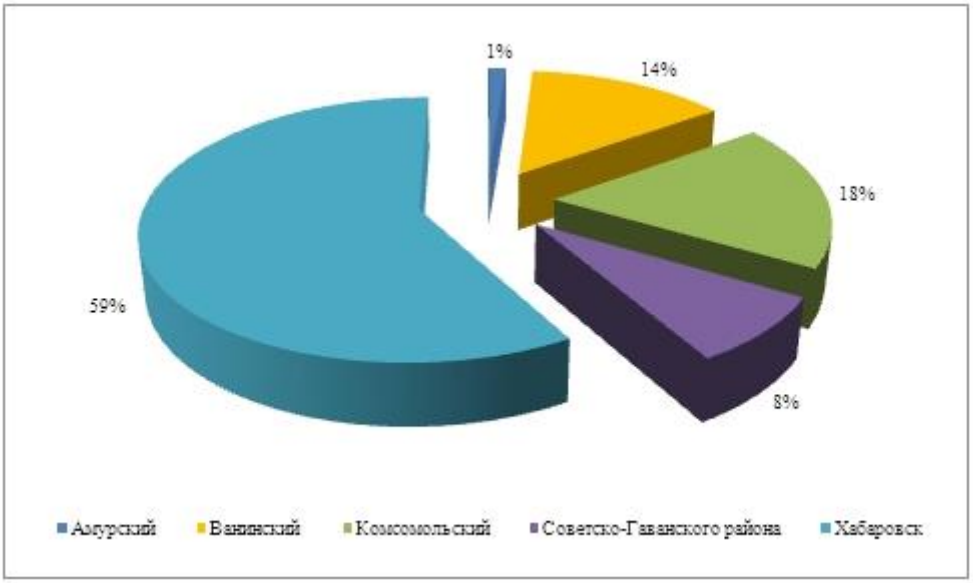


Рис. 4.3. Географическая структура предложения

По данным мониторинга рынка на конец 2015 года наибольший объем предложения производственно-складской недвижимости сосредоточен в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске – около 60 % от общего объема предложения.

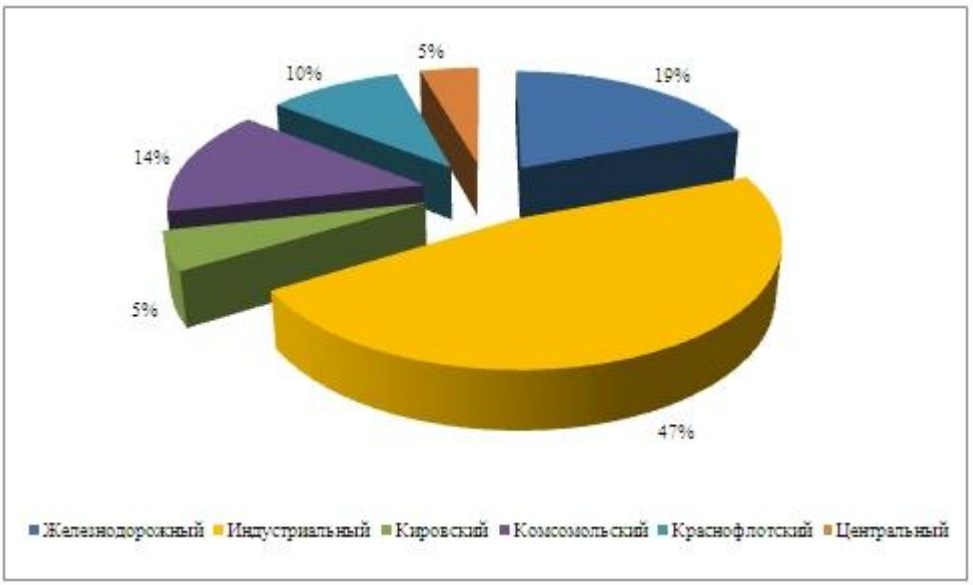


Рис. 4.4. Географическая структура предложения

На рынке производственно-складкой недвижимости г. Хабаровска наибольший объем предложения приходится на Индустриальный район – 47% . Индустриальный район самый населенный г. Хабаровске. Здесь расположен крупнейший поставщик складских и производственных площадей города – Южный промышленный узел. Расположение южной промзоны практически на трассе (М-60) дало толчок развитию этой территории как складской.

Спрос на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края

Географическое расположение Хабаровска очень выгодно с транспортно-логистической точки зрения. Фактически, город является своеобразным буфером-накопителем для грузов, следующих с Востока на Запад и в обратном направлении по железной дороге и с недавних пор по автомобильным трассам (город стоит на Транссибе, а также соединяет автомобильные трассы

М-60 «Уссури» и М-58 «Амур»). Основной спрос на производственно-складские помещения приходится на торговые предприятия, количество которых постоянно растет

Коммерческие условия на рынке производственно-складской недвижимости Амурской области.

Анализ рынка по аренде производственно-складской недвижимости показал, что рынок аренды наиболее развит в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске. Диапазон ставок аренды на рынке производственно-складской недвижимости составил 70-450 руб./кв. м./мес., средняя ставка аренды по городу составила – около 200 руб./кв. м./мес.

Диапазон стоимости продажи по Хабаровскому краю составил 3 000-40 000 руб./кв. м при этом средняя стоимость составила около 10 000 руб. кв. м.

Лидирующими по средней удельной стоимости являются: Комсомольский и Хабаровский районы, где средняя стоимость составила около 16 000 руб. за 1 кв.м..

Комсомольск-на-Амуре как и Хабаровск имеет выгодное географическое положение, он находится на пересечении транспортных путей, радиально расходящихся в направлениях: западном – Байкало-Амурская магистраль; северо-восточном – водный путь по реке Амур до г. Николаевск-на-Амуре и далее в Охотское море, автомобильная дорога до порта Де-Кастри, газо-нефтепроводы с о. Сахалин; восточном – железная дорога до портов Ванино и Советская Гавань; в юго-западном – река Амур, железная и автомобильные дороги до г. Хабаровска, и далее к побережью Тихого океана, портам Ванино, Владивосток и Находка. В городе имеется два аэропорта, способных принимать пассажирские и грузовые самолеты дальней авиации, железнодорожный и речной вокзал.

Диапазон стоимости продажи по г. Хабаровск составил 3 704-19 046 руб./кв. м.

Лидирующими по средней удельной стоимости является: Железнодорожный район.

Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости Амурской области.

Основные ценообразующие факторы оказывающие влияние в той или иной степени на стоимость производственно-складской недвижимости:

- Местоположение: близость к потребителю, близость к основным транспортным магистралям, наличие удобных подъездных путей.
- Общая площадь здания или помещения: чем больше площадь улучшения, тем меньше удельный показатель стоимости.
- Общая площадь земельного участка: наличие большой площади избыточного земельного участка влияет на стоимость объекта в целом. Так как наличие избыточного земельного участка дает возможность организовать парковку, дает возможность подъезда и маневра большегрузного транспорта.

- Физические характеристики: характеристики земельного участка, размеры и материалы строений, износ и потребность в ремонте строений, состояние окружающей застройки.
- Коммуникации: наличие всех коммуникация, а так же вентиляции, пожарной сигнализации, телефона.
- Режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система.
- Конструктивная схема и оборудование: размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки.

Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края.

Визуально грузопотоки, проходящие через Хабаровск, можно представить в виде «рогатки». Одна «ветка» входит с Западного направления через Амурский мост, и разветвляясь внутри города. Две оставшиеся ветки уходят в Северном (Комсомольск-на-Амуре, Ванино, Сахалин) и Южном направлениях (Приморье). Соответственно, в зависимости от потребностей бизнеса, можно наиболее выгодным образом разместить складские мощности. Это отличный ресурс для развития в будущем современного логопарка;

На рынке складской недвижимости хабаровского края отсутствует объекты высокого класса, возможно в ближайшем будущем крупные девелоперы и начнут развитие складов классов «А» и «В». Есть все условия для строительства и развития логистических центров в крупных городах с выгодным географическим положением и с выгодными транспортными путями.

Выводы:

Состояние дел со складской недвижимостью в Хабаровском крае весьма далеко от совершенства. На рынке отсутствуют предложения высококлассных складов. Те предложения, которые существуют, в зависимости от района расположения, имеют многочисленные проблемы (чаще всего, проблемы транспортной доступности). Рынок производственно-складской недвижимости Хабаровского края имеет все предпосылки к развитию и росту (http://afkgroup.com/).

