



ООО «ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

680028. Г. ХАБАРОВСК, УЛ. СЕРЫШЕВА, Д. № 22, ОФ. 219, ТЕЛ./ФАКС (4212) 56-34-59, E-mail: ocenka.dvok@mail.ru
Р/СЧЕТ 40702810808010008891, К/СЧЕТ 30101810508130000997 в РЕГИОБАНКЕ - филиале ПАО Банка «ФК
ОТКРЫТИЕ», БИК 040813997, ИНН 2722033827

О Т Ч Е Т № 162-15

ОБ ОЦЕНКЕ

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**– Нежилого помещения № 98 в здании (лит. А), назначение:
нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес
объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77,**

принадлежащего ОАО «Дальпромстрой»

Дата проведения оценки - 01 сентября 2015 г.

Дата составления отчета - 14 сентября 2015 г.

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Дальпромстрой»

692512, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77

ОГРН 1022500857004, дата присвоения 20.09.2002 г.

ИНН 2511012497, КПП 251101001

ХАБАРОВСК 2015



ООО «ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

680028. Г. ХАБАРОВСК, УЛ. СЕРЫШЕВА, Д. № 22, ОФ. 219, ТЕЛ./ФАКС (4212) 56-34-59, E-mail: oценка.dvok@mail.ru
Р/СЧЕТ 40702810808010008891, К/СЧЕТ 30101810508130000997 в РЕГИОБАНКЕ - филиале ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ», БИК 040813997, ИНН 2722033827

Конкурсному управляющему
ОАО «Дальпромстрой»
Г-ну Уразгильдееву С. В.
г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77

Уважаемый Сергей Вячеславович!

В соответствии с договором № 162 от 16 июня 2015 года на оказание услуг по оценке имущества, Оценщик ООО «Дальневосточная оценочная компания» произвел детальный осмотр и оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, принадлежащего ОАО «Дальпромстрой».

Состав оцениваемого недвижимого имущества:

№	Наименование	Площадь, кв. м.
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	910,8

Дата проведения оценки: 01 сентября 2015 года.

Дата осмотра объекта оценки: 01 сентября 2015 года.

Дата (период) определения стоимости: с 01 сентября 2015 года по 14 сентября 2015 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: 14 сентября 2015 года, отчет № 162-15.

Цель и задача оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартом оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256; Федеральным стандартом оценки: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255; Федеральным стандартом оценки: Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254; Федеральным стандартом оценки: Оценка недвижимости (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков и Международными Стандартами оценки.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	14 036 000 (четырнадцать миллионов тридцать шесть тысяч)

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого недвижимого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
Директор
ООО «Дальневосточная оценочная компания»

М.Р. Моница

Содержание

Раздел 1	Основные факты и выводы	4
Раздел 2	Задание на оценку	4
Раздел 3	Заявление о соответствии	5
Раздел 4	Перечень использованной при проведении оценки информации	6
	4.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	6
	4.2. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
Раздел 5	Сделанные допущения и ограничивающие условия (в том числе специальные)	6
Раздел 6	Общие сведения	8
	6.1. Основание для оценки	8
	6.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
	6.2.1. Заказчик и собственник объекта оценки	8
	6.2.2. Сведения об Оценщике	8
	6.2.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	9
	6.3. Объект оценки	9
	6.4. Цель и задачи оценки	9
	6.5. Дата проведения оценки	9
	6.6. База оценки	9
	6.7. Оцениваемые права	10
	6.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	11
	6.9. Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки	11
	6.10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	11
Раздел 7	Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	12
	7.1. Обзор социально-экономического развития Приморского края	12
	7.2. Факторы влияния на рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока	14
Раздел 8	Анализ объекта оценки и его окружения	17
	8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	17
	8.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	17
	8.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока	32
	8.4. Основные выводы относительно анализа рынка	35
	8.5. Описание района окружения объекта	36
	8.6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	38
Раздел 9	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	40
	9.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как неосвоенного	40
	9.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями	41
Раздел 10	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества	43
	10.1. Затратный подход	44
	10.2. Сравнительный подход	45
	10.3. Доходный подход	51
	10.3.1. Определение чистого операционного дохода	52
	10.3.2. Расчет ставки капитализации	60
Раздел 11	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта	62
	Источники информации	65
Приложения 1	Техническая характеристика недвижимого имущества	66
Приложения 2	Фотографии	67
Приложения 3	Документы	69

Раздел 1. Основные факты и выводы

- *Общая информация, идентифицирующая объект оценки:*

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, принадлежащее ОАО «Дальпромстрой» (см. раздел 8.6).

