

*Тема 5. Отчет об оценке и экспертиза отчета об оценке объекта
оценки*

Дидактическая игра по теме 5.

Ситуационный практикум заключается в проведении экспертизы отчета об оценке на соответствие его требованиям ст. 11 ФЗ 135 и п. 8 ФСО 3.

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в составе активов
ООО «ПРОФИТ»**

Описание объекта недвижимости

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Для установления количественных и качественных характеристик объекта недвижимости были использованы следующие документы:

- Договор купли-продажи от 02.10.2014 № 1.
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области.
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000181, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области.
- Технический паспорт на здание.
- Выписка из ЕГРН на объект недвижимости (земельный участок) от 20.12.2016 г.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Описание объекта недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ», приведенное ниже, выполнено с использованием данных Заказчика. Фотографии объекта недвижимости представлены в разделе 13.

Объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ»	Производственное здание площадью 900 кв.м., расположенное по адресу: Владимир, Промышленный проезд, на земельном участке площадью 1500 кв.м. кадастровый номер №33:22:001254:4
Права на объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ», учитываемые при определении стоимости объекта недвижимости	Право собственности на производственное здание и на земельный участок
Правоустанавливающий документ на объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ»	Договор купли-продажи от 02.10.2014 № 1
Правоподтверждающий документ на объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ»	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области и Свидетельство о

	государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000181, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области
Собственник	ООО «ПРОФИТ»
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	8 422 000

<i>Описание земельного участка в составе Объекта недвижимости</i>		Таблица 1
Показатели	Величина показателей	Источник информации
Местонахождение земельного участка:	г. Владимир, Промышленный проезд	договор купли-продажи от 02.10.2014 № 1
Собственник:	ООО «ПРОФИТ»	договор купли-продажи от 02.10.2014 № 1
Вид права на земельный участок:	право собственности	договор купли-продажи от 02.10.2014 № 1
Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок:	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области	договор купли-продажи от 02.10.2014 № 1
Обременения:	Отсутствуют	договор купли-продажи от 02.10.2014 № 1
Разрешенное использование земельного участка:	Для содержания производственного здания	договор купли-продажи от 02.10.2014 № 1
Кадастровый номер земельного участка:	33:22:001254:4	выписка из ЕГРН на объект недвижимости
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.:	2 473,29	выписка из ЕГРН на объект недвижимости
Площадь земельного участка, кв.м.:	1500	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000181, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области
Краткое описание земельного участка:	Форма участка прямоугольная, рельеф равнинный. Окружающая застройка представлена зданиями производственного назначения. Транспортная доступность: менее 1 км от ул. Мира. Состояние	Результаты осмотра, кадастровый план земельного участка

	<p>окружающей среды: удовлетворительное, содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций. На участке только электроосвещение. Участок огорожен. Территория, где находится участок, охраняема.</p>	
--	---	--

Описание производственного здания в составе объекта недвижимости

Показатели	Величина показателей	Источник информации	Дополнительно
Местонахождение объекта:	г. Владимир, Промышленный проезд	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области	
Собственник имущества:	ООО «ПРОФИТ»	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области	
Наименование объекта:	Производственное здание		
Вид права:	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области	ОКС - собственность
Свидетельство о государственной регистрации права объект недвижимости:	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное		

	Управлением Росреестра Владимирской области	по	
Обременения:	Отсутствуют		Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области
Назначение:	нежилое, производственное		Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области
Количество этажей/этажность:	2		
Группа капитальности:	I		Технический паспорт на здание
Площадь оцениваемых помещений, кв.м.:	900		Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2014 года, бланк 33 АК № 000180, выданное Управлением Росреестра по Владимирской области
Строительный объем оцениваемых помещений, куб.м.:	1224		Технический паспорт на здание
Год постройки	1990		Технический паспорт на здание
Техническое состояние:	удовлетворительно		результаты осмотра
Ближайшее окружение:	Здание находится в промзоне, рядом находятся промышленные здания различного		результаты осмотра

	назначения (склады, гаражи, небольшие производства). Основной тип зданий – кирпичные, одноэтажные здания 70-90-х гг постройки.		
Транспортная доступность	транспортная доступность высокая, менее 1 км. от ул. Мира	результаты осмотра	
Текущее использование	Производственное здание	результаты осмотра	
Дополнительная информация	ниже представлена		

Конструктивный элемент	Состав	Источник информации	Дополнительно	Фотографии дефектов
			Состояние на основе осмотра	
Фундамент	ж/б ленточный	Технический паспорт на здание	Трещины в цокольной части здания раствором 1-1,2 мм	
Стены	кирпич	Технический паспорт на здание	Незначительные повреждения отделки панелей, выбоины	
Внутренние стены и перегородки	гипсокартонные	Технический паспорт на здание	Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями	
Перекрытия	ж/б плиты	Технический паспорт на здание	Трещины в местах примыканий к стенам до 0,5 мм шириной	
Крыша /кровля	совмещенная/рулонное покрытие.	Технический паспорт на здание	Вздутие поверхности, трещины, разрывы	
Полы	цементная стяжка, местами облицовано плиткой (40%)	Технический паспорт на здание	Отдельные мелкие выбоины и трещины шириной до 1 мм	

Проемы	окна двойные деревянные, двери филленчатые и металлические.	Технический паспорт на здание	Окна: Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Двери: частично стертость дверных полотен и щели в притворах	
Отделочные работы	в основном производственном помещении отделочные работы не проведены, стены частично покрыты утеплителем; в административных помещениях стены оштукатурены и окрашены	Технический паспорт на здание	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки	
Внутренние санитарно-технические, электротехнические и слаботочные устройства	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение.	Технический паспорт на здание	состояние рабочее, значительных дефектов не выявлено. Замена электротехнических и санитарно-технических устройств проводилась в 2009 году.	

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ АКТИВОВ ООО «ПРОФИТ»

Адрес объекта оценки: г. Владимир, Промышленный проезд.

Транспортная доступность – высокая, наличие дороги вблизи объекта, асфальтобетонное покрытие данной дороги удовлетворительное.

Ближайшее окружение

Ближайшая окружающая застройка: производственно-складская застройка.

Преобладающая застройка района в целом: производственно-складская застройка.

Местоположение объекта оценки представлено на рис. 1.

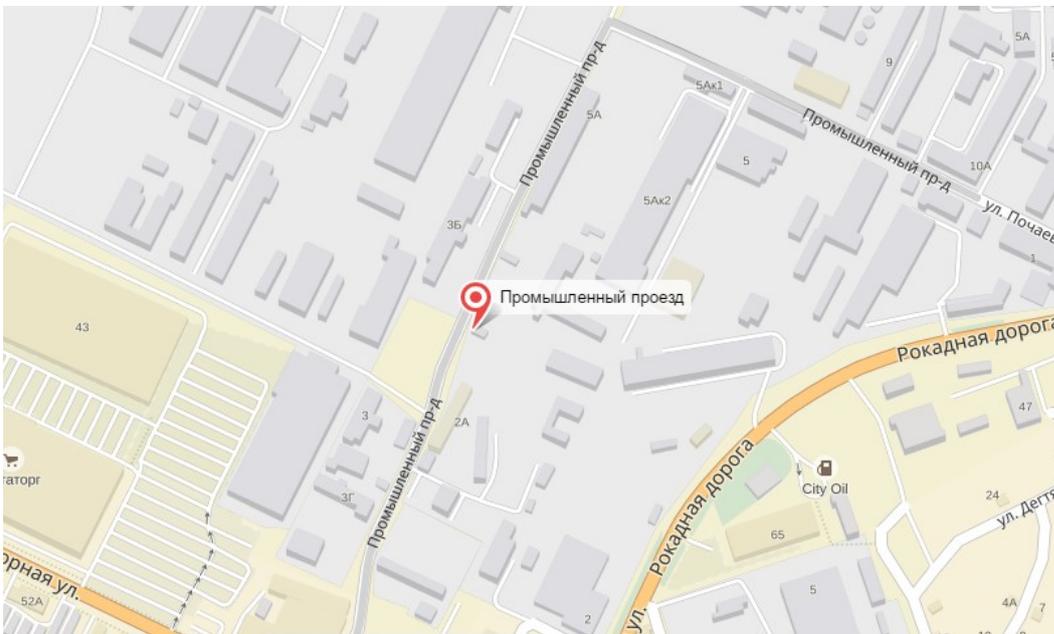


Рис. 1. Местоположение объекта недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ»

Особенности местоположения объекта недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ»
Владимир — город в России, административный центр Владимирской области и городского округа «Муниципальное образование город Владимир». В XII—XIV веках — столица Великого княжества Владимирского. Один из крупнейших туристических центров европейской части России. Входит в Золотое кольцо России.

Расположен преимущественно на левом берегу реки Клязьмы, в 176 км к востоку от Москвы. Транспортный узел на автомобильной (М7 «Волга») и железнодорожной (Нижегородский ход Транссиба) магистралях.

Площадь города — 124,59 км². Население — 354 827 чел. (2016).

Население

Численность населения						
1599 ^[16]	1613 ^[17]	1699 ^[18]	1700 ^[19]	1784 ^[20]	1799 ^[21]	1811 ^[22]
1200	↘610	↗915	↗1836	↗2584	↗8800	↘5700
1817 ^[21]	1838 ^[21]	1840 ^[22]	1856 ^[22]	1859 ^[23]	1863 ^[22]	1870 ^[24]
↗10 915	↗12 102	↘12 000	↗12 600	↗14 506	↗14 700	↗16 422
1876 ^[21]	1897 ^[25]	1899 ^[26]	1907 ^[24]	1913 ^[22]	1914 ^[24]	1920 ^[27]
↗18 000	↗28 479	↗30 183	↗31 477	↘30 400	↗47 020	↘23 400
1923 ^[28]	1926 ^[29]	1931 ^[22]	1939 ^[30]	1956 ^[31]	1959 ^[32]	1962 ^[22]
↗28 100	↗39 700	↗42 200	↗66 797	↗121 000	↗153 865	↗174 000
1967 ^[22]	1970 ^[33]	1973 ^[22]	1975 ^[34]	1976 ^[35]	1979 ^[36]	1982 ^[37]
↗211 000	↗234 087	↗256 000	↗274 000	↘274 000	↗296 371	↗313 000
1985 ^[38]	1986 ^[35]	1987 ^[39]	1989 ^[40]	1990 ^[41]	1991 ^[35]	1992 ^[35]
↗319 000	↗322 000	↗343 000	↗349 702	↘334 000	↗339 000	↗340 000
1993 ^[35]	1994 ^[35]	1995 ^[38]	1996 ^[38]	1997 ^[42]	1998 ^[38]	1999 ^[43]
↘339 000	↘338 000	↘336 000	↗337 000	↗340 000	↘336 000	↗339 200
2000 ^[44]	2001 ^[38]	2002 ^[45]	2003 ^[46]	2004 ^[47]	2005 ^[48]	2006 ^[49]
↘337 100	↘331 700	↘315 954	↘315 000	↘312 900	↘310 500	↗340 700
2007 ^[50]	2008 ^[51]	2009 ^[52]	2010 ^[53]	2011 ^[54]	2012 ^[55]	2013 ^[56]
↘339 800	↘339 500	↗339 779	↗345 373	↗346 177	↘345 907	↗347 930
2014 ^[57]	2015 ^[58]	2016 ^[3]				
↗350 087	↗352 681	↗354 827				

Административное деление

Город Владимир вместе с подчинёнными сельскими населёнными пунктами образует Муниципальное образование город Владимир (население — 357 386 чел. на 2016 год) и площадью либо 308,0775 км² либо 329,797 км². Город **Владимир** разделён на три административных района — Ленинский, Октябрьский и Фрунзенский.

Район	Население, чел.	Площадь, га	Описание
Ленинский	 125 310 [3]	10 280	Занимает территории, расположенные к западу и юго-западу от исторического ядра города. Включает в себя микрорайоны Юрьевец , Энергетик , Мостострой, Спасское, Немцово, Мосино, Оборино, Пиганово.
Октябрьский	 113 876 [3]	16 560	Включает в себя историческое ядро города, районы, расположенные к северу от исторического ядра, жилые массивы на северо-западе и западе города, а также Пригородный микрорайон (посёлки Коммунар , Заклязьменский , Лунёво , Шепелево и др.).
Фрунзенский	 115 641 [3]	4 160	Занимает восточную часть Владимира. Включает в себя микрорайоны Оргтруд и Лесной.