4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

Оценщик полагает, что фактически объекты оценки являются объектами имущественного комплекса бывшего масложиркомбината «Хабаровская соя» .

Как и следует из названия, изначально заданной функции у таких помещений нет: они могут быть использованы для размещения складов производства или сферы услуг и т.п. Фактически на дату оценки оцениваемые объекты недвижимости (за исключением земельных участков) можно отнести копещениям свободного назначения (ПСН) общепринятой классификации ПСН не существует, хотя некоторые компании в своей практике используют типичное для офисного рынка деление на классы А, В и С. Определяющий фактор для отнесения к тому или иному классу (или, если уж такого деления не применяется, для присвоения той или иной арендной ставки) и для оптимального соответствия помещения той или иной функции это местоположение.

Исходя из местоположения объекта оценки, Оценщик считает возможным отнести его к классу ниже С.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащие действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта оценки, таких как:

- Торговые помещения;
- Офисные помещения.
- Складские помещения.

Поскольку объект имеет нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этого объекта, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«….31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(a) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт B3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемые объекты недвижмости, в т.ч. земельные участки под ним, частично эксплуатируются по своему назначению (помещения для производства соевого масла) и соответствуют разрешенному использованию. Использование производственных зданий и сооружений в качестве логистическиого комплекса также представляется нецелесообразным ввиду физических и конструктивных особенностей оцениваемых зданий и сооружений. В настоящее время объекты не отвечают требованиям, предъявляемым к современным

логистическим комплексам, а затраты на ремонт и реконструкцию зданий будут очень велики. Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

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

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы затратного подхода к специализированным объектам, а методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход[1]- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;

[1] Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Объект оценки представляет собой встроенные торговую площадь, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке части площади; определение справедливой (рыночной) стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным использовать затратный подход для специализированных объектов, которые не могут быть выставлены на открытом рынке.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода[2] лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Осуществление оценки рассматриваемого объекта осуществляется с целью определения его справедливой (рыночной) стоимости на конкретную дату. При проведении оценки недвижимости, Оценщик обязан руководствоваться принципом наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Учитывая текущее состояние экономики и падение рынка аренды производственных помещений, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

[2] Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход[3] - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным применить затратный и сравнительный подходы к оценке, причем сравнительный подход применяются только для объектов, которые могут быть выставлены на открытом рынке.

Причем оценку стоимости земельных участков Оценщик полагает возможным оценить только в рамках сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

.

[3] Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (приказы Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254, №255, №256).

7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;

- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

-разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);

- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

Объекты - аналоги

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по аренде сопоставимых объектов недвижимости, расположенных по близости с объектом оценки, представленные в таблице ниже.

Все предложения объектов-аналогов датированы – 1 квартал 2016 года и представлены на сайтах ведущих риэлтерских агентств города.

Отличия объектов – аналогов от объекта оценки, которые оценщики отнесли к существенным, заключаются в различии их характеристик.

Таблица 7.1. Краткая характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание	Земли населенных пунктов под промышленную застройку	Земли населенных пунктов под промышленную застройку	Земли населенных пунктов под промышленную застройку	Земли населенных пунктов под промышленную застройку
Площадь, кв. м	60 000	7 200	5 100	9 000
Цена предложения, руб.	46 200 000	9 800 000	5 000 000	5 940 000
Краткая характеристика	район троллейбусного депо-Самбери	Земельный участок в черте города, граничит с рынком Азия. Есть возможность расширения. Подходит под производство, склады, ангары. Земля в собственности. На земельном участке	Земельный участок 51 сот., промышленный на продажу в Хабаровске Хабаровск, Краснофлотский район, Металлистов ул.	Продажа земли промышленного назначения, 9000 м², южный 2

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		расположены два руинированных здания.		
Источник информации	http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznacheniia/zemelnyi-uchastok-6-860620.html	http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznacheniia/prodam-zemelnyi-uchastok-857507.html	http://www.rosrealt.ru/Habarovsk/uchastok/280962	http://www.beboss.ru/kn/khb/17715

Источник: данные открытых источников

Расчетные данные

Согласно сложившейся практике, расчет ведется в единице сравнения рубль за кв.м. Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцем, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

- Поправки на уторговывание.
- Поправку на размер земельного участка.
- Поправку на местоположение/административный округ.
- Поправку на передаваемые права.

Поправка на уторговывание

Оценщик полагает возможным учитывать поправку на уторговывание в среднем размере 15% в экспертной оценке с использованием материалов справочника оценщика и справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 17 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО " Научно - практический Центр Профессиональной Оценки", (стр. 14).

Поправка на размер земельного участка

Поправка на размер участка определялась на основе исследований А.Д. Власова (www.ecogis.ru/article/MAOK2005.pdf) в которых исследовалось влияние размера участка на его кадастровую стоимость и определялись статистическими методами коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks).

Табл.7.2. Расчет корректировок на размер

П/п	*Площадь участка, м²*	*Коэффициент поправки (Кз)*
1	*2*	3
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1

П/п	*Площадь участка, м²*	*Коэффициент поправки (Кз)*
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Оценщик полагает возможным использовать, по аналогии данный коэффициент для внесения поправок на размер при сравнении объекта оценки с аналогами.

Поправка на передаваемые права

Согласно справочнику оценки недвижимости, Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков (Нижний Новгород 2014 под ред. Лейфера Л.А): соотношение прав долгосрочной аренды составляет 0,97.

Таблица 7.1. Участок с кадастровым номером 27:23:0050801:234 - 2 988 кв. м.

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м.	2 988,0	60 000,0	7 200,0	5 100,0	9 000,0
Наличие строений	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		770,00	1 361,00	980,39	660,00
Дата предложения		1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.
Поправка на дату предложения		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, рублей		770,00	1 361,00	980,39	660,00
Поправка на торг, %		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, рублей		655,0	1 157,0	833,0	561,0
Коэфф. Ks (табл.7.1)	1,25	1	1,25	1,25	1,25
Поправка на размер участка		1,25	1	1	1
Скорректированная стоимость, рублей		819,0	1 157,0	833,0	561,0
Поправка на объем передаваемых прав, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рублей		819,0	1 157,0	833,0	561,0
Средняя стоимость 1 кв.м., рублей		843,0			
Стоимость объекта оценки, рублей		**2 518 884,00**			

Итого стоимость участка с кадастровым номером 27:23:0050801:234 составляет:

2 518 884 руб.

Таблица 7.2. Участок с кадастровым номером 27:23:0050801:231 - 21 246 кв. м.

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м.	21 246,0	60 000,0	7 200,0	5 100,0	9 000,0
Наличие строений	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок	Условно свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		770,00	1 361,00	980,39	660,00
Дата предложения		1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.
Поправка на дату предложения		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, рублей		770,00	1 361,00	980,39	660,00
Поправка на торг, %		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, рублей		655,0	1 157,0	833,0	561,0
Коэфф. Ks (табл.7.1)	1,06	1	1,25	1,25	1,25
Поправка на размер участка		1,06	0,848	0,848	0,8
Скорректированная стоимость, рублей		694,0	981,0	706,0	449,0
Поправка на объем передаваемых прав, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рублей		694,0	981,0	706,0	449,0
Средняя стоимость 1 кв.м., рублей		708,0			
Стоимость объекта оценки, рублей		**15 042 168,00**			

Итого стоимость участка с кадастровым номером 27:23:0050801:231 составляет:

15 042 168 руб.

8. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного проектируемому, определена с использованием метода сравнительной единицы.

Информационной базой для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода расчета служат укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).

Пересчет затрат на замещение в текущий уровень цен по состоянию на 19 апреля 2016 г. производился в 2 этапа:

1. Пересчет уровня цен с 1969 г. на 1984 с помощью «Постановления Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»;

2. Пересчет уровня цен с 1984 г. по 2016 г с помощью «исьмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 февраля 2016 г. № КЦ/2016-02ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на Февраль 2016 года».