- *Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке (см. раздел 10):*

№	Наименование	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
1	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Не применялся	15 008 162	12 091 232

- *Итоговая величина стоимости объекта оценки:*

Итоговое значение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77 (см. раздел 11):

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	14 036 000

Раздел 2. Задание на оценку

Основание для проведения оценки:	Договор № 162 от 16 июня 2015 года между ОАО «Дальпромстрой» и ООО «Дальневосточная оценочная компания»
Сведения об Оценщике:	<p>- <i>Информация об Оценщике, работающем на основании трудового договора:</i> Монина Марина Рафаиловна, оценщик ООО «Дальневосточная оценочная компания», член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5, регистрационный № 000193 (Свидетельство № 0014126 от 24.06.2013 г.). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322325, регистрационный номер 309/2001, Москва, 2001 г. Страховой полис СОАО «ВСК» Хабаровский филиал № 15730В4000032 от 18 июня 2015 г., срок страхования: с 01.07.2015 г. по 30.06.2016 г., страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 18 лет. Место нахождения: г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219</p> <p>- <i>Информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> ООО «Дальневосточная оценочная компания», Место нахождения: г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219 ОГРН 1022701131199, дата внесения записи 15.11.2002 г. ИНН 2722033827, КПП 272201001 Р/счёт 40702810808010008891 в РЕГИОБАНКЕ – филиале ПАО Банка «ФК Открытие» К/счёт 30101810508130000997, БИК 040813997 Страховой полис СОАО «ВСК» № 14730В4000072 от 01 января 2015 г., срок страхования с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.</p>
Заказчик оценки:	ОАО «Дальпромстрой» 692512, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77 ОГРН 1022500857004, дата присвоения 20.09.2002 г. ИНН 2511012497, КПП 251101001
Объект оценки:	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77 (см раздел 8.6)
Собственник объекта оценки:	ОАО «Дальпромстрой» (см. раздел 6.7)
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество – функциональное помещение (Гражданский кодекс Российской Федерации)
Назначение объекта оценки:	Административное помещение (см. раздел 8.6)
Имущественные права:	Право собственности (см. раздел 6.7)
Ограничения (обременения) права:	См. раздел 6.7
Цель и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Предполагаемое использование результатов оценки:	Согласно цели и задачи оценки – для совершения сделки купли-продажи в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Полученный результат оценки может быть использован исключительно для совершения сделки купли-продажи в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	01 сентября 2015 г.
Дата осмотра объекта оценки:	01 сентября 2015 г.
Срок проведения оценки:	с 01 сентября 2015 года по 14 сентября 2015 года
Дата составления и порядковый номер отчета:	14 сентября 2015 г., отчет № 162-15
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Все допущения и ограничения (в том числе специальные), на которых основывается оценка, указаны в разделе 5

Раздел 3. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- * изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- * сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми мнениями и выводами;
- * оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- * вознаграждение оценщиков ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- * задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- * ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- * оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартом оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256; Федеральным стандартом оценки: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255; Федеральным стандартом оценки: Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254; Федеральным стандартом оценки: Оценка недвижимости (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков и Международными Стандартами Оценки;
- * при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- * инспекция недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, проведена 01.09.2015 г.;
- * расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Раздел 4. Перечень использованной при проведении оценки информации

4.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Нормативно-правовая база оценки	- Гражданский кодекс Российской Федерации; - Налоговый кодекс Российской Федерации; - Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - 29 июля 1998 г. № 135 –ФЗ; - Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; - Федеральный стандарт оценки: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; - Федеральный стандарт оценки: Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254; - Федеральный стандарт оценки: Оценка недвижимости (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; - Международные стандарты оценки; - Свод стандартов оценки Российского Общества Оценщиков
Информация, полученная от Заказчика	Представлена в Разделе 4.2. «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Информация, полученная от информационных агентств	- Данные Роскомстата РФ; - Данные официального сайта Центрального банка Российской Федерации; - Данные Официального Сервера Правительства Приморского края
Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка	Данные риэлторских компаний Приморского края: ООО «Альфа Омега Риэлт» (тел.: 8(4234) 31-54-15), ООО «Городская недвижимость» (тел.: 8(4234) 21-29-29), ООО «Уссурийская недвижимость» (тел.: 8(4234) 32-58-67), ООО «Риэлт Сервис» (тел.: 8(4234) 38-95-67), Агентство недвижимости Риэлти (тел.: 8 (42331) 4-89-45), ООО «Элит» (тел.: 8 (423) 290-90-79), Агентство недвижимости Астория-Прометей (тел.: 8 (423) 240-50-50), Агентство недвижимости Эльтон (тел.: 8 (4236) 67-91-91), Агентство недвижимости Империял (тел.: 8 (4236) 67-55-50), Агентство недвижимости ВСЁ ВКЛЮЧЕНО РИЭЛТ (тел.: 8 (4234) 24-68-85), ООО «Риэлторская компания Альянс» (тел.: 8 (423) 226-93-69), ООО «Агентство недвижимости Элита» (тел.: 8 (423) 295-69-98) и других
Информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров	- Аналитический обзор «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока за I полугодие 2014 г.», разработчик - ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» (тел.: (4212) 20-37-33); - Научно-практический журнал «Дальневосточный оценщик», 2008-2015 гг.; - Интернет-Барахолка-Уссурийск, http://ussuriisk.farpost.ru ; - Электронная версия газеты бесплатных объявлений «Из рук в руки», http://primorskiy-kray.irr.ru ; - Сайт бесплатных объявлений «АВИТО» www.avito.ru