Экономика

Владимир — крупный промышленный центр Центральной России. Объём отгруженных товаров обрабатывающими производствами за 2010 год (по крупным и средним организациям) — 42,628 млрд руб. Среди основных промышленных предприятий города:

- пищевая промышленность, отгруженных товаров — 20,114 млрд руб.:
 - группа компаний «ABI GROUP»
 - ОАО «Владимирский хлебокомбинат» — производство хлеба и хлебобулочных изделий
 - Владимирский ликёро-водочный завод, ОАО «Владалко»
 - ОАО «Владимирское молоко» (принадлежит компании «[Юнимилк](#)»)
 - ЗАО «[Холдинговая компания «Ополье](#)» — производитель натуральных молочных продуктов
 - ЗАО «Бриджтаун Фудс» — выпуск продуктов из картофеля (чипсов)
 - машиностроение, отгруженных товаров — 10,118 млрд руб.:
 - АО «[Автоприбор](#)»
 - Завод «Точмаш» ВПО ГП «Точмаш», с [2008 года](#) вошёл в госкорпорацию «[Росатом](#)»
 - ОАО «ВЭМЗ» и ОАО «НИПТИЭМ», входят в концерн «РУСЭЛПРОМ»
 - ОАО «[Владимирский моторо-тракторный завод](#)»
 - Завод «[Электроприбор](#)»
 - химическая промышленность, отгруженных товаров — 9,364 млрд руб.:
 - [Владимирский химический завод](#)
 - энергетика:
 - Владимирский филиал ОАО «[ТГК-6](#)» ([Владимирская ТЭЦ-1](#), [Владимирская ТЭЦ-2](#))
 - Владимирское предприятие магистральных электрических сетей (ПМЭС) (750 кВ 2500 МВА)
 - металлургия:
 - ЗАО «Металлоторг» (металлобаза во Владимире, филиал крупнейшего в европейской части России предприятия, реализующего металлопрокат)
 - финансы:
 - Владимирский промышленный банк (Владпромбанк)
 - Легкая промышленность:
 - ООО «АВИКО» - фабрика по производству женской верхней одежды
- Достаточно большое значение в экономике города имеет туризм (гостиницы «Владимир», «Золотое кольцо», «Заря», «Клязьма», «Орион», «Владимирский дворик» и др., многочисленные кафе, рестораны и т. п.)¹.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ АКТИВОВ ООО «ПРОФИТ»

¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Владимир_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Владимир_(город))

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ политической ситуации в РФ в 2016 году.

1. 2016 год был сложным для мировой политики и международных отношений.

Глобальная обстановка оставалась напряженной. Сохранялись острые противоречия между государствами и их объединениями по принципиальным вопросам мироустройства. Продолжали кровоточить целые регионы, где государственность и легитимные основы власти были подорваны внешним вмешательством или иностранной подпиткой внутренних экстремистских и радикальных сил. Террористическая угроза в поясе нестабильности от Северной Африки до границ Южной Азии приобрела системный характер.

Россия наряду с другими ответственными государствами напряженно работала, чтобы предотвратить дальнейшую деградацию международных отношений, чреватую неконтролируемым обвалом и скатыванием к полномасштабной конфронтации, подтвердила и укрепила свой статус гаранта глобальной стабильности, центра притяжения и опоры для тех, кто привержен примату международного права, здоровым традициям и ценностям, кто готов и стремится выстраивать на этой основе понятные, справедливые коллективные подходы к решению актуальных проблем современности.

2. Российское видение происходящих в мире изменений нашло отражение в обновленной Концепции внешней политики, утвержденной Президентом Российской Федерации 30 ноября 2016 г.

В документе усилены положения о необходимости активизации антитеррористической борьбы и создания в этих целях широкого международного фронта на прочной правовой основе.

3. Ключевым направлением приложения усилий по укреплению безопасности и стабильности в 2016 г. оставалось противодействие международному терроризму.

Гибель Посла России в Турции А.Г.Карлова в результате подлого акта террора подчеркивает беспрецедентный, не имеющий аналогов вызов современного терроризма, отражает чудовищную антигуманность его идеологии и практики. Сохраняет свою актуальность выдвинутая в ходе 70-й сессии Генеральной Ассамблеи ООН инициатива Президента Российской Федерации по формированию широкой международной антитеррористической коалиции.

Внимание укреплению антитеррористического сотрудничества уделялось в работе в международных организациях и объединениях, в том числе в ходе председательства России в Совете Безопасности ООН (октябрь), мероприятий антитеррористической конференции ОБСЕ в Берлине и СМИД ОБСЕ в Гамбурге, на площадках СНГ, ОДКБ, АСЕАН, АТЭС, Глобального контртеррористического форума, ШОС, а также БРИКС, где по инициативе России учреждена Рабочая группа по антитеррору.

По предложению России были внесены изменения в Стандарты ФАТФ, в соответствии с которыми впервые за 25 лет существования Группы вводится полный запрет на любую торговлю с террористами. Антитеррористическое сотрудничество было предметом многочисленных двусторонних встреч и переговоров с партнерами из ЕС, Африканского союза, Китая, Египта, Израиля, Таджикистана, Пакистана и других стран.

4. В фокусе внимания оставался регион Ближнего Востока и Северной Африки, где деятельность международных террористических группировок привела к образованию широкого пространства хаоса и насилия. Сохранение в горячей фазе вооруженных конфликтов в Сирии, Йемене, Ливии, Ираке, дальнейшее ослабление государственных институтов, ухудшение социально-экономического и гуманитарного положения населения в регионе представляет крупную угрозу международной безопасности и стабильности.

В Сирии в рамках осуществляющейся по просьбе официальных властей операции ВКС России благодаря эффективным совместным действиям удалось остановить

расширение сферы влияния боевиков, освободить ранее захваченные ими обширные территории.

Продолжалось решение комплекса вопросов, связанных с выполнением Совместного всеобъемлющего плана действий по урегулированию иранской ядерной программы.

5. Одним из опасных факторов, имеющих непосредственную проекцию на безопасность и интересы России, оставалась ситуация внутри и вокруг Украины.

Вооруженные провокации, ответственность за которые, согласно отчетам Специальной мониторинговой миссии ОБСЕ, лежит на Киеве, вкупе с проводимой украинскими властями политикой саботажа переговорного процесса и выполнения принятых ранее решений не позволили добиться прогресса в реализации «Комплекса мер по выполнению Минских соглашений» от 12 февраля 2015 г. Эта договоренность остается безальтернативной основой урегулирования внутриукраинского кризиса.

6. В рамках реализации выдвинутой Президентом Российской Федерации инициативы формирования многоуровневой интеграционной модели в Евразии – Евразийского всеобъемлющего партнерства – продолжалась работа по налаживанию связей Евразийского экономического союза (ЕАЭС) с третьими странами и интеграционными объединениями, среди которых Сербия, Израиль, Иран, Египет, Индия, Китай, Сингапур, Южная Корея, МЕРКОСУР.

В октябре вступило в силу Соглашение о свободной торговле между ЕАЭС и Вьетнамом, ставшее первым преференциальным торговым соглашением Союза.

7. В юбилейный год 25-летия Содружества Независимых Государств усилия государств-участников были сконцентрированы на повышении эффективности Организации и ее адаптации к современным реалиям. В рамках работы по расширению договорно-правовой базы СНГ принято 12 международных документов и более 70 решений, регулирующих различные аспекты взаимодействия государств-участников в экономической, гуманитарной и правоохранительной сферах.

Важнейшим направлением оставалось развитие зоны свободной торговли в рамках СНГ. В настоящее время Договор о зоне свободной торговли от 18 октября 2011 г. действует для всех подписавших его государств

8. Дальнейшему развитию плодотворного сотрудничества государств-членов Организации Договора о коллективной безопасности (ОДКБ) будет способствовать обновленная Стратегия коллективной безопасности ОДКБ на период до 2025 года, а также принятый на высшем и высоком уровнях ряд политических документов по урегулированию в Сирии, Нагорном Карабахе, по борьбе с международным терроризмом.

9. Всесторонняя поддержка оказывалась процессам становления Абхазии и Южной Осетии как современных демократических государств, укрепления их международных позиций. Расширена договорно-правовая база отношений. Всего к концу 2016 года действуют более 90 соглашений с Абхазией и свыше 80 – с Южной Осетией, в том числе о размещении на их территориях российских военных баз и охране границ с Грузией.

10. Союзные отношения с Белоруссией развивались в различных форматах: двустороннем в рамках Союзного государства, Евразийского экономического союза и СНГ. Высокий уровень сотрудничества отмечен не только в экономической сфере, но и в вопросах обеспечения коллективной безопасности, координации внешней политики, развития культурных и гуманитарных связей, обеспечения равенства прав граждан двух стран.

Дальнейшему всестороннему развитию отношений стратегического партнерства с Казахстаном будет способствовать утвержденный главами государств План совместных действий России и Казахстана на 2016-2018 годы.

11. Продолжилась консолидация Шанхайской организации сотрудничества (ШОС) в интересах укрепления безопасности в регионе, углубления политической координации, экономических и гуманитарных связей между ее участниками.

12. Под председательством Индии в БРИКС продолжалась работа по укреплению объединения и диверсификации направлений стратегического партнерства стран «пятерки».

13. В рамках «Группы двадцати» осуществлялось активное участие в глобальных усилиях, ориентированных на обеспечение условий для скорейшего восстановления экономического роста. Отмечаем объективно обусловленное расширение повестки дня «двадцатки» за счет тем, находящихся на стыке экономики и политики (международная информационная безопасность, противодействие коррупции, борьба с финансированием терроризма, тематика беженцев). Содействие России позволило добиться достижению сбалансированных решений по этим вопросам на сентябрьском саммите Группы в Ханчжоу².

Анализ экономической ситуации в РФ в 2016 году³

Мировая конъюнктура.

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство.

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и

² Основные внешнеполитические итоги 2016 года. Источник: http://www.mid.ru/foreign_policy/news/-/asset_publisher/cKNonkJE02Bw/content/id/2580761

³ Мониторинг Минэкономразвития о текущей ситуации в экономике РФ в 2016 г. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>

календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Динамика промышленного производства, %, г/г (прирост, падение)						
	I кв.	I полугод.	август	сентябрь	октябрь	10 мес.
Промышленное производство	-0,6	0,4	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	2,1	0,8	2,2
Обрабатывающая промышленность	-3,1	-0,9	0,1	-1,6	-0,8	-0,9
Пр-во и распределение эл/энергии, газа и воды	0,6	0,4	1,3	1,4	1,1	0,7

Источник: Росстат

Сельское хозяйство.

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство.

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда.

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением

сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок.

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	январь-окт.	сентябрь	окт.	окт. м/м*	январь-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁵⁾		226,0 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁵⁾		154,5 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – 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) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Источник информации: МЭР (<http://www.economy.gov.ru/>)

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

В 2016 году обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие Владимирской области. Так, по сравнению с 2015 годом объем

отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами увеличился на 8,9% (в том числе по обрабатывающим производствам - 9,2%, производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 8,9%). Достигнуто увеличение объёмов работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 2,9%, ввода жилья - 1,4%, услуг связи - 0,9%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в 2016 году по сравнению с предыдущим годом выросла на 4,7% и составила 25779,6 рубля. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, в январе-октябре 2016 года сложились в сумме 22245,2 рубля (101,4%).

Вместе с тем, по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства составил 97%, в том числе в «обрабатывающих производствах» - 96,5%, «добыче полезных ископаемых» - 96%. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» сократился на 13,7%. Допущено уменьшение объёма платных услуг населению (95,5%), оборота розничной торговли (94,5%), грузооборота автомобильного транспорта (92,1%).

Реальные денежные доходы населения, по предварительной оценке, в январе-октябре 2016 года к аналогичному периоду 2015 года уменьшились на 5,3%.