За основную формулу расчета затрат на замещение здания принимаем:

$ЗЗ = С_{1969} \times О \times К1 \times И_{69-84} \times И_{84-16}$

где:

ЗЗ – Затраты на замещение здания (сооружения), руб.;

$С_{1969}$ – справочный показатель стоимости 1 ед. измерения объекта-аналога в ценах на 01.01.1969 г. (на каждое здание подбирался свой аналог из соответствующего справочника УПВС;

О – строительный объем (общая площадь) здания (сооружения), куб. м (кв.м.);

К1 – Поправка удорожание / удешевление на удельный вес объекта, на стены и на санитарно-технические устройства объекта;

$И_{69-84}$ – Индекс перевода цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1969 г. на 01.01.1984 г.;

$И_{84-13}$ – Индекс перевода цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1984 г. на дату оценки.

Расчет затрат на замещение объекта оценки, представлен в таблицах Прибыль застройщика, как правило, состоит из прибыли проектных организаций (8-20 % стоимости строительно-монтажных работ), прибыли генподрядчика-строителя (8-30 % от сметной себестоимости строительства), прибыли риэлтера (3-8 %). Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику

поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе. Специалистами информационно–аналитического агентства RWAY (Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY». № 130) проведен анализ величины прибыли предпринимателя для Хабаровского края:

Оценщик полагает на основе анализа рынка, что минимально допустимая прибыль предпринимателя, позволяющая развиваться строительному бизнесу, составляет около 9 % для условий дальневосточного региона.

При расчете затрат на замещение здания необходимо учесть также затраты на его инженерное обеспечение.

Величина стоимости инженерных работ принимается в размере 13% от стоимости СМР по зданию (ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, www.advisers.ru/review_article/article1452.html).

Итого коэффициент перехода с 1969 года на 1984 г. составляет (масложировая и парфюмерно-косметическая промышленность), для Хабаровского края (1,01)

1,16 *1,01 = 1,1716

Коэффициент перехода с цен 1984 года на дату оценки составляет для Хабаровского края 191,91 (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 марта 2016 г. № КЦ/2016-03ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на март 2016 года”)

Итого коэффициент пересчета цен УПВС на дату оценки составляет:

*1,1716 * 191,91= 224,841756*

Или округленно:225,0

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Стр. объем, куб. м. или пог.м.	ЗУ здания, кв.м.	Сборник УПВС	Ценовой показатель, руб./куб. м.	Ценовой показатель на дату оценки	Корр. На инж сети	Прибыль Предпр.	НДС	Полная восст. Ст-сть с НДС	Физ. износ	Ст. прав землепольз.	Ст-сть затр. Подходом
1	Газовый завод, лит Н	27:23:0050801:149	8 260,0	1 200,00	сб. УПВС №10, табл. 29	13,60	3 060,00	0%	9%	18%	32 509 477	40%	981 252	23 997 962
2	Подстанция центральная распределительная, лит.О	27:23:0050801:180	1 000,00	200,00	сб. УПВС №5, табл. 83	7 700,00	1 732 500,00	0%	9%	18%	2 228 342	35%	163 542	1 872 680
Итого														**25 870 641**

Итого стоимость объектов оценки затратным подходом составляет:

25 870 641 руб.

9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Из данного списка на рынке могут быть представлен только газовый завод, лит Н кадастровый номер 27:23:0050801:149.

Как показывает проведенный анализ, в Хабаровском регионе сложился рынок продажи объектов производственного назначения что, по мнению Оценщика, определяет использование метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В соответствии с градацией помещений расчет ведется для производственно-складских помещений.

Выбор аналогов производился из объектов формата производственного помещения расположенных вблизи объекта Оценки.

Поскольку среди вероятных покупателей недвижимости могут присутствовать лица, являющиеся и не являющиеся плательщиком НДС, в расчетах далее принимается стоимость с учетом НДС.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом Оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

При определении корректировок использовались данные справочника оценки недвижимости, Том 1-3. (Нижний Новгород 2014 под ред. Лейфера Л.А), а также справочник расчетных данных для оценки и консалтинга,СРД №17, 2015, (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки).

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;

2 этап – проверка достоверности информации о сделках;

3 этап – определение единиц сравнения (1 кв.м, 1 куб.м, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;

5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты Оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода была проанализирована ценовая информация по предложениям на продажу помещений промышленного назначения в черте г. Хабаровск.

Аналог 1 (http://present-dv.ru/present/notice/view/3014611)

Федоровское шоссе, 10. Площади под производство, базы, склады (920 кв. м, Федоровское шоссе), назначение: нежилое, 1985 г.п. Стены – железобетонные панели. Системы коммуникаций: центральное отопление (отключено), открытая проводка, водоснабжение, центральная канализация. Находится в состоянии, требующем капитального ремонта.

Цена:8 600 000 руб.

К расчету принимается цена предложения в размере 8 600 000/920 = 9 348 руб. кв. м.

Аналог 2 (http://present-dv.ru/present/notice/view/2987301)

Строительная , 20. Площади под производство, базы, склады (2236 кв. м, строительная . в составе комплекса: 3 этажа -АБК 700 кв. м, производственно-складские помещения, в том числе Земля в аренде 3084 кв. м. Ворот в здание 5. Канализация центральная, вода- скважина, отопление автономное. Своя подстанция 6 тыс. Квт.. 12,5 млн. т. 8-914-198-28-26.

К расчету принимается цена предложения в размере 12 500 000/2236 = 5 590 руб. кв. м.

Аналог 3 (http://present-dv.ru/present/notice/view/3336864)

Трехгорная, 8. Площади под производство, базы, склады (2600 кв. м, Трехгорная). База из двух зданий на земле 0,9 Га в собственности. Территория огорожена. Есть возможность подключения ко всем центральным коммуникациям. ТП на территории. 16 млн. т. 8-914-198-28-26.

К расчету принимается цена предложения в размере 16 000 000/2600 = 6 154 руб. кв. м.

Аналог 4 (http://www.beboss.ru/kn/khb/855513)

Продажа производственно-складского комплекса, 1400 м² , Проспект 60 летия Октября

Продам производственно-складской комплекс - здание 1400 кв.м. Помещение оборудовано водоснабжением, канализацией. Электричество - 100 кВт, возможно увеличение до 500 кВт. Отопление - своя котельная, есть возможность подключиться к центральным сетям или к газу.

Площадь: 1400 м² Цена продажи: 8 980 000 руб. Цена: 6 415 руб./м²

К расчету принимается цена предложения в размере 12 500 000/2236 = 6 415 руб. кв. м.

Аналог 5 (http://www.beboss.ru/kn/khb/1535109 11)

Продажа производственного помещения, 3834 м² , 60 лет октября 12б. Общая площадь зданий 2834м2+ навес 1000м2 удобна под производство строительных материалов, Жд. тупик 75м.п.- собственность).

Площадь: 3834 м² Цена продажи: 46 000 000 руб. Цена: 11 998 руб./м²

К расчету принимается цена предложения в размере 11 998 руб. кв. м.

Таблица 9.1. Расчет стоимости здания газового завода лит. Н

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб./кв.м, с НДС		9 348,0	5 590,0	6 154,0	6 415,0	11 998,0
Корректировка на торг, %		13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%
Цена продажи объекта, руб./кв.м, с НДС		8 086,0	4 835,0	5 323,0	5 549,0	10 378,0
Дата предложения		1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.	1 кв. 2016 г.
Корректировка на дату предложения.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., с НДС		8 086,0	4 835,0	5 323,0	5 549,0	10 378,0
Передаваемые права	право собственности на объект	право собственности на объект	право собственности на объект	право собственности на объект	право собственности на объект	право собственности на объект

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., с НДС		8 086	4 835	5 323	5 549	10 378
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		8 086,0	4 835,0	5 323,0	5 549,0	10 378,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		8 086,0	4 835,0	5 323,0	5 549,0	10 378,0
Дата продажи		1кв. 2016 г.	1кв. 2016 г.	1кв. 2016 г.	1кв. 2016 г.	1кв. 2016 г.
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		8 086,0	4 835,0	5 323,0	5 549,0	10 378,0
Тип помещения	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Коэффициент корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		8 086,0	4 835,0	5 323,0	5 549,0	10 378,0
Местоположение	Улица Краснореченская	Федоровское шоссе, 10.	Строительная , 20	Трехгорная, 8	Проспект 60 летия Октября	Проспект 60 летия Октября
Корректировка, %		0	10%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		8 086,0	5 318,5	5 323,0	5 549,0	10 378,0
Размер, кв. м.	8 260,00	920	2 236	2 600	8 400	8 401
Корректировка, %		-13%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		7 034,8	5 318,5	5 323,0	5 549,0	10 378,0
Техническое состояние	Рабочее, инженерные сети подключены, нужен ремонт с элементами капитального	Требуется капитальный ремонт	Рабочее, требуется ремонт	Необходим ремонт и подключение к инж. Сетям	Необходим ремонт и подключение к инж. сетям	Рабочее
Корректировка, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-30,0%
Скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб. с НДС		6 120,3	4 627,1	4 631,0	4 827,6	7 264,6
Среднее значение стоимости кв.м., руб. с НДС		**5 494,13**				
Итого по объекту	**45 381 478**					

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из анализа всей доступной Оценщикам информации, относящейся к рассматриваемому Объекту.