4.2. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, полученная от Заказчика – ОАО «Дальпромстрой»:

1. Копия Решения Арбитражного суда Приморского края от 16.04.2015 г., дело №А51-27910/2014;
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 25-АБ №810962 от 01.08.2012 г.;
3. Справочная информация Росреестра (rosreestr.ru) по объектам недвижимости в режиме online по состоянию на 01.01.2015 г.;
4. Копия Технического паспорта на нежилое помещение № 98 расположенное на 1, 2, 3 и цокольном этажах в нежилом здании по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77 от 01.09.2015 г.;
5. Акт технического осмотра недвижимого имущества от 01.09.2015 г.

Исходные данные для оценки переданы заказчиком 01.09.2015 г.

Раздел 5. Сделанные допущения и ограничивающие условия (в том числе специальные)

Отчет об оценке сделан в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:

* Рыночная стоимость объекта оценки определена на основании документов, представленных Заказчиком – ОАО «Дальпромстрой».

Заказчиком не были предоставлены: проектно-сметная документация на объект оценки.

При использовании данных, которые могут иметь несколько толкований, применялись экспертные заключения оценщиков, исходя из опыта работы и результатов аналогичных исследований.

* При оценке оценщики исходили из достоверности данных Заказчика о документах на оцениваемый объект.

* При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

* Объект оценки соответствует всем стандартным и экономическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.

* В отчете использовались дополнительные источники информации из базы данных оценщиков.

Отчет об оценке был составлен в соответствии со следующими ограничительными условиями:

1. Данные социально-экономической ситуации Приморского края приведены за январь – март 2015 года;

2. Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на соответствующей рыночной ситуации. Однако эти предположения с течением времени могут измениться;

3. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщиков;

4. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

5. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного разрешения;

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На оценщиках не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов;

7. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем предусмотрено договором об оценке;

8. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;

9. В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии. Справочная информация Росреестра (rosreestr.ru) по объектам недвижимости в режиме online по состоянию на 01.01.2015 г., объект оценки имеет ограничения права:

№	Наименование	Ограничения (обременения) права
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	№ 25-25-12/028/2014-494 от 19.06.2014 г. (Арест)

В соответствии со ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается. В связи с вышесказанным, Оценщик не учитывал в своих расчетах данные обременения;

10. Оцениваемое Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77 располагается в 6-ти этажном здании и является его неотъемлемой частью. По данным Заказчика, выделение земельного участка под оцениваемым объектом и регистрация каких-либо прав на него не производились, что делает невозможным и некорректным

самостоятельно производить расчеты по выделению земельного участка под рассматриваемым помещением и рассчитывать его рыночную стоимость;

11. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;

12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. (Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256);

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

Раздел 6. Общие сведения

6.1. Основание для проведения оценки – договор № 162 от 16 июня 2015 года между ОАО «Дальпромстрой» и ООО «Дальневосточная оценочная компания».

6.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.2.1. Заказчик и собственники объекта оценки

Заказчик и собственник объекта оценки:

Организационно-правовая форма: открытое акционерное общество

Наименование: ОАО «Дальпромстрой»

Место нахождения: 692512, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77

ОГРН 1022500857004, дата присвоения 20.09.2002 г.

ИНН 2511012497, КПП 251101001

6.2.2. Сведения об Оценщике

- Информация об Оценщике, работающем на основании трудового договора:

Оценщиком признается физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями федерального закона (Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)).

Монина Марина Рафаиловна – Оценщик ООО «Дальневосточная оценочная компания», член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2а, оф. 5, регистрационный № 000193 (Свидетельство № 0014126 от 24.06.2013 г.).

Монина Марина Рафаиловна имеет базовое высшее профессиональное образование и профессиональное образование в области оценки бизнеса, недвижимости, машин и оборудования (Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322325, регистрационный номер 309/2001, Москва, 2001 г.).

Страхование гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков осуществляется СОАО «ВСК» Хабаровский филиал, страховой полис № 15730В4000032 от 18 июня 2015 г., срок страхования: с 01.07.2015 г. по 30.06.2016 г., страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности – 18 лет.

Место нахождения Оценщика: 680028, г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219.

- Информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Наименование: ООО «Дальневосточная оценочная компания»

Место нахождения: 680028, г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219

ОГРН 1022701131199, дата внесения записи 15.11.2002 г.

ИНН 2722033827, КПП 272201001

Р/счёт 40702810808010008891 в РЕГИОБАНКЕ – филиале ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Хабаровск,

К/счёт 30101810508130000997, БИК 040813997

Страхование ответственности организации Оценщика осуществляется СОАО «ВСК» Хабаровский филиал, страховой полис № 14730В4000072 от 01 января 2015 г., срок страхования с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.

6.2.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

6.3. Объект оценки – недвижимое имущество, расположенное по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77.