Промышленное производство.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» составил 3384,8 млн. рублей или 86,3% к 2015 году. Индекс промышленного производства - 96%.

Предприятиями «обрабатывающих производств» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 397814,7 млн. рублей, что в действующих ценах на 9,2% больше, чем в 2015 году. Индекс промышленного производства составил 96,5%.

В производстве пищевых продуктов, включая напитки, индекс производства составил 109,6%. Предприятиями отгружено продовольственной продукции и оказано услуг на 138835,2 млн. рублей, что на 8,6% больше, чем в 2015 году.

Продукции текстильного и швейного производства отгружено на 9488 млн. рублей (101,5% к 2015 году). Индекс производства - 95,7%.

Индекс производства в *текстильном секторе* составил 95,5%, что обусловлено уменьшением объёмов выпуска тканей из синтетических и искусственных волокон (87,8%), льняных (82,6%), постельного белья (42,6%). При этом увеличилось производство трикотажных изделий (108,9%), нетканых материалов (108,1%) и хлопчатобумажных тканей (102,6%).

В производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви объём отгруженных товаров составил 1042,5 млн. рублей или 111,5% к 2015 году. Индекс производства - 126,5%. Производство чемоданов и сумок выросло в 1,7 раза, обуви сократилось на 8,7%.

Индекс производства по виду деятельности «обработка древесины и производство изделий из дерева» составил 107%. Отгружено товаров на 9522,4 млн. рублей (115,8%).

В целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 3150,3 млн. рублей (107,7%), индекс производства - 94,7%. Отрицательная динамика обусловлена сокращением объёмов выпуска издательской и полиграфической продукции в связи с низким покупательским спросом.

В химическом производстве отрицательные темпы (93,8%) обусловлены уменьшением на 14,4% по сравнению с 2015 годом выпуска фармацевтической продукции в связи с проведением фармкомпаниями региона оптимизации своего ассортимента. Отгружено товаров химического производства на 31147,6 млн. рублей (106,3%). В истекшем году снизилось производство сывороток и вакцин иммунных (90,4%), лекарственных средств, содержащих пенициллин или прочие антибиотики (74,7%). При

этом препаратов для лечения глазных заболеваний изготовлено больше в 1,8 раза, онкологических заболеваний - на 6,6%, дисбактериоза - на 3,5%.

В производстве резиновых и пластмассовых изделий объём отгруженных товаров составил 15448,1 млн. рублей (110,1%). Индекс производства - 104,9%. Изготовлено 59,9 тыс. тонн неармированных и 2,2 тыс. тонн пористых полимерных плит, листов, плёнки и полос (лент) (соответственно 108,9% и 58,3% к 2015 году), 31,1 тыс. тонн полимерных труб, шлангов, рукавов (158,8%), 12,7 тыс. тонн фурнитуры для мебели, транспортных средств и аналогичных полимерных изделий (108,6%), 189,8 тыс. кв. м полимерных окон (69,1%).

Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов составил 115,3%. Отгружено продукции на 24468,7 млн. рублей (108,2%).

Индекс *стеклольного производства* - 122,1%. Выпуск стекловолокна и изделий из него увеличился на 19,3%, бутылок из стекла - на 9,7%, посуды столовой и кухонной из стекла - на 3,4%. При этом уменьшилось производство стекла листового (96,6%), сосудов стеклянных для питья (99,8%).

В 2016 году сократилось *производство строительных материалов*: известняковой (93,4%), конструкций и деталей сборных железобетонных (85,2%), кирпича керамического неогнеупорного (83,9%), блоков стеновых крупных из бетона (80,1%), известняковой технологической (75,1%), бетона (70,1%), кирпича строительного из цемента, бетона или искусственного камня (66,9%). Вместе с тем выпуск материалов кровельных и гидроизоляционных увеличился на 10,7%.

В металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 27997,6 млн. рублей (108,1% к 2015 году). Индекс производства на предприятиях данного вида деятельности составил 102,8%.

Рост объёмов в *металлургическом производстве* (100,5%) обеспечен увеличением выпуска стальных труб (144,5%), стали (109,3%). При этом производство уголков фасонных и специальных профилей из железа или нелегированной стали снизилось на 17,9%.

Положительная динамика в *производстве готовых металлических изделий* (103,4%) обусловлена увеличением в 3,4 раза объёма выпуска радиаторов центрального отопления с неэлектрическим нагревом из черных металлов, на 41,6% - резервуаров, цистерн, баков и аналогичных емкостей из металлов.

В производстве машин и оборудования объём отгруженных товаров в действующих ценах составил 31308,2 млн. рублей (113,5% к 2015 году), индекс производства - 81,1%. Отрицательная динамика вызвана снижением производства продукции специального назначения на предприятиях ОПК.

Объём *производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства* вырос в 1,2 раза, что связано с увеличением в 1,5 раза выпуска мотоблоков и мотокультиваторов.

Положительная динамика в *производстве станков* (110,6%) обеспечена ростом выпуска машин кузнечно-прессовых (114,8%). При этом металлорежущих станков изготовлено на уровне предыдущего года.

Производство бытовых приборов, не включенных в другие группировки, увеличилось на 9,6%, что обусловлено ростом выпуска бытовых стиральных машин (22,9%). Наряду с этим уменьшилось производство бытовых холодильников и морозильников (93,1%).

Индекс *производства прочего оборудования общего назначения* составил 83,7%, что связано с падением спроса на подъемники и конвейеры (транспортёры) сельскохозяйственные непрерывного действия, кроме пневматических (43%).

Спад в *производстве механического оборудования* (55,4%) обусловлен сокращением выпуска трубопроводной арматуры (98,5%).

На предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования отгружено товаров собственного производства, выполнено

работ и услуг собственными силами на 46365,3 млн. рублей (109%). Индекс производства - 80,7%, что обусловлено снижением производства радиолокационной, радионавигационной аппаратуры и радиоаппаратуры дистанционного управления на предприятиях ОПК, выполняемого в рамках госзаказа.

Индекс промышленного производства по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в 2016 году составил 101,6%. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций сложился в сумме 35511,4 млн. рублей или 108,9% к 2015 году. Производство электроэнергии снизилось на 12,6%, теплоэнергии (отпущенной) выросло на 1,9%.

Основные предприятия - Владимирский филиал ПАО «Т Плюс» (производство и распределение электрической и тепловой энергии), ПАО «Владимирэнергосбыт» (реализация электрической энергии), ООО «Газпром межрегионгаз Владимир» (реализация газа).

Потребительский рынок.

Оборот розничной торговли в 2016 году уменьшился на 5,5% и составил 197302,9 млн. рублей. Основная его часть (94,7%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. При этом объём их продаж сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,4%, рынков и ярмарок - на 8%.

В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 51,7%, непродовольственных товаров - 48,3% (в 2015 году - соответственно 52,1% и 47,9%). Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 101933,5 млн. рублей, что на 5,3% меньше, чем в 2015 году, непродовольственных товаров - соответственно на 95369,4 млн. рублей (94,2%). Уровень товарных запасов в розничной торговле по состоянию на 1 января 2017 года - 29 дней.

Оборот общественного питания уменьшился на 4,7% и составил 9866 млн. рублей.

Населению области оказано *платных услуг* на 66818,8 млн. рублей, что на 4,5% меньше, чем в 2015 году. Наибольший рост наблюдался на услуги культуры (112,2%), коммунальные (105,3%), транспорта (105%). В структуре платных услуг 70% приходилось на услуги, «обязательные» к оплате - жилищные, коммунальные, транспорт и связь.

Объём услуг бытового характера уменьшился на 33,1% и составил 6178,6 млн. рублей. Положительная динамика отмечена по ремонту, окраске и пошиву обуви (129,9%), услугам фотографий (106,6%), по ремонту бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов (102,9%).

Цены.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2016 года к декабрю 2015 года составил 105% против 112,5% в аналогичном месяце 2015 года. Продовольственные товары подорожали на 5,2% (12,5%), непродовольственные - 6,3% (17%), платные услуги населению - 2,8% (6,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 106,5%, продукции инвестиционного назначения - 104,5%, сельскохозяйственной продукции - 100,6%. Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом выросли на 3,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на месяц в среднем по области в конце декабря 2016 года составила 3572,7 рублей, по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,1% (началом года - на 4,5%).

Уровень жизни населения.

Денежные доходы населения в январе-октябре 2016 года, по предварительной оценке, увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 0,7% и сложились в сумме 310802,7 млн. рублей, денежные расходы соответственно на 0,7%

(313276,7 млн. рублей). Превышение расходов над доходами составило 2473,9 млн. рублей.

В структуре использования денежных доходов несколько увеличились доли потребительских расходов и обязательных платежей при уменьшении доли сбережений. Из общего объёма денежных доходов население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 228951,4 млн. рублей (73,7%), обязательные платежи и разнообразные взносы - 40028,2 млн. (12,9%), накопление сбережений во вкладах и ценных бумагах - 19596,3 млн. (6,3%), покупку валюты - 5792,4 млн. рублей (1,9%).

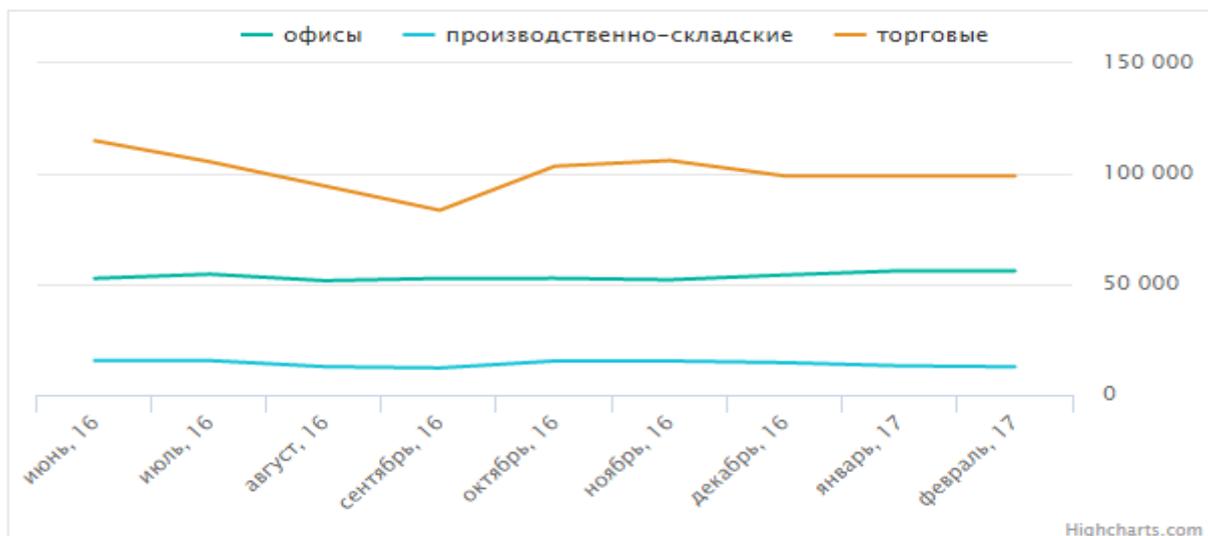
Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по сравнению с январем-октябрем 2015 года снизились на 7,7%. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, сложились в сумме 22245,2 рубля (101,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, в 2016 году увеличилась на 4,7% и составила 25779,6 рубля. Реальная заработная плата снизилась на 1,4%⁴.

Таким образом, анализ основных показателей социально-экономического развития г. Владимира, Владимирской области и РФ в целом позволяет сделать вывод о том, что отрицательные явления, способные повлиять на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

8.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ВЛАДИМИРА ЗА ИЮНЬ 2016 ГОДА ПО ДЕКАБРЬ 2016 ГОДА

Изменение цен на объекты коммерческой недвижимости города Владимира в период с июня 2016 года по декабрь 2016 года представлены ниже⁵.