Основываясь на разных подходах к оценке, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

Использовались в данной оценке затратный и сравнительный подходы, причем сравнительный подход (метод сравнения продаж) использовались только для объектов, которые могут быть выставлены на открытом рынке (здание газового завода лит. Н).

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным отказаться от стоимости объектов недвижимости полученной в рамках затратного подхода для объектов которые могут быть выставлены на открытом рынке.

Следовательно справедливая стоимость принимается для здания газового завода лит. Н – как стоимость полученная в рамках метода сравнения продаж.

Таблица 10.1 Итоговая таблица по оценке справедливой стоимости:

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Справедливая стоимость с НДС, руб.	В т.ч. НДС, РУБ.
1	Земельный участок	27:23:0050801:234	2 988	2 518 884,00	0,00
2	Земельный участок	27:23:0050801:231	21 246	15 042 168,00	0,00
3	Газовый завод лит. Н	27:23:0050801:149	911,4	5 007 346,14	763 832,46
4	Подстанция центральная распределительная, лит. О	27:23:0050801:180	167,3	1 872 679,93	285 663,04
	Итого			**24 441 078,08**	**1 049 495,50**

Итого, справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимости составляет с НДС:

24 441 078,08 (двадцать четыре миллиона четыреста сорок одна тысяча семьдесят восемь рублей восемь копеек)

В том числе НДС в размере:

1 049 495,50 (один миллион сорок девять тысяч четыреста девяносто пять рублей пятьдесят копеек)

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и быпи собран нами с наибольшей степенью использования наших знании и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

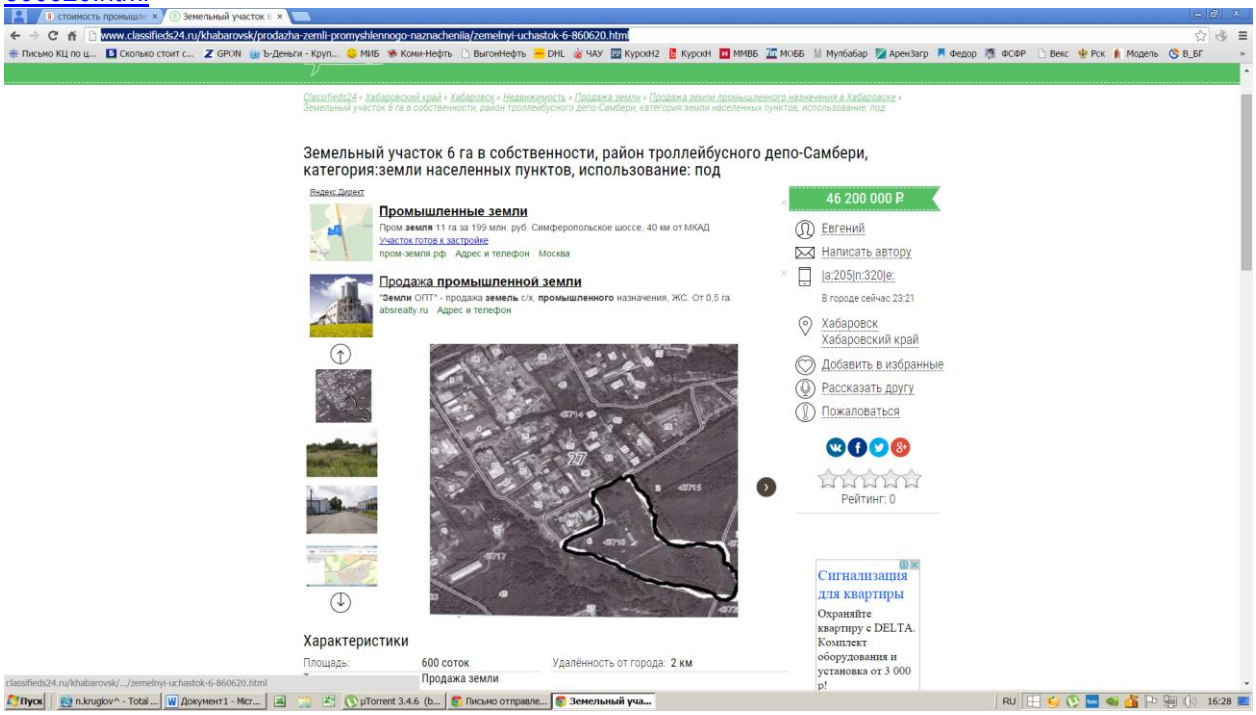
Генеральный директор ООО «ОБИКС» Слуцкий Д.Е.

Оценщик 1 категории: Круглов Н.Т.

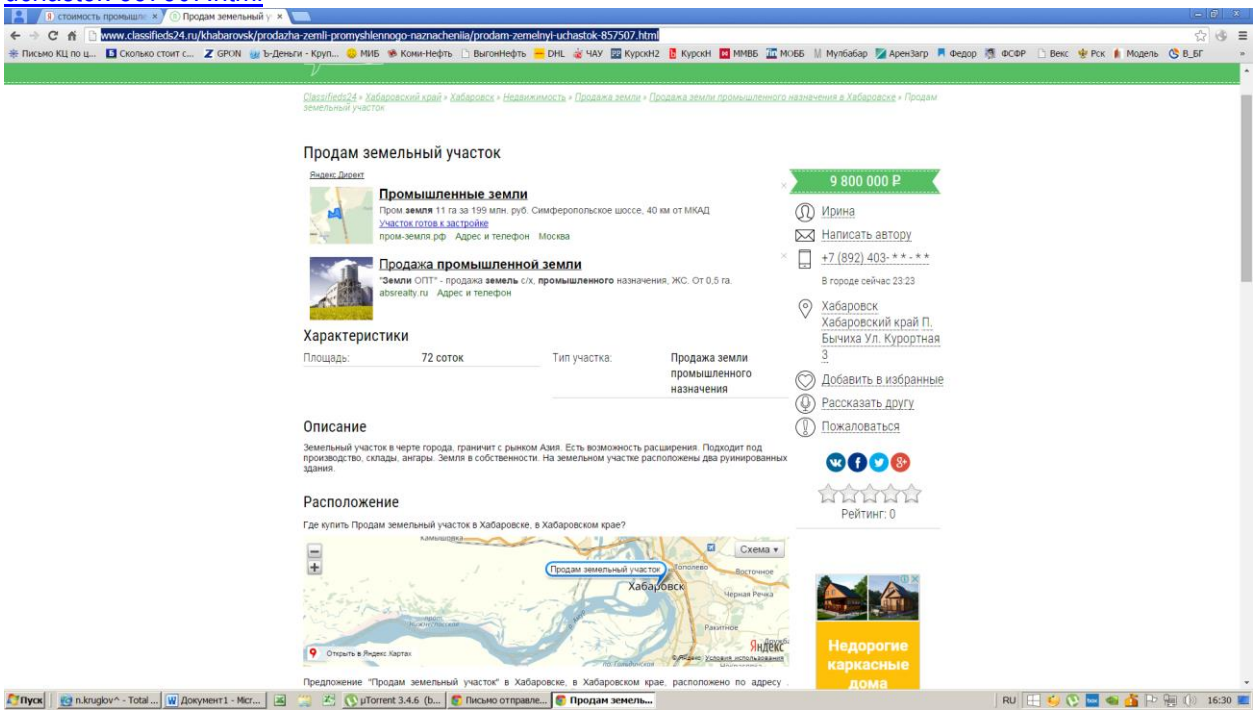
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки

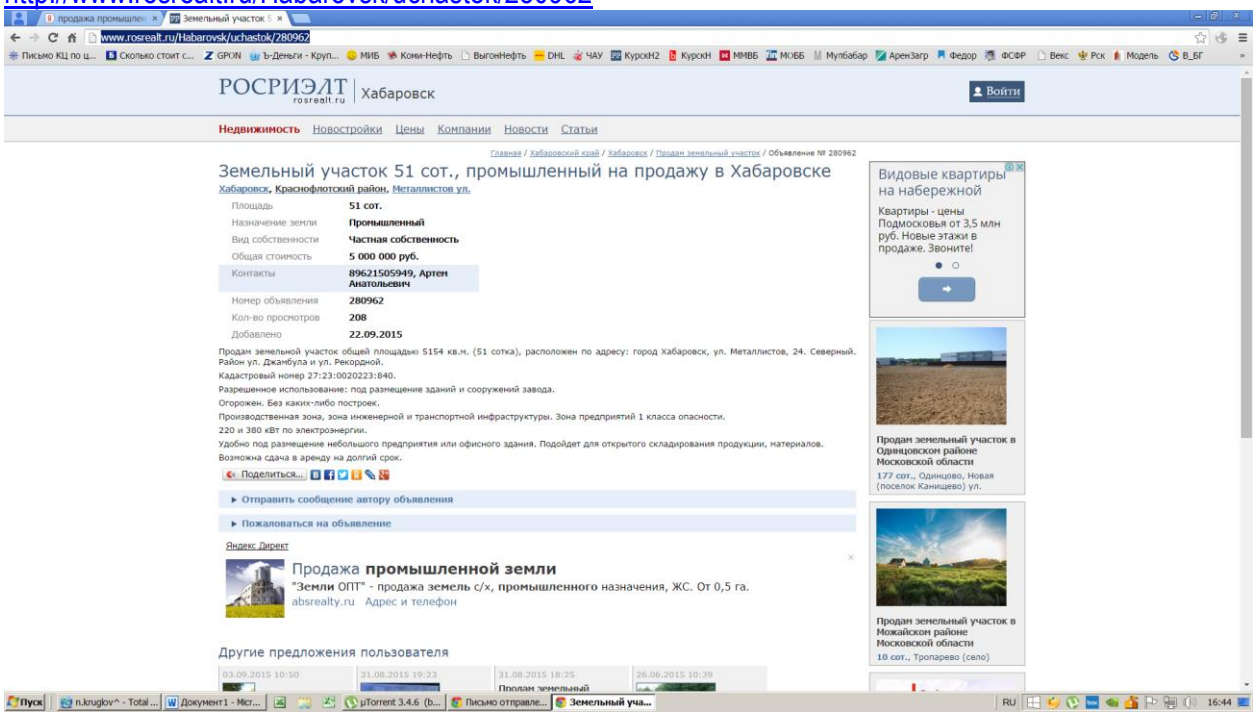
http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznacheniia/zemelnyi-uchastok-6-860620.html



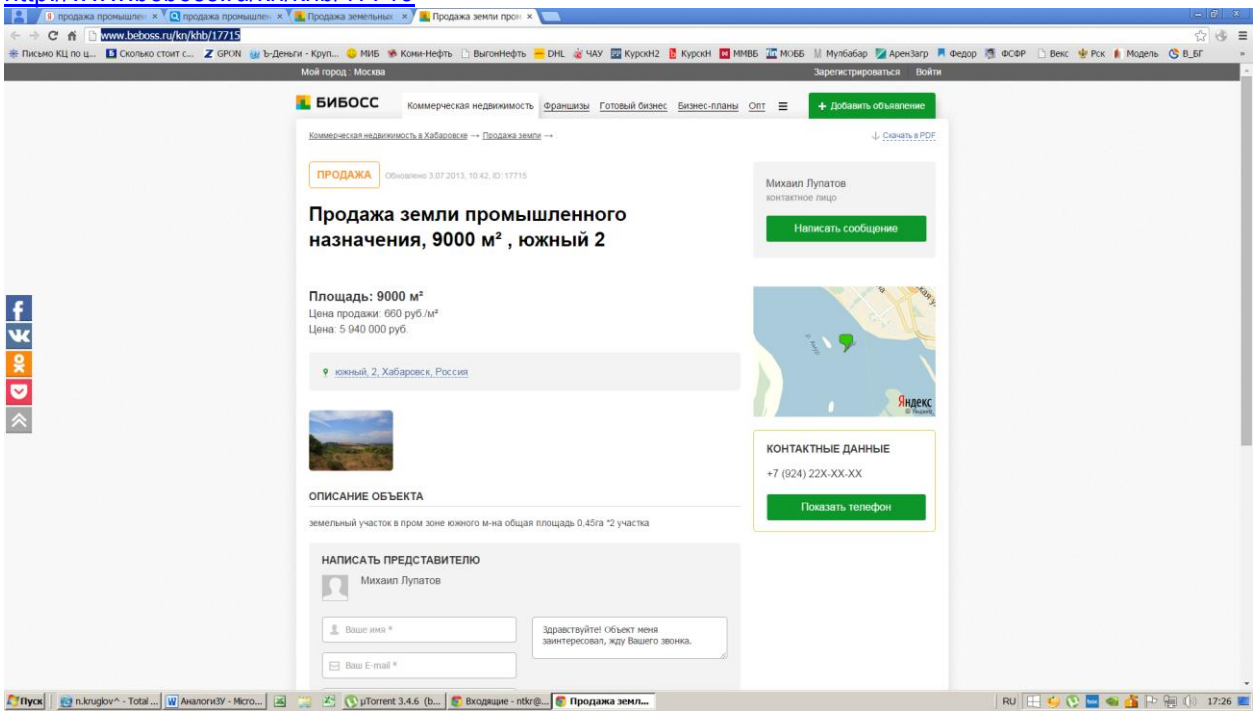
http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznacheniia/prodam-zemelnyi-uchastok-857507.html