Состав оцениваемого недвижимого имущества:

№	Наименование	Площадь, кв. м.*	Строительный объем, куб. м.*	Балансовая стоимость, руб.**
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	910,8	3080,0	-

* - данные Технического паспорта на нежилое помещение № 98 расположенное на 1, 2, 3 и цокольном этажах в нежилом здании по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77 от 01.09.2015 г.;

** - данные Заказчиком не предоставлены.

6.4. Цель и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

6.5. Дата проведения оценки

Датой проведения оценки является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256). Дата осмотра объекта оценки – это дата визуального осмотра объекта оценки. Дата (период) определения стоимости – это временной период (срок), в течение которого производятся работы по оценке. Дата составления отчета – это дата окончания работ над отчетом.

Дата проведения оценки: 01 сентября 2015 г.

Дата осмотра объекта оценки: 01 сентября 2015 г.

Срок проведения оценки: 01 сентября 2015 г. по 14 сентября 2015 г.

Дата составления и порядковый номер отчета: 14 сентября 2015 года, отчет № 162-15.

6.6. База оценки – рыночная стоимость указанного недвижимого имущества, по мнению оценщиков, должна производиться по стандарту обоснованной рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Федеральный стандарт оценки: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255).

6.7. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на оцениваемое имущество для совершения сделки купли-продажи в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (ст. 209 Гражданского кодекса РФ (часть I) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 27.12.2009 г.)).

Право собственности на оцениваемое недвижимое имущество подтверждено следующими документами:

№	Наименование	Правоустанавливающие документы	Собственник
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Свидетельство о государственной регистрации права серия 25-АБ №810962 от 01.08.2012 г.	ОАО «Дальпромстрой»

В соответствии с Решением Арбитражного суда Приморского края от 16.04.2015 г. по делу №А51-27910/2014, ОАО «Дальпромстрой» (ОГРН 1022500857004, ИНН 2511012497) признано несостоятельным (банкротом) и открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Уразгильдеев Сергей Вячеславович.

С момента назначения конкурсного управляющего к нему переходят все полномочия по управлению делами должника, в том числе полномочия по распоряжению имуществом должника (ст. 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ).

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии. Справочная информация Росреестра (rosreestr.ru) по объектам недвижимости в режиме online по состоянию на 01.01.2015, объект оценки имеет ограничения права:

№	Наименование	Ограничения (обременения) права
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	№ 25-25-12/028/2014-494 от 19.06.2014 г. (Арест)

В соответствии со ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

В связи с вышесказанным, Оценщик не учитывал в своих расчетах данные обременения.

6.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Настоящий отчет соответствует стандартам профессиональной оценки:

- Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки: Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;
- Федеральный стандарт оценки: Оценка недвижимости (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО), 2010 г.;
- Международные стандарты оценки.

Используемые стандарты позволяют точно и недвусмысленно трактовать основные понятия, используемые оценщиками в своей профессиональной деятельности. К наиболее важным терминам можно отнести определение видов оцениваемой стоимости, подходов и методов оценки, экспертизы отчета об оценке. В рассматриваемых Стандартах установлены требования к процедуре оценки, которая должна включать подготовку договора об оценке, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ рынка, выбор методов в рамках каждого из подходов; осуществление необходимых расчетов, обобщение результатов, определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

6.9. Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки:

1	Заключение с Заказчиком договора об оценке
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор информации об Объекте оценки
4	Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках Объекта оценки
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки
6	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
7	Осуществление расчетов
8	Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки
9	Составление отчета об оценке

6.10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Определение стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.
- Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и другим лицам, обладающим необходимой информацией.
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: на этом этапе на основе собранной информации были проанализированы различные варианты использования объекта.
- Применение подходов оценки: для оценки рыночной стоимости объекта оценки были применены три подхода: затратный (в т.ч. оценка стоимости земельного участка в составе оцениваемого объекта недвижимости), сравнительный и доходный, являющиеся стандартными, принятыми Российским обществом оценщиков (расчеты или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки представлены в разделе 10).
- Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- Подготовка отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Раздел 7. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

7.1. Обзор социально-экономического развития Приморского края

Объект оценки расположен в г. Уссурийске Приморского края. Стоимость объектов определяется системой факторов, среди которых важнейшее значение имеет социально-экономическое развитие края.

В январе-марте 2015 года организациями, занятыми в добывающем и обрабатывающем секторах, производстве электроэнергии, газа и воды, произведено продукции (работ, услуг) на 12,0% больше, чем в январе-марте 2014 года.

Индекс промышленного производства в январе - марте 2015 года на предприятиях, занимающихся производством и распределением электроэнергии, газа и воды составил 121,0% к уровню января – марта 2014 года.

В январе – марте 2015 года выработка электроэнергии составила 3451,4 млн. кВт-ч (140,7% к уровню января - марта 2014 года).