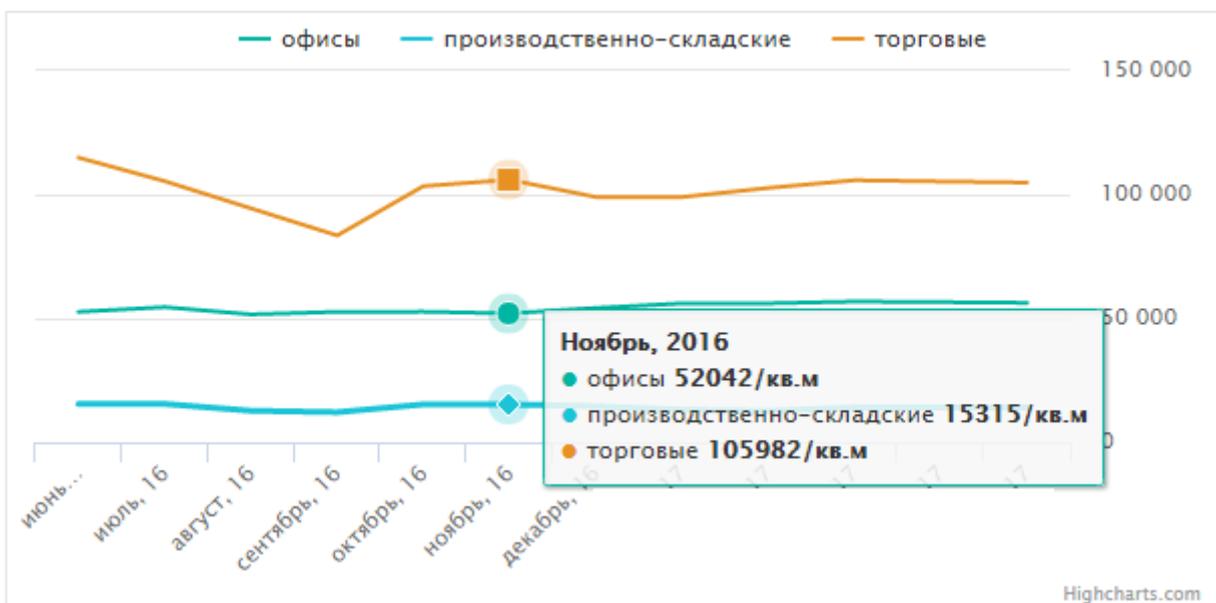


Источник: Агентство недвижимости «Владис», www.vladis.ru

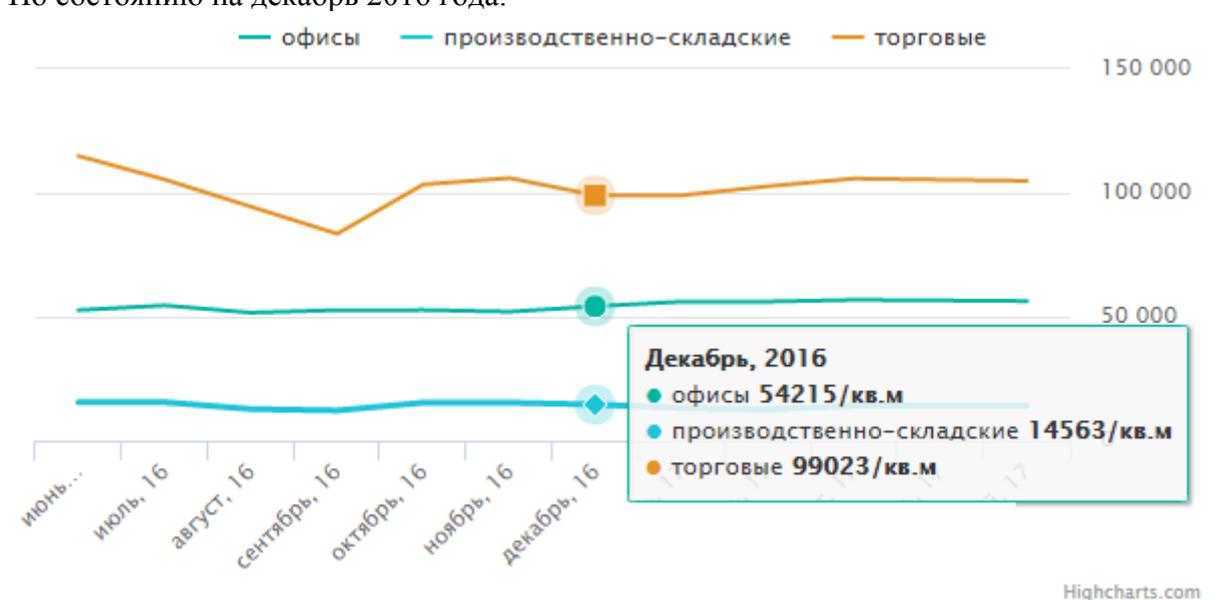
По состоянию на ноябрь 2016 года.

⁴ Итоги социально-экономического развития Владимирской области в 2016 года. Источник: <http://avo.ru/itogi-socialno-ekonomiceskogo-razvitiya>

⁵ Источник: https://vladis.ru/analytics?flt%5Bcity%5D=2&flt%5Bdeal_type%5D=sell&flt%5Btype%5D=comm&flt%5Bperiod%5D=all&flt%5Bdetailed%5D=1m



По состоянию на декабрь 2016 года.



Приведенные рыночные данные показывают снижение удельной стоимости 1 кв. м производственно-складских объектов, расположенных в городе Владимире, в декабре 2016 года по сравнению с ноябрем 2016 года на 5%.

8.3. ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК РФ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ.

Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, потому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка. В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли:

1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, района, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в, определенных случаях, иностранные граждане.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного дохода.

Земельный рынок может сегментировать по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного значения;
- населенных пунктов;
- водного фонда;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий;
- лесного фонда;
- земли запаса.

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского;
- коттеджного строительства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- прочего использования.

В зависимости от права на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненно наследуемого владения;
- право аренды;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке. В настоящее время граждане Российской Федерации имеют земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Юридические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных, установленных особо, территориях Российской Федерации.

Правовой режим земельного участка включает в себя: целевое назначение, форму собственности, разрешенное использование. Формы собственности после перехода к новым рыночным отношениям в России образовались следующие: федеральная, региональная, муниципальная, частная и др.⁶

⁶ Источник информации: <http://www.rview.ru/rynok.html>.

8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ».

Объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ» включает в себя производственное здание площадью 900 кв.м., расположенное по адресу: Владимир, Промышленный проезд, на земельном участке площадью 1500 кв.м. кадастровый номер №33:22:001254:4.

Объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ» относится к рынку коммерческой недвижимости, сегмент – производственные здания и земельные участки под эксплуатацию объектов производственно-складского назначения.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Для сравнительного анализа производственных зданий были отобраны следующие объекты-аналоги.

<i>Данные по продажам аналогичных объектов</i>				
Характеристики	1	2	3	4
Права на объект	ЗУ –соб-ть	ЗУ –долгоср. ар.	ЗУ –соб-ть	ЗУ –соб-ть
	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть
Условия финансирования	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Время продажи	12.2016	12.2016	11.2016	12.2016
Местоположение	Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	Владимир, Фрунзенский район, ул. Большая Нижегородская	Владимир, Фрунзенский район, ул. Большая Нижегородская, д. 108
Физические характеристики:				
-общ.площадь, м2	1270	1500	700	800
-площадь ЗУ	1600	2200	1000	3100
– материал стен	Панельное	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
– наличие отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
– наличие железнодорожной ветки	наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует
- состояние помещения	уд	уд	уд	уд
Эк. характеристики	Без особен.	Без особен.	Без особен.	Без особен.
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена, руб./м ²	23622	12000	14143	21250

Источник информации	http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-vladimir-promyshlenny-proezd-151436831/	http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-vladimir-promyshlenny-proezd-146796345/	https://vladis.ru/catalog/view/226134	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost_proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_865498593
---------------------	---	---	---	---

Ставки арендной платы за производственные здания

Показатель	Объект			
	№1	№2	№3	№4
Источник информации (точная интернет-ссылка)	http://vladimir.realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-vladimir-promyshlenny-proezd-151436832/	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-800-kv-m-advert610685430.html	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/sdam-proizvodstvennoe-pomeschenie-advert625872153.html	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/sdam-proizvodstvennoe-pomeschenie-advert625872144.html
Принтскрин	Раздел 12	Раздел 12	Раздел 12	Раздел 12
Описание	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Фрунзенский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район
Площадь, кв.м.	1270	800	1200	1450
Арендная плата, рублей в месяц	200 000	120 000	178 000	210 000
Арендная плата, руб./кв.м. в год	1 890	1 800	1 780	1 738
Средняя арендная плата по аналогам, руб./кв.м. в год	1 802			

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены. Общие выводы по рынку недвижимости.

Проанализировав рынок недвижимости Владимирской области по данным следующих источников: сайты в сети Интернет <http://vladimir.realty.dmir.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://cian33.ru/>, <http://torgi.gov.ru>, <http://www.ricregion.com/>, <http://www.vladimirhouse.ru>, <http://vladzem.ru> и др. печатных изданий: «Из рук в руки»; агентств недвижимости города Владимира и Владимирской области: АН «Владис», «Июффе и партнеры», «Ковчег», «ПентХаус» и др. было установлено следующее: в целом, можно сказать, что рынок

производственно-складской недвижимости в области соблюдает те же тенденции развития, что и российский рынок в целом. Учитывая историю развития и общую ситуацию на рынке, можно прогнозировать, что в ближайшее время рынок недвижимости будет иметь относительно стабильное состояние, при условии стабильной финансово-экономической ситуации в стране.

В результате выше указанного анализа оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости производственного здания и земельного участка для производственного использования. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- местоположение;
- общая площадь здания;
- физическое состояние здания;
- наличие отопления;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- материал стен;
- наличие железнодорожной ветки;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Наличие тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Данный фактор оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости, так как при нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется.

Условия продажи. Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом (залог и заклады, особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей).

Собственники готовы на существенный торг. Проведенные исследования Лейфером Л.А. и опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости», позволяют утверждать, что доверительный интервал скидки на торг на универсальные производственно-складские объекты составляет 11-13%⁷.

Таблица № 3

Скидка на торг⁸.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%

⁷ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 49

⁸ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 158

1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%

Эти данные подтверждаются рыночными данными по городу Владимиру.

Местоположение. Местоположение существенно влияет на стоимость производственных объектов. Проведенные Лейфером Л.А. исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» позволяют утверждать, что существует разница в стоимости 1 кв.м. производственных объектов, расположенных в различных районах города.

Таблица № 4

Матрица коэффициентов

Цены	Аналог				
	I Культурный и исторический центр	II Центры административных районов города	III Спальные микрорайоны высотной застройки	IV Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	V Районы вокруг крупных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)
I Культурный и исторический центр	1,0	1,15	1,26	1,30	1,28
II Центры административных районов города	0,87	1,0	1,09	1,13	1,12
III Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,91	1,0	1,03	1,02
IV Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,89	0,97	1,0	0,99
V Районы вокруг крупных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	0,78	0,89	0,98	1,01	1,0
VI Районы вокруг	0,83	0,95	1,04	1,07	1,06

Объект оценки	рупных				
	автомагистралей города				

Таким образом, стоимость производственного объекта в центре города может быть выше аналогичного объекта, расположенного в промышленном районе, на 28%.

Эти данные подтверждаются рыночными данными по г. Владимиру.

Общая площадь здания. При анализе ценообразования на рынке производственных объектов г. Владимира выявлено, что чем больше площадь объекта при прочих равных условиях, тем ниже удельная стоимость 1 кв.м. его площади, и наоборот.

Данные выводы также сделаны в исследовании, проведенном Лейфером Л.А. и опубликованном в «Справочнике оценщика недвижимости»⁹.

Таблица № 5

Матрица корректировок на масштаб по производственным помещениям, %				
Объект оценки	Аналоги			
	0-100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	больше 1000 кв.м
0-100 кв.м.	0,00%	3,00%	15,00%	25,00%
100-300 кв.м.	-2,00%	0,00%	12,00%	9,00%
300-1000 кв.м.	-13,00%	-11,00%	0,00%	3,00%
больше 1000 кв.м.	-20,00%	-8,00%	-2,00%	0,00%

Эти данные подтверждаются рыночными данными по г. Владимиру.

Физическое состояние здания.

Данный фактор учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций.