http://www.rosrealt.ru/Habarovsk/uchastok/280962

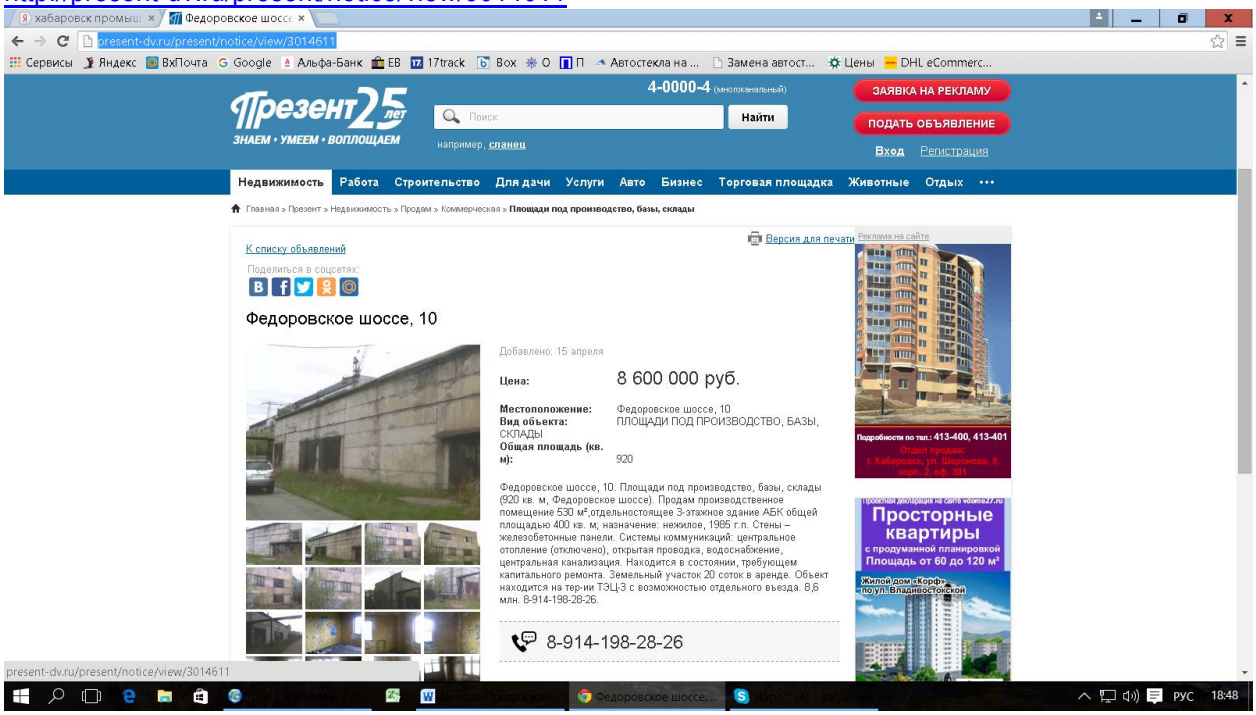


http://www.beboss.ru/kn/khb/17715

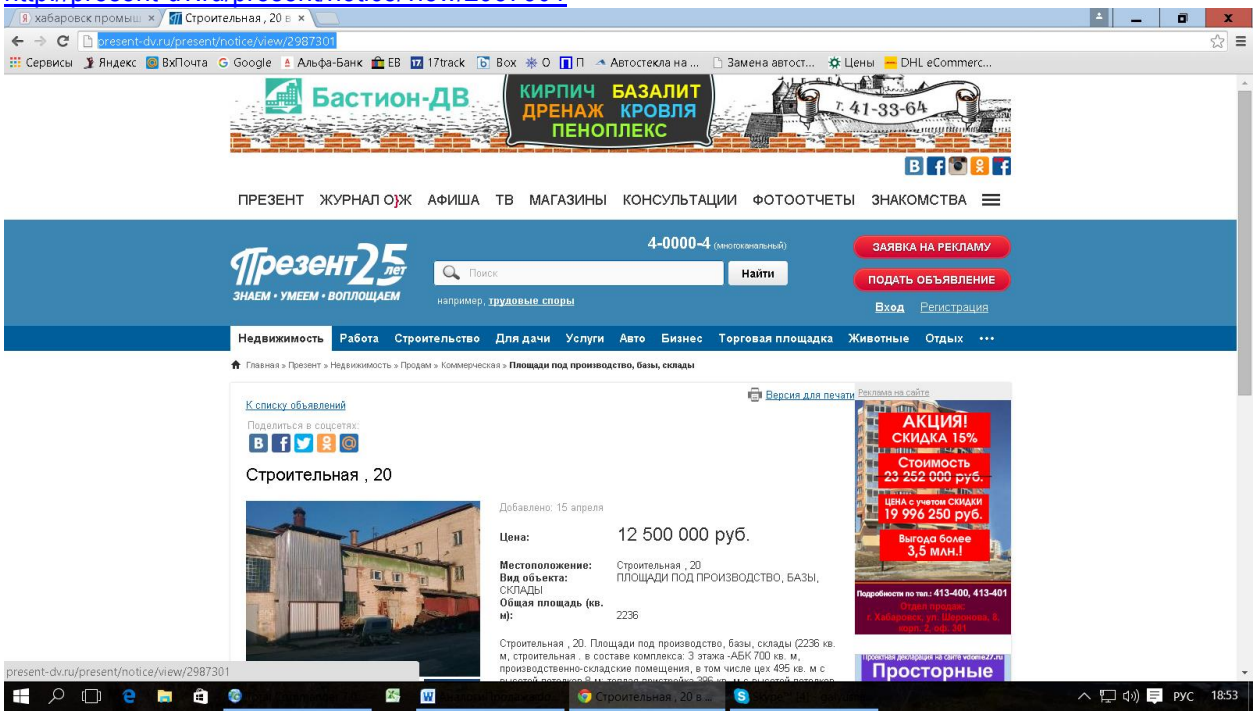


Объекты недвижимости

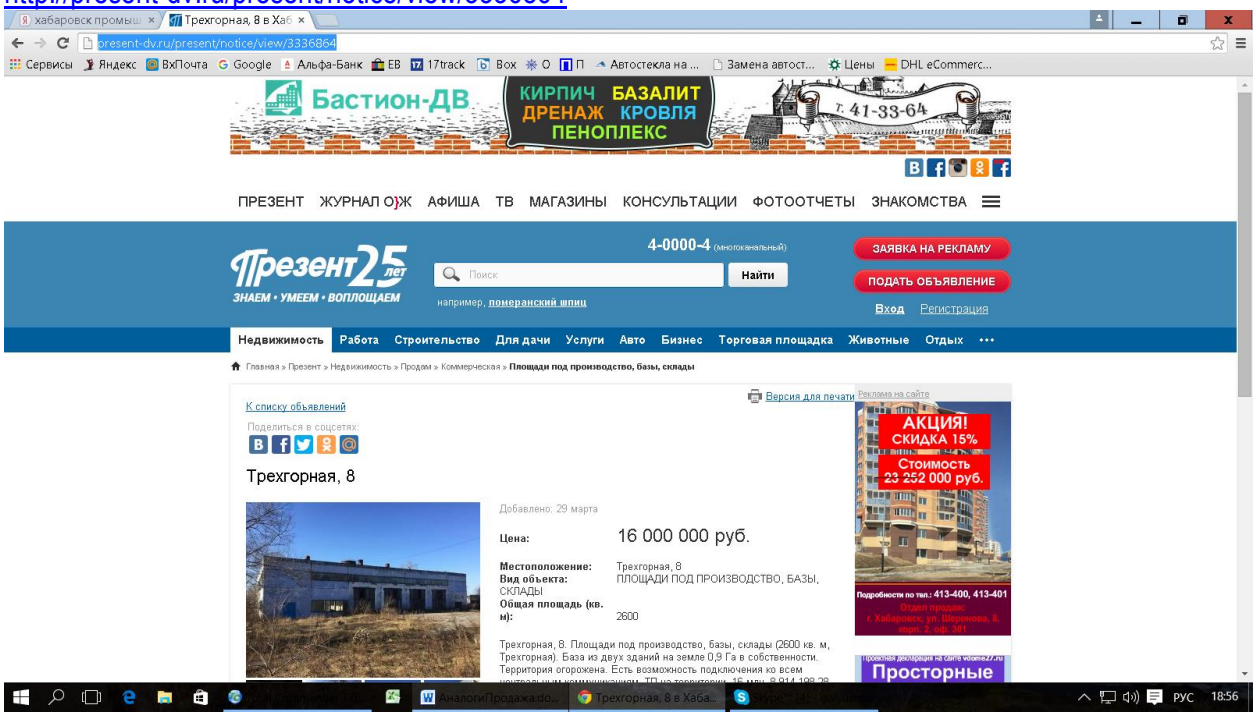
http://present-dv.ru/present/notice/view/3014611



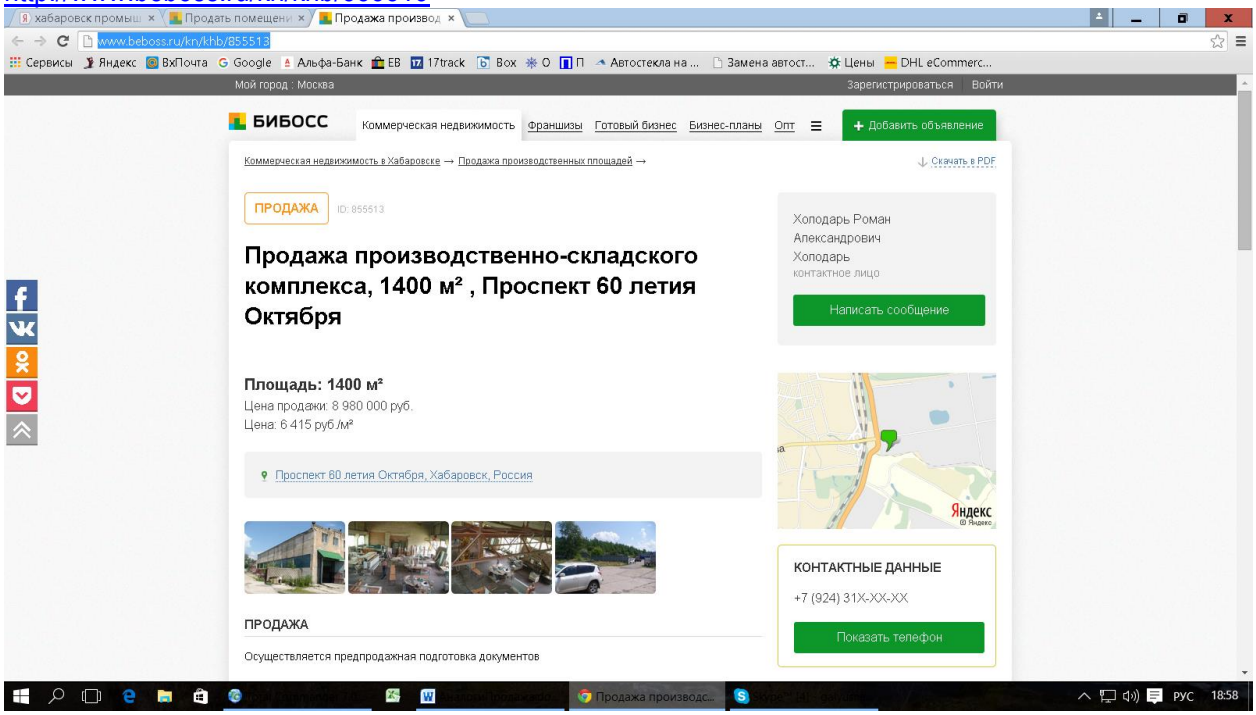
http://present-dv.ru/present/notice/view/2987301