Рост производства электроэнергии обусловлено увеличением выработки станциями филиала «Приморская генерация» ОАО «ДГК» на 24,4,0% и Приморской ГРЭС филиала «ЛуТЭК» открытого акционерного общества «Дальневосточная генерирующая компания» (ОАО «ДГК») – на 65,8% к уровню января - марта 2014 года.

На развитие экономики и социальной сферы края за счет всех источников финансирования в 1 квартале 2015 года использовано 14120 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 95,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненный по виду деятельности «строительство» организациями всех форм собственности, составил 3,8 млрд. рублей, 51,8% к январю-марту 2014 года.

В крае за счёт всех источников финансирования в январе-марте 2015 года сдано в эксплуатацию 1216 квартир общей площадью 123,4 тыс. м², в 2 раза больше, чем в январе-марте 2014 года. В общем вводе жилья 54,2% (66,9 тыс. м²) составляют жилые дома, введённые индивидуальными застройщиками. Ввод жилья населением по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился в 2 раза.

В сельской местности сдано 19,3 тыс. м² жилья (15,6% введённого жилья по краю), на 22,3% больше, чем в январе-марте 2014 года. Всё жильё в сельской местности построено индивидуальными застройщиками.

Ввод жилья осуществлён во всех городах и почти всех районах края (кроме Дальнереченского и Хорольского). Наибольший рост ввода жилья достигнут в Яковлевском, Пограничном, Кавалеровском и Чугуевском районах, а также в городах: Уссурийск, Дальнереченск, Дальнегорск и Арсеньев. В 9 муниципальных образованиях края ввод жилья снизился по сравнению с январём-мартом прошлого года.

В январе - марте 2015 года крупными и средними организациями, занимающимися транспортной деятельностью, отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на 38,6 млрд. рублей, 132,2% к уровню января – марта 2014 года в действующих ценах. В январе - марте 2015 года рост отмечен на: сухопутном транспорте + 16,7%; водном транспорте + 59,9 %; воздушном транспорте + 38,3 % к уровню января - марта 2014 года.

Общий объем услуг связи в январе - марте 2015 года составил 5 392,0 млн. рублей, что в сопоставимых ценах меньше уровня января - марта 2014 года на 1,3 %, в том числе населению на 1,8%.

Оборот розничной торговли в январе-марте 2015 года сложился в объеме 72096,3 млн. рублей (96,3% к соответствующему периоду прошлого года). Из него оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих торговлю вне рынка, составил 65870,1 млн. рублей (96,5%).

За январь-март населению было продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 34109,9 млн. рублей (99,1% к январю-марту 2014), непродовольственных – на 37986,4 млн. рублей (94,1%).

На 1 апреля 2015 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на 6155,1 млн. рублей, что обеспечивает 37 дней торговли.

Объем оборота общественного питания составил 3389,1 млн. рублей, что на 0,8% меньше уровня января-марта 2014 года.

В январе-марте 2015 года населению края оказано платных услуг на 33221,8 млн. рублей, 98,7% к январю-марту 2014 году в сопоставимых ценах

В сопоставимой оценке значительно увеличились: услуги культуры – на 27,9%, услуги физической культуры и спорта – на 21,3%, транспортные услуги – на 9,8%. Более умеренными темпами росли медицинские услуги – на 6,7%, санаторно-оздоровительные услуги - на 2,7%.

По сравнению с январем - мартом 2014 года снизились объемы услуг связи – на 4,5%, жилищных услуг – на 8,8%, коммунальных услуг – на 5,7%, туристских услуг – на 47,2%, услуг гостиниц и аналогичных средств размещения – на 26,9%, ветеринарных услуг - на 3,2%, образования - на 1,5%, услуг правового характера – на 2,9%.

По данным Дальневосточного таможенного управления внешнеторговый оборот Приморского края в январе-марте 2015 года составил 1 626,3 млн. долл. США.

Экспорт сложился в размере 701,1 млн. долл. США; импорт – 926,2 млн. долл. США.

За январь-март 2015 года выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями (сельхозорганизации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели), по расчетам, составил 3051,8 млн. рублей, в сопоставимой оценке 101,8% к январю-марту 2014 года.

Рост среднедушевых номинальных денежных доходов населения края в январе - марте 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 120,2% (27773,0 рублей в месяц), реально располагаемые денежные доходы увеличились на 4,4 %.

В сфере оплаты труда сохранялась динамика роста номинальной и реальной заработной платы по сравнению с прошлым годом. По оценкам Приморскстата, в январе - марте 2015 года среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 3,9% к уровню января - марта 2014 года и составила 31685,4 рублей, реальная начисленная заработная плата снизилась на 10,8%.

В реальном секторе экономики в январе-марте 2015 года наиболее высокие темпы роста заработной платы к январю-марту 2014 года сложились в рыболовстве и рыбоводстве (125,6%), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (117,6%), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (113,2 %), добыче полезных ископаемых (113,1%).

В январе-марте 2015 года заработная плата работников в образовании – 27988,6 руб. (104,4% к уровню января-марта 2014 г.), в здравоохранении и предоставлении социальных услуг – 29490,2 руб. (106,3%), в деятельности по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта – 34815,5 руб. (137,8%).