Таблица № 6

Матрица корректировок по состоянию, %			
Объект оценки	Аналоги		
	неудовл	удовл	хорошее
неудовл	0,00%	-31,00%	
удовл	31,00%	0,00%	-25,00%
хорошее		25,00%	0,00%

Эти данные подтверждаются рыночными данными по г. Владимиру.

Наличие отопления. Наличие отопления производственного здания влияет на стоимость производственных объектов. Проведенные Лейфером Л.А. исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» позволяют утверждать, что при прочих равных условиях стоимость отапливаемого производственного объекта выше стоимости такого же неотапливаемого объекта¹⁰.

Таблица № 7

Корректировка на наличие отопления

Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта

**Среднее
значение**

0,73

⁹ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 156

¹⁰ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 185

Эти данные подтверждаются рыночными данными по г. Владимиру.

Материал стен. Материал стен влияет на стоимость производственных объектов. Проведенные Лейфером Л.А. исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» позволяют утверждать, что существует разница в стоимости 1 кв.м. производственных зданий, стены которых выполнены из сендвич-панелей, кирпича/бетона или дерева¹¹.

Матрица корректировок.

Таблица

№ 8

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		капит	сэндвич	дерево
Объект оценки	капит	1	1,24	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,82	1

Эти данные подтверждаются рыночными данными по г. Владимиру.

Наличие железнодорожной ветки.

Наличие железнодорожной ветки, позволяющей осуществлять доставку грузов, увеличивает стоимость производственных объектов. Проведенные Лейфером Л.А. исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» позволяют утверждать, что при прочих равных условиях стоимость производственного объекта, характеризующегося наличием железнодорожной ветки, выше стоимости такого же объекта, не имеющего ее¹².

Таблица № 9

<i>Корректировка на наличие железнодорожной ветки</i>	
Значение корректировки	-0,15

Эти данные подтверждаются рыночными данными по г. Владимиру.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Наличие движимого имущества увеличивает стоимость объекта недвижимости, в связи с этим стоимость движимого имущества необходимо исключать из цены продажи сравниваемого объекта.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

¹¹ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 204

¹² Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 138

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Оцениваемый объект – производственное здание, вид разрешенного использования земельного участка – под содержание производственного здания делают фактическое использование объекта оценки единственным законодательно разрешенным, а значит, фактическое использование объекта оценки – является наиболее эффективным использованием.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Используемая терминология и процесс оценки

Понятие "рыночная стоимость", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ» может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры,

условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иных факторов, непосредственно относящихся к особенностям конкретной сделки.

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Обзор подходов к оценке

В соответствии со стандартами оценки при проведении оценки используются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный, в рамках которых могут использоваться различные методы оценки.

Затратный подход к оценке недвижимости

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки

или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход к оценке недвижимости

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- местоположение;
- общая площадь здания;
- физическое состояние здания;
- наличие отопления;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- материал стен;
- наличие железнодорожной ветки;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход к оценке недвижимости

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта

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

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Выбор применяемых подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то есть наиболее вероятного использования объекта недвижимости, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, и в результате которого расчетная величина стоимости объекта недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В условиях развитого рынка нежилой недвижимости наиболее адекватные результаты оценки рыночной стоимости нежилых помещений могут быть получены с использованием сравнительного и доходного подходов, наиболее полно отражающих состояние рынка нежилых помещений.

С учетом вышеизложенного для оценки стоимости объекта оценки применялись сравнительный и доходный подходы. Затратный подход в настоящем отчете не применялся.

10.4. Оценка стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода будет использован метод количественных корректировок, так как имеющаяся база данных по аналогичным объектам, приведенная в разделе 8. Анализ рынка данного отчета, позволяет выбрать достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов, относимых к одному сегменту рынка, а также были изучены аналитические материалы по рынку недвижимости для обоснования вносимых корректировок по каждому элементу сравнения.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости в городе расположения объекта оценки. Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных

объектов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству.

В качестве единицы сравнения была принята цена 1 кв. м, что используется для сравнения объектов недвижимости на рынке продаж.

В своих исследованиях рынка недвижимости оценщики пользовались информацией по ценам предложений продажи объектов недвижимости, размещенной в сети Интернет, а именно: интернет-сайты: <http://www.vladimir.realty.dmir.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irr.ru/> и другие, а также интернет-сайты организаций, занимающихся операциями с недвижимостью.

Для сравнительного анализа производственных зданий с земельными участками были отобраны следующие объекты-аналоги.

1. г. Владимир, Промышленный проезд, панельное производственное здание, площадь 1270 кв. м, удовлетворительное состояние, с земельным участком площадью 1 600 кв.м. Интернет-сайт <http://www.vladimir.realty.dmir.ru/>. Цена предложения с учетом НДС 30 000 000 руб.

2 г. Владимир, Промышленный проезд, кирпичное производственное здание, площадь 1500 кв. м, удовлетворительное состояние, с земельным участком площадью 2 200 кв.м. Интернет-сайт <http://www.vladis.ru/>. Цена предложения с учетом НДС 18 000 000 руб.

3. г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, кирпичное производственное здание, площадь 700 кв. м, удовлетворительное состояние, с земельным участком площадью 1000 кв.м. Интернет-сайт <http://www.vladimir.realty.dmir.ru/>. Цена предложения с учетом НДС 9 900 000 руб.

4. г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 108, кирпичное производственное здание, площадь 800 кв. м, удовлетворительное состояние, с земельным участком площадью 3100 кв.м. Интернет-сайт <http://www.vladimir.realty.dmir.ru/>. Цена предложения с учетом НДС 17 000 000 руб.

Как правило, при корректировке стоимости объектов-аналогов применяются следующие поправки на: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи; местоположение; общую площадь здания; физическое состояние здания; наличие отопления; площадь земельного участка, относящегося к объекту; материал стен; наличие железнодорожной ветки; наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

Таблица выявленных различий (Таблица № 10)

Характеристики	Объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ»	Сопоставимые объекты - производственные здания			
		1	2	3	4
Права на объект	ЗУ-соб-ть	ЗУ-соб-ть	ЗУ – долг.ар.	ЗУ-соб-ть	ЗУ-соб-ть
	ОКС - собственн-ость	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть
Различие		0	0	0	0
Условия финансирования	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж
Различие		0	0	0	0

Условия продажи	рыночная сделка купли-продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Различие		1	1	1	1
Время продажи	12.2016	12.2016	12.2016	11.2016	12.2016
Различие		0	0	0	0
Местоположение	Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	Владимир, Фрунзенский район, ул. Большая Нижегородская	Владимир, Фрунзенский район, ул. Большая Нижегородская, д. 108
Различие		0	0	0	0
Физические характеристики:					
-площадь здания, м2	900	1270	1500	700	800
Различие		1	1	0	0
- площадь ЗУ	1500	1600	2200	1000	3100
Sзу /Sзд	1,7	1,3	1,5	1,4	3,9
Различие		1	1	1	1
- материал стен	Кирпичное	Панельное	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Различие		1	0	0	0
- состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Различие		0	0	0	0
- наличие отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Различие		0	0	0	0
- наличие железнодорожной ветки	отсутствует	наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Различие		1	0	0	0
Эк.хар-ки	Без особен.	Без особен.	Без особен.	Без особен.	Без особен.
Различие		0	0	0	0

Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Различие		0	0	0	0
Всего различий		5	3	2	2

Объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ» и объекты-аналоги расположены в промышленной зоне, являются производственными объектами, в качестве корректирующих поправок, учитывающих отличия объектов-аналогов от объекта оценки, приняты следующие поправки: на условия продажи (уторговывание), на отличие площадей зданий; на отличие в площади земельного участка, относящегося к объекту; на материал стен; на наличие железнодорожной ветки. Остальные поправки не применялись ввиду схожести условий и параметров, характеризующих объекты-аналоги и объект оценки.

Поправка на условия продажи (уторговывание). Учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения не совпадает с ценой продажи и является завышенной, т.к. продавец желает продать свое имущество с максимальной выгодой для себя. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. При продаже производственно-складских объектов, расположенных в г. Владимире, данная поправка составляет 11-13 %¹³. Здесь и далее поправка на условия продажи (уторговывание) была принята средней. В данном отчете, принято среднее значение поправки для оцениваемого объекта недвижимости -12%.

Таблица № 11

Характеристика	Объект недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ»	Аналоги			
		1	2	3	4
Условия продажи	рыночная сделка купли-продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%

Поправка на отличие площадей здания. Поправка учитывает различие в площадях здания, входящего в объект оценки, и объектов сравнения. Поправка делалась в относительных величинах (%). Для объектов-аналогов, имеющих меньшую площадь здания относительно объекта оценки, поправка принимается со знаком «-». Для объектов-аналогов, имеющих большую площадь здания относительно объекта оценки, поправка принимается со знаком «+». Для определения поправок на отличие площадей использовался «Справочник оценщика недвижимости – 2016»¹⁴.

¹³ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 158.

¹⁴ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 156.

Объект оценки и аналоги №№ 3, 4 относятся к одному классу по масштабу «300-1000 кв. м.», аналоги №№ 1, 2 относятся к иному классу «больше 1000 кв.м.», поэтому к ценам аналогов №№ 1, 2 вносится корректировка +3%.

Таблица 12

Характеристика	Объект недвижимости	Аналоги			
		1	2	3	4
Физические характеристики : -площадь здания, м ²	900	1270	1500	700	800
Корректировка, %		3,00%	3,00%	0,00%	0,00%

Поправка на отличие в площади земельного участка, относящегося к объекту.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести поправку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: C_{зу} - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Для определения значения корректировки цен объектов-аналогов была определена стоимость земельного участка в составе объекта оценки методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода.

Для сравнительного анализа земельных участков были отобраны следующие объекты-аналоги.

Таблица 13

Характеристики (ценообразующие факторы)	Земельный участок в составе объекта недвижимости	Сопоставимые земельные участки		
		1	2	3
категория, ВРИ	<i>земли населенных пунктов, ВРИ – под содержание производственного здания</i>	<i>земли населенных пунктов, ВРИ – под содержание производственного здания</i>	<i>земли населенных пунктов, ВРИ – под содержание производственного здания</i>	<i>земли населенных пунктов, ВРИ – под содержание производственного здания</i>

Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж
Условия продажи	рын.сделка купи-продажи	предложение	предложение	предложение
Время продажи	31.12.2016	12.2016	12.2016	12.2016
Местоположение	г. Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	г. Владимир, Октябрьский район, 2-й Почаевский овраг	г. Владимир, Октябрьский район, 2-й Почаевский овраг	г. Владимир, Фрунзенский район, ул. Большая Нижегородская
Физические характеристики:				
-площадь ЗУ, кв.м.	1500	1000	1500	1000
состояние	очищен, огорожен, все коммуникации	очищен, огорожен, все коммуникации	очищен, огорожен, все коммуникации	очищен, огорожен, все коммуникации
Эк. характеристики	б/о	Без особен.	Без особен.	Без особен.
Постройки	условно свободен	Нет	Нет	Нет
Цена, руб.		1650000	2400000	1800000
Цена, руб./м ²		1650,0	1600,0	1800,0
Источник информации		<u>справка агентства недвижимости ООО «Консалтингový центр «Независимость»</u>	<u>справка агентства недвижимости ООО «Консалтингový центр «Независимость»</u>	<u>справка агентства недвижимости ООО «Консалтингový центр «Независимость»</u>

Земельный участок в составе объекта недвижимости и объекты-аналоги расположены в промышленной зоне, относятся к категории земель населенных пунктов, имеют вид разрешенного использования под содержание производственного здания, относятся к одному классу по масштабу «500-1500 кв.м», не имеют улучшений, в качестве корректирующих поправок, учитывающих отличия объектов-аналогов от объекта оценки, принята поправка на условия продажи (уторговывание). Остальные поправки не применялись ввиду схожести условий и параметров, характеризующих объекты-аналоги и оцениваемый объект.

Поправка на условия продажи (уторговывание).

При продаже земельных участков из земель населенных пунктов с разрешенным использованием: для содержания производственного здания, расположенных в г. Владимире, поправка на уторговывание составляет 12 %¹⁵.