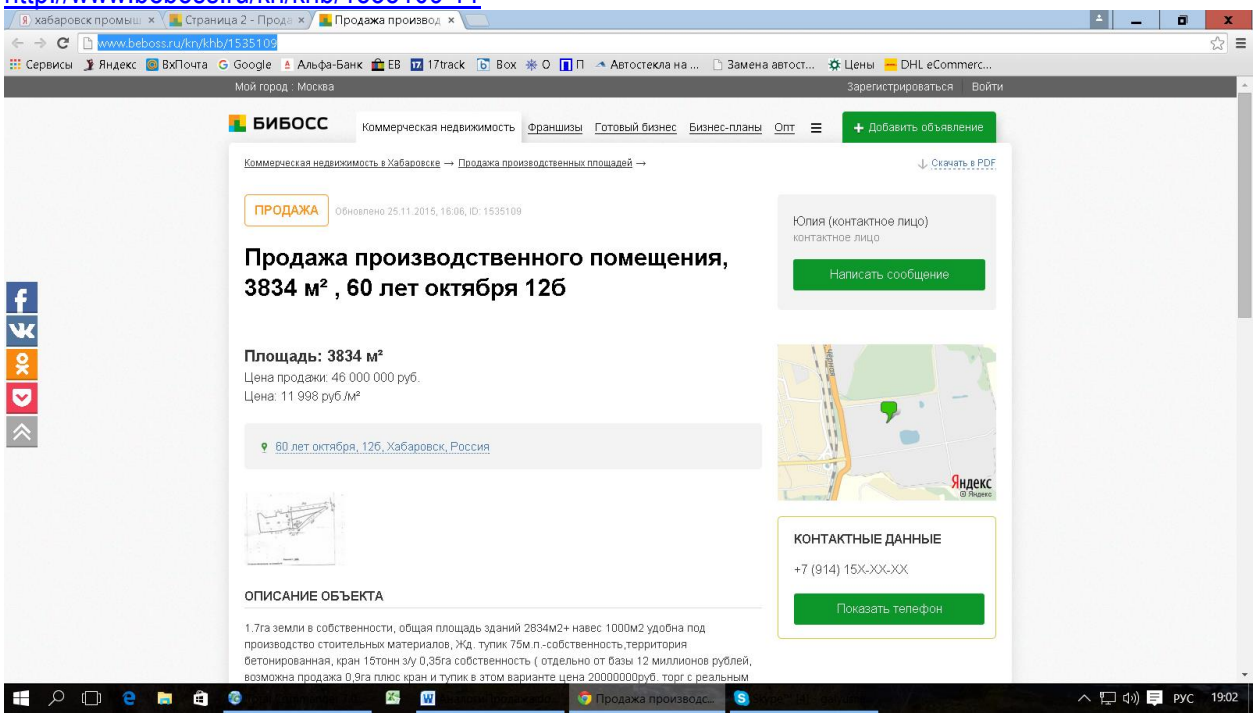
http://present-dv.ru/present/notice/view/3336864



http://www.beboss.ru/kn/khb/855513



http://www.beboss.ru/kn/khb/1535109 11



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю

Дата выдачи: 16.03.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 31.12.2014 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:231

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, общая площадь 21 246 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2015 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/200/2015-4208/3

Государственный регистратор Карпочева О. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/200/2015-4208/3

27-АГ 111441

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю

Дата выдачи: 16.03.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 31.12.2014 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:234

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, общая площадь 2 988 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2015 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/200/2015-4211/3

Государственный регистратор _____ Карпочева О. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/200/2015-4211/3

27-АГ 111444

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю

Дата выдачи: 16.03.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 31.12.2014 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:149

Объект права: газовый завод, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 911,4 кв. м, инв.№ 11803, лит. Н , адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, лит. Н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2015 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/200/2015-4215/7

Государственный регистратор Карпочева О. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/200/2015-4215/7

27-АГ 111447

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата **29.10.2010**

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) **08:401:002:000003870:0029**

1. **Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** *Газовый завод*

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	**Хабаровский край**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**Городское округ**
	наименование	**"Город Хабаровск"**
Населенный пункт	тип	**город**
	наименование	**Хабаровск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
	наименование	**Краснореченская**
Номер дома	**74**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**Н, Н1**	
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь (тип), **911,4** (значение), **кв.м.** (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. **Назначение:** **нежилое**

1.5. **Этажность:**

количество этажей **1**, количество подземных этажей -

1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** **1957, не установлен**

1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** **27:23:050801:67**

1.8. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

1.9. **Примечание:** **1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.**

1.10. **ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил (подпись) **В.В. Донковцев** (инициалы, фамилия)

Главный инженер (подпись) **Г.В. Шайдурова** (инициалы, фамилия)

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

2

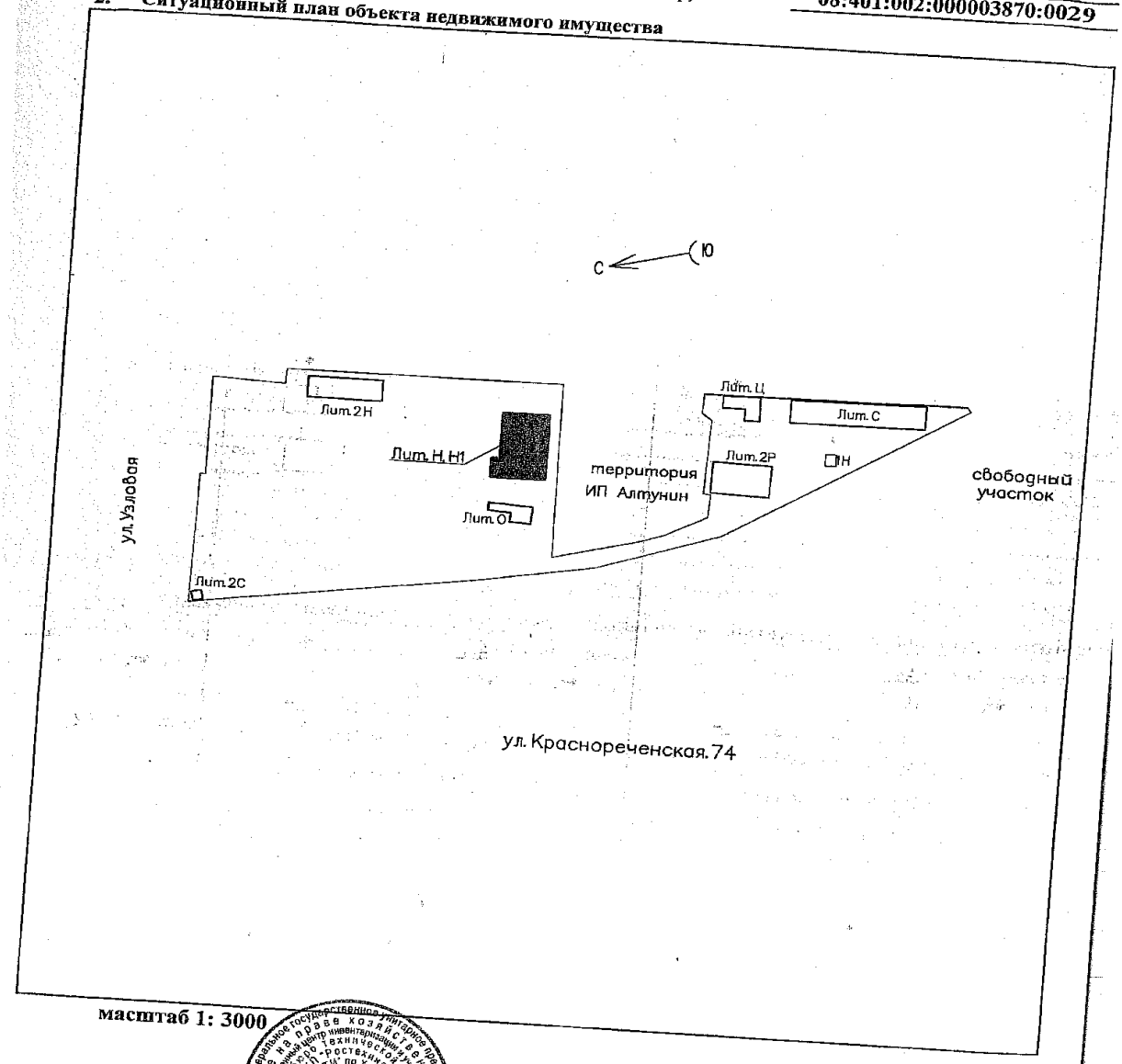
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер Лист № 2 всего листов 2