Численность экономически активного населения в январе-марте 2015 года, в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ), составила 1061,6 тыс. человек (100,4% к соответствующему периоду 2014 года). В их числе 985,9 тыс. человек (92,9% от экономически активного населения края) были заняты в экономике, что составляет 100,0% к соответствующему периоду 2014 года и 75,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные), что составляет 106,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Уровень безработицы по методологии МОТ составил 7,1% (январь-март 2014 года – 6,7% к экономически активному населению края).

Численность зарегистрированных в службе занятости безработных на 1 апреля 2015 года составила 15,3 тыс. человек, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года снижение на 4,4% или на 696 человек.

Уровень регистрируемой безработицы в крае составил 1,44% (на 01.04.2014 года – 1,51%).

7.2. Факторы влияния на рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка нежилой недвижимости, можно условно разбить на пять основных групп: политические, экономические, социально-демографические, технологические и правовые.

Политические факторы

В большинстве регионов, относящихся к периферийным районам Дальнего Востока, выборы в законодательные и исполнительные органы власти осуществляются в соответствии с установленными сроками. Военные действия на территории Дальнего Востока не осуществляются.

Экономические факторы

Инвестиции в основной капитал в большинстве населенных пунктов периферийных районов характеризовались разнонаправленной динамикой и носили скачкообразный характер.

Уровень развития ипотеки. На протяжении последнего десятилетия наблюдается активное развитие ипотечного кредитования на рынке нежилой недвижимости. Если до 2004 года 50-70 % объектов в периферийных районах Дальнего Востока приобреталось без участия банков, то последние 3 года подавляющее количество сделок (около 92-97 %) осуществляется с оформлением ипотеки.

Социально-демографические факторы

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в населенных пунктах периферийных районов Дальнего Востока в 2010-2014 гг. характеризовалась, в основном, положительной динамикой в размере 5-15 % в год. По информации территориальных органов статистики, по состоянию на 01.01.2015 г. данный показатель преимущественно находится в диапазоне от 24 до 32 тыс. руб.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций в целом по экономике по субъектам РФ в 2012-2014 гг., руб.¹

Регионы	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	Динамика за 2013 г.	Динамика за 2014 г.
Российская Федерация	26 840	29 535	30 929	10,0 %	4,7 %
Приморский край	27 799	30 449	31 567	9,5 %	3,7 %
Хабаровский край	30 847	33 217	35 703	7,7 %	7,5 %
Амурская область	28 487	29 882	29 190	4,9 %	-2,3 %
Еврейская автономная область	25 717	27 897	27 981	8,5 %	0,3 %

Плотность населения по состоянию на 1 января 2015 г.²:

- в Хабаровском крае - 1,7 человек на 1 кв. км.;
- в Приморском крае – 11,7 человек на 1 кв. км.;
- в Амурской области – 2,2 человека на 1 кв. км.;
- в Еврейской автономной области – 4,6 человека на 1 кв. км.

При этом, по данным Росстата на 01.01.2015 г., плотность населения в Российской Федерации составляет 8,55 чел./кв.км.

2009-2014 гг. характеризуются ярко выраженными отрицательными показателями, как *миграционного прироста* населения, так и *естественного прироста* (превышения рождаемости над смертностью), население небольших городов Дальнего Востока активно стремится переехать либо в региональные центры с более высоким уровнем социально-экономического развития, либо в западную часть страны.

Продолжительность жизни по регионам, лет³:

Регионы	В среднем	Мужчины	Женщины
Российская Федерация	70,76	65,13	76,3
Хабаровский край	67,92	62,13	73,96
Приморский край	68,19	62,77	73,92
Амурская область	66,38	60,59	72,59
Еврейская автономная область	64,94	58,84	71,66

¹ Официальный сайт Госкомстата, www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/wages/;

² Плотность населения России по регионам 2015. Карта. Самые густонаселенные и малонаселенные регионы России, 14.03.2015 г., http://www.statdata.ru/nasel_regions

³ Продолжительность жизни при рождении по регионам России, http://www.statdata.ru/spg_reg_rf

Доля трудоспособного населения (15-64 года), %⁴

Регионы	01.01.2006	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014
Российская Федерация	63,0	61,5	60,9	60,1	59,3
Приморский край	64,9	63,0	62,4	61,6	60,7
Хабаровский край	65,6	63,5	62,9	62,1	61,3
Амурская область	64,7	62,3	61,3	60,5	59,4
Еврейская автономная область	64,7	62,1	61,1	60,2	59,1

Технологические факторы

Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями. В основном, строительство возможно только в летний период, резкие перепады температур между зимой и летом делают сложным поиск инженерных решений, которые в условиях ограниченных инфраструктурных мощностей позволяют укладываться в СНИПы и удовлетворять потребителей.

Правовые факторы

В 2014 г. для Дальнего Востока, были разработаны свои особые инструменты региональной политики как для территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР), призванные привлечь инвестиции и обеспечить его ускоренное развитие⁵.