Результаты расчетов стоимости земельного участка в составе объекта недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 14

Таблица внесения поправок и расчета рыночной стоимости объекта методом сравнения продаж

Характеристики	Земельный	Сопоставимые земельные участки
-----------------------	------------------	---------------------------------------

¹⁵ По данным специалиста-эксперта Иванова Д.В., руководителя отдела аренды коммерческой недвижимости ООО «Консалтингový центр «Независимость»

	участок в составе объекта недвижимости	1	2	3
Цена, руб./м ²		1650	1600	1800
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Условия продажи	рын.сделка купли-продажи	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Время продажи	31.12.2016	12.2016	12.2016	12.2016
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	г. Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	г. Владимир, Октябрьский район, 2-й Почаевский овраг	г. Владимир, Октябрьский район, 2-й Почаевский овраг	г. Владимир, Фрунзенский район, ул. Большая Нижегородская
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики:				
-площадь ЗУ	1500	1000	1500	1000
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
состояние	очищен, огорожен, все коммуникации	очищен, огорожен, все коммуникации	очищен, огорожен, все коммуникации	очищен, огорожен, все коммуникации
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики	б/о	Без особен.	Без особен.	Без особен.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Постройки	условно свободен	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м ²		1452,00	1408,00	1584,00
Всего различий		1	1	1
Итоговая корректировка, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Значимость аналога, баллы		8,33	8,33	8,33
Удельный вес аналога, отн. ед.		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов, руб./кв.м.	1481,33			
Рыночная	2 222 000			

стоимость земельного участка в составе объекта оценки, руб.	
---	--

Рыночная стоимость земельного участка в составе объекта недвижимости, полученная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на 31.12.2016 года составляет:

2 222 000 (два миллиона двести двадцать две тысячи) рублей.

Исходя из стоимости земельного участка в составе объекта оценки определили значения поправки на отличие в площади земельного участка, относящегося к объекту.

Таблица 15

Наименование показателя	Производств. здание в составе объекта недвижимости	Аналоги			
		1	2	3	4
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м. $S' = S_{зу} / S_{зд}$	1,666666667	1,25984252	1,466666667	1,4	3,9
Отличие по земельному участку аналога от оцениваемого, кв.м. $(\Delta S'i = S'o - S'ai)$		0,406824147	0,2	0,238095238	- 2,208333333
Корректировка, руб/м ² $(K = \Delta S'i * C_{зу})$		602,6421697	296,2666667	352,6984127	- 3271,277778
Корректировка, % (K/Cai (за 1 кв.м.))		2,55%	2,47%	2,49%	-15,39%

Поправка на материал стен. Поправка учитывает различие в материале стен производственного здания в составе объекта недвижимости. Поправка делалась в относительных величинах (%). Для определения поправок на отличие площадей использовался «Справочник оценщика недвижимости – 2016»¹⁶.

Производственное здание в составе объекта оценки и аналоги №№ 2, 3, 4 имеют кирпичные стены, стены аналога № 1 выполнены из сэндвич-панелей, поэтому к цене аналога № 1 вносится корректировка -19%.

Таблица 16

Характеристика	Производственное здание в	Аналоги			
		1	2	3	4

¹⁶ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 204.

	составе объекта				
– материал стен	Кирпично е	Панельное	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Корректировка, %		-19,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие железнодорожной ветки. Поправка учитывает разницу в стоимости, сложившейся на аналогичные объекты в зависимости от наличия железнодорожной ветки. Поправка делалась в относительных величинах (%). Для определения поправок на отличие площадей использовался «Справочник оценщика недвижимости – 2016»¹⁷.

Объект оценки и аналоги №№ 2,3, 4 не имеют железнодорожной ветки, аналог № 1, напротив, имеет железнодорожную ветку, поэтому к цене аналогов №№ 1 вносится корректировка -15%.

Таблица 17

Характеристика	Производственное здание в составе объекта недвижимости	Аналоги			
		1	2	3	4
– наличие железнодорожной ветки	отсутствует	наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 18

Таблица внесения корректировок и расчет стоимости объекта методом количественных корректировок

Характеристики	Производственное здание в составе объекта недвижимости	Аналоги			
		1	2	3	4
Цена, руб./м ²		23622	12000	14143	21250
Права на объект	ЗУ-соб-ть	ЗУ-соб-ть	ЗУ –долг.ар.	ЗУ-соб-ть	ЗУ-соб-ть
	ОКС - собственность	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть	ОКС - соб-ть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж	Ед.платеж

¹⁷ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 138

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия продажи	рыночная сделка купли-продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Время продажи	12.2016	12.2016	12.2016	11.2016	12.2016
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	Владимир, Октябрьский район, Промышленный проезд	Владимир, Фрунзенский район, ул. Большая Нижегородская	Владимир, Фрунзенский район, ул. Большая Нижегородская, д. 108
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики:					
-площадь здания, м2	900	1270	1500	700	800
Корректировка, %		3,00%	3,00%	0,00%	0,00%
-площадь ЗУ	1500	1600	2200	1000	3100
Sзу /Sзд	1,7	1,3	1,5	1,4	3,9
Корректировка, %		2,55%	2,47%	2,49%	-15,39%
Корректировка, руб/м2		602,6	296,3	352,7	-3271,3
– материал стен	Кирпичное	Панельное	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Корректировка, %		-19,00%	0,00%	0,00%	0,00%
- состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
– наличие отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
– наличие железнодорожной ветки	отсутствует	наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики	Без особен.	Без особен.	Без особен.	Без особен.	Без особен.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м ²		17785,3	11145,3	12756,2	15821,3
Всего различий		5	3	2	2
Итоговая корректировка, %		-24,7%	-7,1%	-9,8%	-25,5%
Значимость аналога, баллы		4,05	14,04	10,20	3,91
Удельный вес аналога, отн. ед.		0,13	0,44	0,32	0,12
Средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов, руб./кв.м.	13 059				
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	11 752 653				

Стоимость Объекта недвижимости, полученная с применением сравнительного подхода по состоянию на 31.12.2016 года составляет:

11 752 653

(одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят две тысячи шестьсот пятьдесят три) руб.

10.5. Оценка стоимости объекта недвижимости доходным подходом

В рамках доходного подхода к оценке в данном отчете будет использован метод прямой капитализации, так как объект оценки не требует значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой

их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Метод прямой капитализации позволяет пересчитывать годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на ставку капитализации. В зависимости от целей анализа и наличия доступной информации осуществляется выбор конкретного уровня дохода. В качестве базового уровня годового дохода применялся чистый операционный доход.

Общая процедура оценки по методу прямой капитализации включала в себя следующие последовательные шаги:

- определение ожидаемого потенциального валового дохода (ПВД) (в рублях) от сдачи в аренду оцениваемых помещений в течение года путем перемножения площадей оцениваемых помещений на рыночные арендные ставки;
- определение загрузки помещений (в % от ПВД), учитывающей возможные потери от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы ($K_{загр}$);

- определение действительного валового дохода (ДВД);

$$ДВД = ПВД - ПВД \times K_{загр}$$

- определение операционных расходов, связанных с эксплуатацией объекта оценки (ОР);
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) по зависимости:

$$ЧОД = ДВД - ОР;$$

- определение ставки капитализации (R);
- определение стоимости оцениваемого объекта по формуле:

$$V = ЧОД / R.$$

В своих исследованиях рынка недвижимости оценщик пользовался информацией по ценам сделок с недвижимостью и данными по аренде производственных зданий, размещенными в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

Как правило, при корректировке арендных ставок применяются следующие поправки: на передаваемые имущественные права, на условия финансирования, на условия продажи, на расходы, сделанные сразу после покупки, на рыночные условия, на уторговывание, на местоположение, на размещение, на отличие количества единиц измерения, характеризующего объект-аналог (площадь, строительный объем объекта недвижимости и др.), на дополнительные улучшения, на ремонт, на компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в промышленной зоне и являются производственными зданиями. В качестве корректирующих поправок, учитывающих отличия объектов-аналогов от объекта оценки, приняты следующие поправки: на условия продажи (уторговывание), на отличие площадей. Остальные поправки не применялись ввиду схожести условий и параметров, характеризующих объекты-аналоги и объект оценки.

Поправка на условия продажи (уторговывание). Учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения не совпадает с ценой продажи и априорно предполагается завышенной, т.к. арендодатель желает сдать свое имущество с

максимальной выгодой для себя. Арендатор, в свою очередь, стремится снять имущество за более низкую цену. Цены предложения на производственно-складские объекты, предлагающиеся к сдаче, превышают цены реальных сделок не более чем на 5-14% для универсальных производственно-складских объектов. В отчете, принята средняя поправка на уторговывание 10%.¹⁸

Поправка на отличие площадей. Поправка учитывает различие в площадях производственных зданий в составе объекта недвижимости и объекта-аналога. Поправка делалась в относительных величинах (%). Для объектов-аналогов, имеющих меньшую площадь относительно объекта оценки, поправка принимается со знаком «-». Для объектов-аналогов, имеющих большую площадь относительно объекта оценки, поправка принимается со знаком «+»¹⁹.

Объект оценки и аналог № 2 относятся к одному классу по масштабу «300-1000 кв. м.», аналоги №№ 1,3,4 относятся к иному классу «больше 1000 кв.м.», поэтому к ценам аналогов №№ 1,3,4 вносится корректировка +3%.

Результаты анализа арендных платежей приведены в таблице ниже.

Ставки арендной платы за нежилые помещения

Рыночные данные по ставкам аренды на аналогичные объекты

Таблица 19

Показатель	Объект			
	№1	№2	№3	№4
Источник информации (точная интернет-ссылка)	http://vladimir.realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-vladimir-promyshlennyy-proezd-151436832/	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-800-kv-m-advert610685430.html	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/sdam-proizvodstvennoe-pomeschenie-advert625872153.html	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/sdam-proizvodstvennoe-pomeschenie-advert625872144.html
Принтскрин	Раздел 12 Отчета	Раздел 12 Отчета	Раздел 12 Отчета	Раздел 12 Отчета
Описание	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Фрунзенский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район
Площадь, кв.м.	1270	800	1200	1450
Арендная плата, рублей в месяц	200 000	120 000	178 000	210 000

¹⁸ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 158.

¹⁹ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 156.

Арендная плата, руб./кв.м. в год	1 890	1 800	1 780	1 738
----------------------------------	-------	-------	-------	-------

Результаты расчетов арендной платы

Таблица 20

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	900	1270	800	1200	1450
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год		1 890	1 800	1 780	1 738
Поправка на передаваемые имущественные права, руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		1 890	1 800	1 780	1 738
Поправка на условия финансирования, %.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		1 890	1 800	1 780	1 738
Поправка на условия продажи (уторговывание), %.		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		1 701	1 620	1 602	1 564
Поправка на рыночные условия (время продажи), %.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		1 701	1 620	1 602	1 564
Поправка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		1 701	1 620	1 602	1 564
Поправка на отличие площадей, %		3,00%	0,00%	3,00%	3,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		1 752	1 620	1 650	1 611
Средняя арендная плата по аналогам, руб./кв.м. в год		1 658			

Доля вакантных площадей для производственных зданий составляет 11-13% (в среднем 12%) (согласно данным, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016», Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 7(под ред. Лейфера Л.А.). В расчетах в качестве доли вакантных площадей принято среднее значение указанных интервалов – 12%. Следовательно, загрузка помещений составляет 88%.

К расходам, связанным с эксплуатацией объекта оценки, обычно относятся: коммунальные платежи, ремонт, затраты на управление, затраты на привлечение арендаторов, выплаты налогов на имущество, страховые платежи, плата за земельный участок (арендная плата или земельный налог) и прочие расходы. В настоящее время операционные расходы для универсальных производственно-складских объектов составляют в среднем 18% от ПВД²⁰. В расчетах приняты операционные расходы в размере 18% от ПВД.

Указанные данные подтверждены рыночными данными по городу Владимиру.