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества **08:401:002:000003870:0029**



масштаб 1: 3000

Исполнил (подпись) **В.В. Донковцев** (инициалы, фамилия)

Главный инженер (подпись) **Г.В. Шайдурова** (инициалы, фамилия)

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю

Дата выдачи: 16.03.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 31.12.2014 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:180

Объект права: Подстанция центральная распределительная, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 167,3 кв. м, инв.№ 11803, лит. О , адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, лит. О

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2015 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/200/2015-4235/7

Государственный регистратор _____ Карпочева О. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/200/2015-4235/7

27-АГ 111454

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата **29.10.2010**

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) **08:401:002:000003870:0027**

1. **Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** *Центральная распределительная подстанция*

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	**Хабаровский край**	
Район		
Муниципальное образование	**тип**	**Городское округ**
	наименование	**"Город Хабаровск"**
Населенный пункт	**тип**	**город**
	наименование	**Хабаровск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	**тип**	**улица**
	наименование	**Краснореченская**
Номер дома	**74**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**О, О1**	
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:** **общая площадь** (тип), **167,3** (значение), **кв.м.** (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. **Назначение:** **нежилое**

1.5. **Этажность:**

количество этажей **1**, количество подземных этажей **-**

1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** **1955, не установлен**

1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** **27:23:050801:67**

1.8. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

1.9. **Примечание:** **1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.**

1.10. **ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-I №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил (подпись) **В.В. Донковцев** (инициалы, фамилия)

Главный инженер (подпись) **Г.В. Шайдурова** (инициалы, фамилия)

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

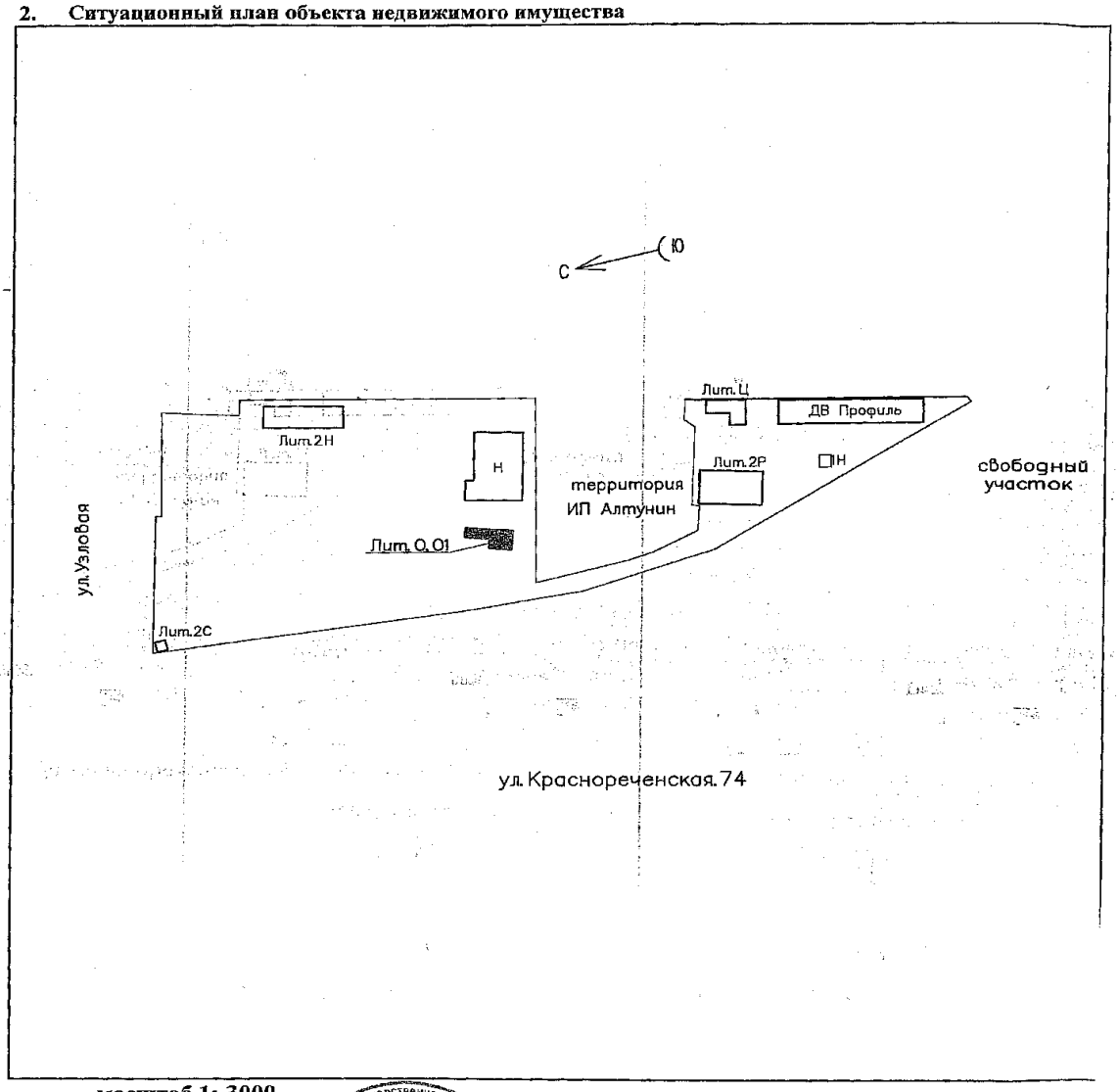
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) **08:401:002:000003870:0027**

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: 3000

Исполнил (подпись) **В.В. Донковцев** (инициалы, фамилия)

Главный инженер (подпись) **Г.В. Шайдурова** (инициалы, фамилия)

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. — *Дата*

№ 1272-07 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

(данные документа, удостоверяющего личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от «27 декабря 2007 г.» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В. — *(Ф.И.О.)*

Москва

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» ОГРН 1057746237209 МОСКВА

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586AB00R2045

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 777-4444, info@vsk.ru

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма *(цифрами и прописью)*	**Страховая премия** *(цифрами и прописью)*	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	**19 440 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч четыреста сорок рублей 00 копеек)**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,0648 от страховой суммы**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно до 18.06.2015г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «18» июня 2015 г.**	**по «17» июня 2016 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Центральное отделение САО «ВСК «ВСК-Москва»: 109147, г. Москва, ул. Б. Андроньевская , д. 17

От имени Страховщика:

_____ / Е.К. Лонин /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи 19.05.2015г.*

www.vsk.ru

Лиц. ФССН С №0621 77 от 19.01.11

1

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 75 (семьдесят пять) листов

Ген. Директор Слуцкий Д.Е.