При этом одновременно произошли и масштабные изменения в региональной политике как таковой, связанные с ликвидацией Минвостокразвития в сентябре 2014 г.

К числу важных успехов министерства можно отнести мартовское правительственное постановление о расширении полномочий Минвостокразвития и реанимации Фонда развития Дальнего Востока и Байкальского региона (в декабре президент дал поручение о докапитализации фонда, где к тому времени сменилось руководство).

Кроме того, в самом конце 2014 года возникло предложение о создании на Дальнем Востоке так называемых «свободных портов», имеющих льготный режим таможенного оформления. Было предложено создать такой порт во Владивостоке, а затем полпред Юрий Трутнев назвал в качестве кандидатуры Зарубино. Но для реализации этой инициативы еще требуется создать правовую базу.

Также в 2014 г. федеральные власти пытались определиться с отраслевыми приоритетами на Дальнем Востоке, но никаких прорывных решений принято не было. В целом, отраслевая политика носила инерционный характер, особое внимание уделялось «привычным» направлениям – судостроению, рыболовству, лесному хозяйству. Но меры носили скорее точечный характер.

Пока остается неясной роль региональных властей в новой дальневосточной политике и ее выгоды непосредственно для регионов. Новое руководство Минвостокразвития стало более «московским», что облегчило продвижение им своих проектов, но не повысило влияние региональных властей.

Пока получается, что на данном этапе федеральными властями на Дальнем Востоке формируется мощная организационная инфраструктура и соответствующая нормативная база, однако их создание может растянуться даже не на месяцы, а на годы.

Проект переноса на Дальний Восток офисов крупных государственных компаний, а вместе с ними и налоговой базы провалился, но он с самого начала виделся непродуманным и обреченным.

В июле 2015 года подписаны постановления правительства, которые утверждают три территории опережающего развития (ТОР) в дальневосточном регионе - две находятся в Хабаровском крае и одна в Приморье⁶.

Ожидаемый объем инвестиций в территорию «Хабаровск» - 30 миллиардов рублей. Здесь создадут около трех тысяч рабочих мест. Основное направление - транспортно-логистическое, планируется и выпуск продукции металлургии. Акцент также будет сделан на

⁴ Сборник «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ. 2013», www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138625359016

⁵ Дальний Восток: итоги 2014, 13.01.2015 г., <http://eastrussia.ru/region/5/6309/>

⁶ Дмитрий Медведев утвердил три первые ТОР на Дальнем Востоке, 26.06.2015 г., <http://www.rg.ru/2015/06/26/reg-dfo/utverdil-anons.html>

пищевой промышленности, производстве строительных материалов. Японские инвесторы готовы создать здесь крупный тепличный комплекс, а сингапурские - построить высокотехнологичный завод по производству составов и изделий на основе битума, в том числе для дорожных покрытий и гидроизоляции мостов и сооружений.

Вторая ТОР в Хабаровском крае называется «Комсомольск». Предполагаемые инвестиции - около 15 миллиардов рублей. Здесь тоже появятся около трех тысяч рабочих мест. На этой территории первоочередное развитие получают высокотехнологичные отрасли. Первые производства ТОР уже имеют вполне реальные очертания. Есть резидент (ГК «Энергия»), и есть площадка «Парус» под строительство этим резидентом завода авиадеталей. В 2015 году здесь будут вести проектные работы, составлять сметную документацию, готовить материалы для госэкспертизы, а в следующем - развернут собственно стройку. И уже к 2018-му завод начнет производство комплектующих для авиастроения, в том числе и для Комсомольского авиазавода, где, помимо прочего, собирают лайнеры Sukhoi SuperJet 100.

Третья ТОР – «Надеждинская» в Приморье - будет иметь транспортную, логистическую специализацию. Здесь же планируется развитие перерабатывающей и пищевой промышленности. Территория привлечет семь миллиардов рублей инвестиций. Будет создано 1,6 тысячи рабочих мест. В 2014 году к «Надеждинской» уже проложена автомобильная дорога. Управляющей компанией ТОРов стала АО «Корпорация развития Дальнего Востока».

Выводы о воздействии факторов влияния на рынок недвижимости:

Факторы влияния	Характеристика	Направление воздействия
Политические факторы	Военные действия не осуществляются; выборы органов власти проводятся в соответствии с установленными сроками	
Экономические факторы	Динамика инвестиций носит нестабильный характер. Отмечается сильная зависимость от рынка заемного кредитования	
Социально-демографические факторы	В 2014 г. по сравнению с 2013 г. замедлился темп роста среднемесячной заработной платы	
	Отмечается ярко выраженная отрицательная миграционная динамика	
Социально-демографические факторы	Плотность населения в рассматриваемых регионах, за исключением Приморского края, гораздо ниже среднероссийского показателя	
	Продолжительность жизни населения ниже среднероссийских показателей	
Социально-демографические факторы	Доля трудоспособного населения сопоставима со среднероссийскими показателями	
	Применение современных технологий строительства ограничивается региональными климатическими условиями	
Технологические факторы	Часть районов Хабаровского края и Амурской области относится к территориям Крайнего Севера	
Правовые факторы	Разработаны инструменты региональной политики как для территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР), призванные привлечь инвестиции и обеспечить его ускоренное развитие.	