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 21

№	Показатели	Определение величины показателя
1.	Площадь помещений, сдаваемая в аренду (S), кв. м	900
2.	Рыночная арендная плата (C _{ар}), включая НДС, руб./кв.м. в год	1658,23
3.	Потенциальный валовой доход, руб. в год	1 492 410
4.	Коэффициент потерь от недозагрузки (K _{ндз}), % от ПВД	12,00%
5.	Коэффициент потерь от недосбора арендных платежей (K _н _{ар}), % от ПВД	0,00%
6.	Действительный валовой доход, руб. в год	1 313 321
7.	Операционные расходы, руб. в год	268 634
	Эксплуатационные расходы, руб. в год. (7,1+7,2)	
7.1.	Условно-постоянные расходы, руб. в год	
7.2.	Условно-переменные расходы, руб. в год	
7.3.	Расходы на замещение, руб. в год	
8.	Чистый операционный доход, руб. в год	1 044 687

Расчет ставки капитализации

Таблица 22. Расчет ставки капитализации.

Показатель	Объекты-аналоги			
	№1	№2	№3	№4
Описание объекта-аналога, источник информации	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Фрунзенский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район	Производственное помещение, состояние удовлетворительное, Октябрьский район
Цена продажи объекта, руб./кв.м.	17 800	15 800	16 200	16 300
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в год	1 890	1 800	1 780	1 738
Коэффициент потерь от недозагрузки	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%

²⁰ Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости – 2016". Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, С. 88.

(К _{ндз}), % от ПВД				
Коэффициент потерь от недосбора арендных платежей (К _{н ар}), % от ПВД	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент операционных расходов, % от ПВД	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Чистый операционный доход, руб/кв.м в год	1 663	1 584	1 566	1 529
Ставка капитализации по объектам-аналогам, %	9,34%	10,03%	9,67%	9,38%
Среднее значение ставки капитализации по объектам-аналогам, %	9,60%			

Результаты расчетов стоимости объекта оценки доходным подходом представлены в таблице ниже.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Таблица 23

Показатели	Величина показателей
Чистый операционный доход, рублей с год	1 044 687
Ставка капитализации, %	9,60%
Рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках метода прямой капитализации, рублей	10 876 548

Стоимость Объекта недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ», полученная с применением доходного подхода по состоянию на 31.12.2016 года составляет:

10 876 548

(десять миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч пятьсот сорок восемь) рублей.

10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

В результате применения различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ» с учетом принятых допущений получены значения, приведенные в таблице ниже.

Результаты расчетов стоимости объекта недвижимости, полученные в рамках подходов

(с учетом НДС), руб.

Таблица 24

Подход к оценке		
Затратный	Сравнительный	Доходный
Не применялся	11 752 653	10 876 548

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то есть наиболее вероятного использования объекта недвижимости, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, и в результате которого расчетная величина стоимости объекта недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В условиях развитого рынка нежилой недвижимости наиболее адекватные результаты оценки рыночной стоимости производственных объектов могут быть получены с использованием сравнительного и доходного подходов, наиболее полно отражающих состояние рынка нежилых помещений. С учетом вышеизложенного для оценки стоимости объекта оценки применялись сравнительный и доходный подходы. Затратный подход в настоящем отчете не применялся.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Согласование результатов оценки

Таблица 25. Экспертное мнение оценщика

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный
1	Степень соответствия		
1.1.	задаче оценки	20	80
1.2.	цели оценки	50	50
1.3.	функциональному назначению объекта оценки	50	50
1.4.	оцениваемым правам	50	50
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов	20	80
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки	20	80
4	Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах	20	80
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	20	80

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

	Затратный	Доходный	Сравнительный
--	-----------	----------	---------------

			ый
<i>Средний ранг, баллы</i>	не применялся	31,25	68,75
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>	не применялся	0,3125	0,6875

Рассчитали итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки:
 $10\ 876\ 548 \times 0,3125 + 11\ 752\ 653 \times 0,6875 = 11\ 478\ 870$ рублей

Таблица 26. **Согласование результатов**

	Затратный	Доходный	Сравнительный
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	не применялся	10 876 548	11 752 653
Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ», руб.	11 478 870		

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки составляет на 31.12.2016 года округленно 11 479 000 рублей.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Возможные границы интервала, в которых находится стоимость объекта оценки, определена по 3D-матрице интервальной стоимости

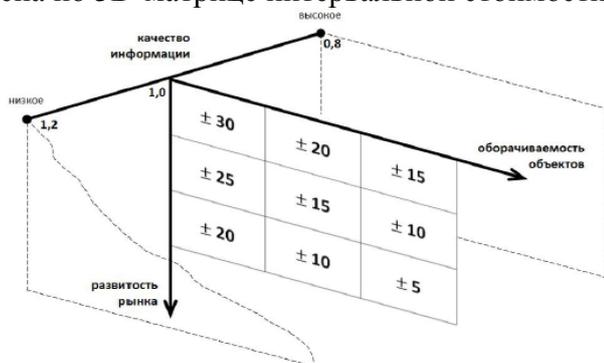


Рисунок 2 - 3D-матрица интервальной стоимости²¹

Объект оценки – стандартная недвижимость;
 результат расчета стоимости – **11 478 870 рублей**; качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «высокое».

В соответствии с данными рис. 2 имеем:

- ширина интервала = $\pm 5\% \times 0,8 = 4\%$;
- нижняя граница = $11\ 478\ 870 - 11\ 478\ 870 \times 4\% = 11\ 019\ 715$ руб.;
- верхняя граница = $11\ 478\ 870 + 11\ 478\ 870 \times 4\% = 11\ 938\ 025$ руб.

²¹ Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки: 11 019 715 руб. – 11 938 025 руб., включительно.

Выводы

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе активов ООО «ПРОФИТ» (производственное здание площадью 900 кв.м., расположенного по адресу: г. Владимир, Промышленный проезд, с земельным участком площадью 1500 кв.м. кадастровый номер №33:22:001254:4) по состоянию на 31.12.2016 года составляет:

11 479 000 рублей.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки: 11 019 715 руб. – 11 938 025 руб., включительно.

12. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.

Информация об объектах-аналогах подобранных для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог 1.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website vladimir.realty.dmir.ru. The listing is for a plot of land for sale in Vladimir, located on Proizvodstvennaya Street. The price is listed as 490,000 rubles. The listing includes a description of the plot (10 sotki, industrial zone), contact information for Irina Ivanova, and buttons for 'ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН' and 'НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ'. There are also social media sharing icons and a 'в избранное' (add to favorites) button. The website header includes the logo 'Realty.dmir.ru' and navigation tabs for 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'СПРОС', 'ЦЕНЫ', 'СПЕЦИАЛИСТЫ', 'СОВЕТЫ', and 'ЖУРНАЛ'. A sidebar on the right features an advertisement for 'ОЛАГМАН' apartments and a Nissan advertisement.

<http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vladimir-proizvodstvennaya-ulica-149809365/>

Аналог 2.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website vladimir.realty.dmir.ru. The listing is for a plot of land for sale in Vladimir, located on Proizvodstvennaya Street, 7. The price is listed as 590,000 rubles. The listing includes a description of the plot (15 sotki, industrial zone), contact information, and buttons for 'ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН' and 'НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ'. There are also social media sharing icons and a 'в избранное' (add to favorites) button. The website header includes the logo 'Realty.dmir.ru' and navigation tabs for 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'СПРОС', 'ЦЕНЫ', 'СПЕЦИАЛИСТЫ', 'СОВЕТЫ', and 'ЖУРНАЛ'. A sidebar on the right features an advertisement for 'ОТТИ ЗАИВА' apartments and a '5 продуктов которые нельзя есть' advertisement.

<http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/uchastok-vladimir-proizvodstvennaya-ulica-152133814/>

Аналог 3.

Realty.dmir.ru
 Продажа участка, Владимир, Большая Нижегородская улица

20 000 000 руб.

Подписаться на покупки | Следить за ценой

Продать земельный участок промышленного назначения с коммуникациями в г. Владимире по ул. Б. Нижегородская. Документы и все разрешения получены. Территория огорожена. Цена 20 000 000 за 1 га.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
 1 га площадь
 участок_промышленности_транспорта назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 Разместит(к) (а) Ирина Иванова

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

в избранное | печать | пожаловаться

ОРИГИНАЛЬНЫЕ ТОНЕРЫ KYOCERA
 СТАБИЛЬНОСТЬ РАБОТЫ ПРИНТЕРА
 ВПЕЧАТЛЯЮЩЕЕ КАЧЕСТВО ПЕЧАТИ
 ЭКОЛОГИЧНОСТЬ

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

<http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vladimir-bolshaya-nizhegorodskaya-ulica-126523951/>

Информация об объектах-аналогах подобранных для расчета стоимости производственного здания в рамках сравнительного подхода

Аналог 1.

Продать производство, Владимир, Промышленный проезд

30 000 000 руб.
 свободная продажа

1270.00 м²
 1 этаж из 2

Подписаться на покупки | Следить за ценой

Продается отдельно стоящий производственный корпус. Общая площадь - 1270 кв.м. Подведены все коммуникации. Подходит для размещения малогабаритного производства, есть возможность размещения конвейерной линии, организации автопарка, все помещения оборудованы мощной приточной вытяжной вентиляцией, имеются офисные помещения для обслуживающего персонала и склады. Вокруг есть огороженная территория для стоянки и разгрузки крупногабаритного транспорта. 2 км до федеральной трассы М7 "Волга". Вдоль цеха по границе земельного участка проходит видный путь, у соседней организации есть возможность перегрузки крупногабаритных грузов с жд путей восточные краями. В 300 метрах расположены 00-ти автомобильные весы с возможностью автосъема по договору. Объект №541079

Компания "СП Консалт"
 Коммерческая недвижимость Владимира и Владимирской области.
 Номер объекта: №1(541079/101)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
 1270.00 м² общая площадь
 1 этаж

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАДАНИЮ
 1270 м² общая площадь
 2 этagesность
 нкжф тип строения

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 Разместит(к) (а) менеджер компании
 Компания СП Консалт
 Скорр vprosp33
 Телефон показать телефон

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
 менеджер компании
 СП Консалт
 Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (4) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (0) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
 Текст

ХОТИТЕ КВАРТИРУ В БЕЛГОРОДЕ
ВСЕГО ЗА 490 000 РУБ?

+7 4722 777-035

ИНВЕСТИЦИИ от 1,9 млн
 СРОКИ ОФОРМЛЕНИЯ от 12 мес
 ВАЛОВАЯ НАЛИЧКА свыше 45%

Открой свой магазин
 Выгодный бизнес. Минимум вложений.

<http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-vladimir-promyshlennyy-proezd-151436831/>

Аналог 2.

The screenshot shows the website **Realty.dmir.ru** with a blue header banner that reads "ПОКУПАЮТ ТОЛЬКО С НАМИ". The main navigation bar includes "ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛ.", "ПРОДАЖА", "АРЕНДА", "СПРОС", "ЦЕНЫ", "СПЕЦИАЛИСТЫ", "СОВЕТЫ", and "ЖУРНАЛ". The current page is titled "Продаю производство, Владимир, Промышленный проезд". The main listing features a large photo of a brick industrial building and the following details:

- Price: 18 000 000 руб.
- Area: 1500 м²
- Location: Владимир, Промышленный проезд
- Features: Промышленное здание в районе промышленного проезда площадью 1500 м². В здании есть crane-балка. Протопи высокие. Территория, на которой расположено здание огорожена забором. Все коммуникации центральные проведены в здании. Подъезд асфальтированный. Есть парковка.
- Additional info: информация по объекту, информация по зданию, информация по участку, контактная информация.

On the right side, there is a logo for "ПАРКИНГ-М" and "ОЛАГМАН жилой дом". At the bottom, there is a "Спецпредложения" section.

<http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-vladimir-promyshlennyy-proezd-146796345/>

Аналог 3.

The screenshot shows the website **vladis.ru** with a navigation bar including "ВЛАДИС", "Квартиры и комнаты", "Новостройки", "Загородная", "Аренда", "Коммерческая", "Аналитика", "Ипотека", "Агенты", "Отзывы", and "Вакансии". The current page is titled "Владимир, Большая Нижегородская ул." with a price of 9 900 000 ₺. The main listing features a large photo of a large industrial building and the following details:

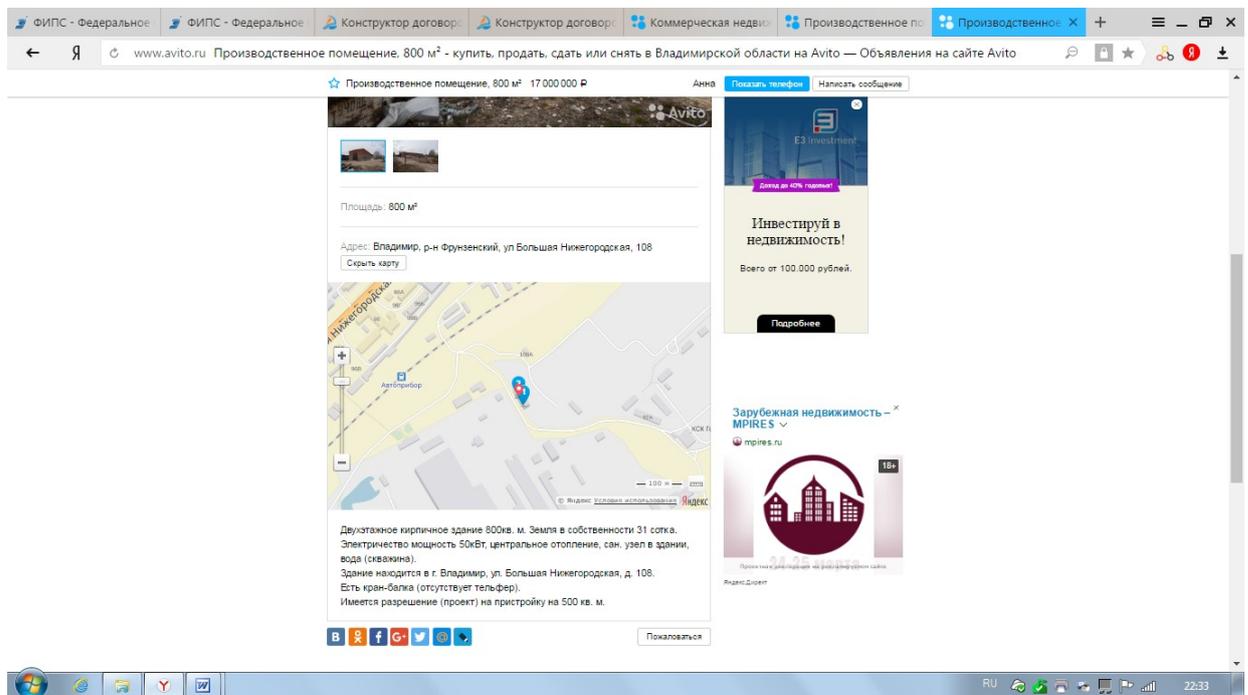
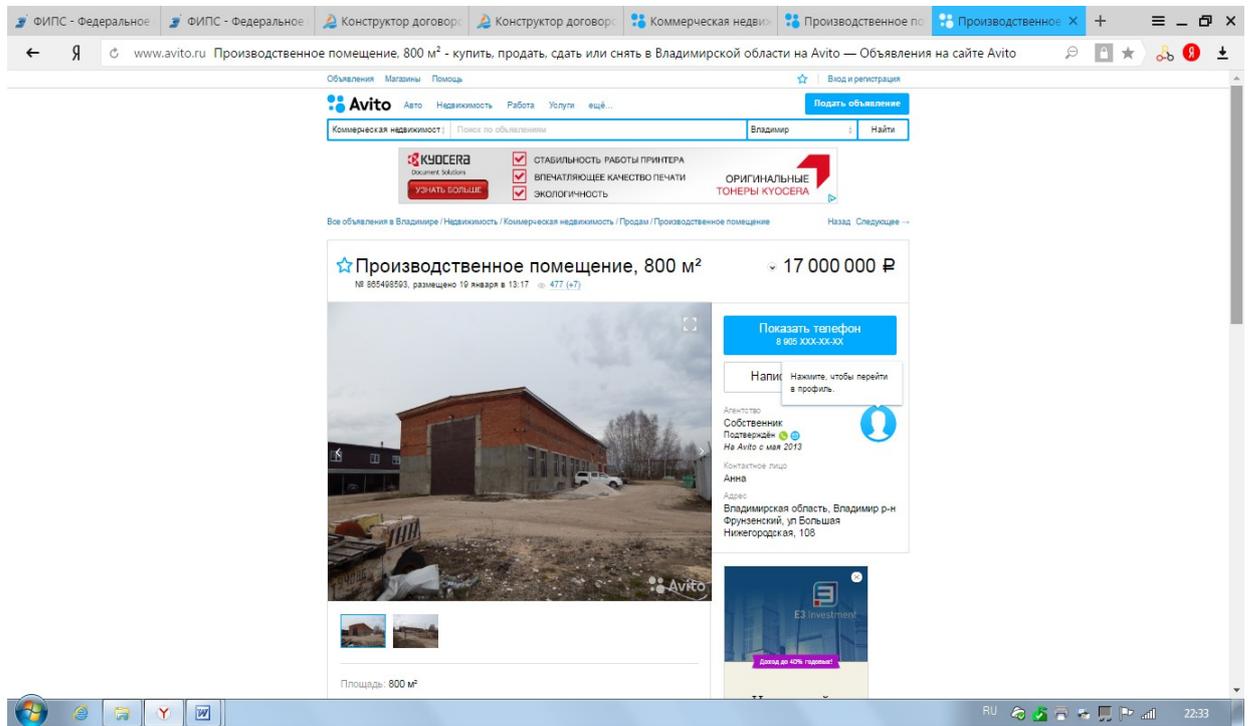
- Price: 9 900 000 ₺
- Address: Владимир, Большая Нижегородская ул.
- Area: 700 кв.м
- Price per sqm: 14 143 руб.
- Price: 9 900 000 руб.

The "Характеристика объекта" section includes: Тип операции: Продажа; Назначение: Производственное, Складское; Адрес: Владимир, Фрунзенский р-он, Большая Нижегородская ул.; Этаж/всего: 1/1; Общ. площадь: 700 кв.м; Площадь участка: 10 сот.; Цена за метр: 14 143 руб.; Цена: 9 900 000 руб.

The "Описание объекта" section states: "Предлагается к продаже здание около 700 квадратов (400 м² кирпичное основное (площадь по свидетельству на собственности) + около 300 пристроено, подготовлено под утепление) на 10 сотках в собственности. Высота 5 шт. Металлический забор по границе участка, ровная площадка перед зданием (для проезда, разворота или парковки фуры), автоматические ворота, отопление, вода, электричество есть. Все в отличном рабочем состоянии. 100 кВт по электричеству (лишняя нагрузка). Можно приобрести либо часть здания, где арендаторы ~450 кв.м. (500 кирпичная часть ~130 пристройка), либо все полностью. Также, можно обсудить увеличение высоты потолков, если нужны высокие потолки (работы займут около месяца), или надстройку второго этажа."

<https://vladis.ru/catalog/view/226134>

Аналог 4.



https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_865498593

Информация об объектах-аналогах подобранных для расчета арендной ставки для производственного здания в рамках доходного подхода

Аналог 1.

The screenshot shows a browser window with the URL vladimir.realty.dmir.ru. The page title is "Сдаю производство, Владимир, Промышленный проезд - Vladimir.realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены)". The main content features a large image of a warehouse and a text block with the following details:

- 200 000** руб./месяц
- залог: 0 руб.
- площадь: 1270.00 м²
- этаж: 1 этаж из 2
- длительный срок

Buttons: "подписаться на поиске" and "опеделить за цену".

Description: "Сдается в аренду отдельно стоящий производственный корпус. Общая площадь - 1270 кв.м. Подведены все коммуникации. Подходит для размещения многоэтажного производства, есть возможность размещения конвейерной линии, организации автоперевозки, все помещения оборудованы мощной приточной вентиляцией; имеются отдельные помещения для обслуживающего персонала и склада. Вокруг здания есть огороженная территория для стоянки и загрузки большого транспорта. 2 км до фазы трассы М7 "Волга". Вдоль берега по границе земельного участка проходит жд. путь, у соседней организации есть возможность парковки грузовых автомобилей; гаражи с жд. путей, мостовые краны. В 300 метрах расположены 60-ти автомобильные весы с возможностью взвешивания по договору. Объект N547050".

Company: "СП Консалт", Коммерческая недвижимость, Владимира и Владимирской области. Номер объекта: N547050/191.

Information by object: 1270.00 м² общая площадь, 1 этаж.

Information by plan: 1270 м² общая площадь, 2 этажность, нежилой тип строения.

Contact information: Разместитель(а) - менеджер компании, Компания - СП Консалт, Skype - sprom33, Телефон - показать телефон.

Right sidebar: "СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ" (менеджер компании СП Консалт), "НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ!" (Text field).

Bottom right: Advertisement "Феерия покупок. Миллионы новинок, которые нельзя упустить" with an image of a woman and a shopping bag.

<http://vladimir.realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-vladimir-promyshlennyy-proezd-151436832/>

Аналог 2.

The screenshot shows a browser window with the URL vladimir.irr.ru. The page title is "Помещение под производство и склад 800 кв.м, подключенная мощность: 50 кВт, Большая Нижегородская ул. Владимирская обл. Владими...". The main content features a large image of a brick building and a text block with the following details:

- Помещение под производство и склад 800 кв.м, подключенная мощность: 50 кВт, Большая Нижегородская ул**
- 120 000 руб. в месяц**

Buttons: "Позвонить" (+7 905 616-23...) and "Написать сообщение".

Description: "Двухэтажное кирпичное здание 800кв. м. В здании в собственности 31 комната. Электричество мощность 50кВт, центральное отопление, сан. узлы в здании, вода скважина. Здание находится в г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 108. Есть канализация соответствует нормам."

Additional information: "Об объекте: Консульт. Без комиссии, Единая площадь за все, Тип здания: административное здание, Общая площадь: 800 м², Материал стен: кирпичный".

Right sidebar: "Помещение под производство и склад 120 кв.м", "Помещение под производство и склад 120 кв.м", "Аренда торговых помещений!" (with sub-points: "предоставляется", "интерьер, современная планировка, эстакады, все необходимое, мебель", "о других вариантах", "отправить заявку", "Адрес и телефон: Владимир", "Позвоните").

<http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-800-kv-m-advert610685430.html>

Аналог 3.

Помещение 1200.00 кв.м, 16 лет Октября ул
178 000 руб. в месяц

Описание:
Предлагается арендовать производственное помещение в сезонной парковке г. Владимир, район Райской долины.
Площадь помещения 1200 кв. м. Самостоятельное, ширина потолка 18 метров, длина 66 м. Высота до балки 12 м, высота до подвесного потолка 8 м, высота до крана 14 м. Высота 8 м.
Каналы: более 3 линии.
2-я линия от центра города.
Большая местонахождение.
Отопление: Свой котёл.

Объявление
— Категория: 90%

Позвоните о здании
— Этажи: в здании: 1

<http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/sdam-proizvodstvennoe-pomeschenie-advert625872153.html>

Аналог 4.

Помещение 1450.00 кв.м, Производственная ул
210 000 руб. в месяц

Описание:
Производственное здание площадью 1450 кв. м в т.ч. обшитое и битумное покрытие 200 кв. м.
Длина здания 18 метров.
Полностью оборудовано под нужды производства, все окна имеют вентиляцию.
Каналы: более по всей длине помещения.
Высота 8 метров.
Электрическая мощность: 250 кВт и более.
Проблем нет. Полный этаж здания.
Своя вентиляция. Включает в себя НДС.

Получи 7000 р на Рекламу
Открой Расчетный Счет в Тинькофф
Получи 7000 руб на Рекламу Своего Бизнеса

<http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/sdam-proizvodstvennoe-pomeschenie-advert625872144.html>

13. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ АКТИВОВ ООО «ПРОФИТ»



Литература к теме 5:

1. Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю., Харитонов С.В. Основы оценочной деятельности: Правовые, теоретические и математические основы. М.: изд. 3-е: Учебник, МФПУ «Синергия», 2012г. – пункт 1.5. главы 1.
2. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (с изм. и доп.)

3. Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)» (с изм. и доп.)