(Источник: Официальный сервер Правительства Приморского края; Аналитический обзор «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока за I полугодие 2015 г.», разработчик - ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» (тел.: (4212) 20-37-33)).

Раздел 8. Анализ объекта оценки и его окружения

8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Для целей анализа рынка нежилой недвижимости объекты недвижимости необходимо структурировать по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Как правило, основным классифицирующим признаком, позволяющим осуществить дальнейший расчет показателей, необходимых в оценке стоимости недвижимости, является функциональное назначение объекта.

В соответствии с назначением, нежилая недвижимость может быть укрупненно разделена на коммерческую и промышленную.

Коммерческая недвижимость включает в себя:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса, сферы услуг.

Промышленная недвижимость включает в себя:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи, мастерские;
- склады, складские помещения.

Объектом оценки является – Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77. Назначение и текущее использование оцениваемого имущества – административное помещение, в связи с этим Оценщиком был произведен обзор рынка коммерческой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока.

8.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Классификация населенных пунктов периферийных районов Дальнего Востока

При разработке классификации, с учетом рекомендаций Росимущества РФ⁷, в качестве признаков сопоставимости населенных пунктов периферийных районов были выбраны следующие показатели:

- 1) Численность населения;
- 2) Близость к основным транспортным магистралям;
- 3) Удаленность от регионального центра;
- 4) Специализация населенного пункта (уровень развития промышленности и/или сельского хозяйства, преобладание личного подсобного хозяйства и т.д.);
- 5) Статус населенного пункта.

Каждому населенному пункту, имеющемуся в выборке, присваивался определенный балл, исходя из 5-балльной системы, при этом предполагается, что максимальным баллом по всем ценообразующим факторам характеризуются Хабаровск и Владивосток как крупнейшие населенные пункты выбранных регионов Дальнего Востока с численностью более 500 тыс.чел.

Исключение составил показатель «статусности» населенного пункта, где величина балла для районных центров составляла 1, а для иных населенных пунктов принята в размере 0. Биробиджан и Благовещенск как столицы субъектов РФ характеризуется показателем «статусности» - 2, Хабаровск, как столица Дальневосточного федерального округа – показателем 3.

Далее все населенные пункты были разделены на 4 группы: А, В, С, D.

⁷ Раздел «Росимущество» на Интернет-портале «Appraiser.Ru. Вестник оценщика (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=535>);

При этом определены интервалы баллов для отнесения к той или иной группе. Суммируя баллы факторов, был получен некий общий балл населенного пункта, который лежит в том или ином интервале.

Основная идея создания подобной классификации заключается в том, чтобы получить инструмент «местного» значения для расчета стоимости недвижимости сравнительным подходом при крайне ограниченном объеме информации с помощью использования данных из сопоставимых населенных пунктов, относящихся к одной и той же группе. Кроме того, возможно использование данных из соседних групп с применением мультипликаторов, при этом относительный значимый объем выборки позволяет предположить, что величина мультипликаторов позволяет достаточно точно отразить соотношения цен на региональном периферийном рынке.

При этом, из числа ценообразующих факторов исключен показатель уровня доходов населения, так как учитывая значительную протяженность Хабаровского края с севера на юг, часть входящих в него районов характеризуется принадлежностью к Крайнему Северу и приравненным к ним районам. В связи с этим, величина районных коэффициентов, обусловленных указанным обстоятельством, существенно различается.

Уровень дохода населения в Хабаровском крае в зависимости от принадлежности к Крайнему Северу и приравненным к ним районам⁸, как с учетом, так и без учета районного коэффициента приведены в табл. 8.1.

Таблица 8.1

Уровень дохода населения в Хабаровском крае на 01.01.2014 г.

Наименование района	Уровень дохода населения ⁹ , руб./чел.	Районный коэффициент ¹⁰	Уровень дохода населения без учета районного коэффициента, руб./чел.
Районы Крайнего Севера			
Охотский	42 528	1,6	26 580
Местности, приравненные к районам Крайнего Севера			
Аяно-Майский	57 310	1,5	38 207
Ванинский	34 727	1,5	23 151
им. П. Осипенко	30 345	1,5	20 230
Николаевский	33 418	1,5	22 279
Советско-Гаванский	29 425	1,5	19 617
Тугуро-Чумиканский	31 329	1,5	20 886
Ульчский	25 835	1,5	17 223
Верхнебуреинский	38 477	1,3-1,5	27 484
Солнечный	29 527	1,3-1,5	21 091
г. Комсомольск-на-Амуре	31 560	1,3	24 277
Комсомольский	29 481	1,3	22 678
Амурский	25 938	1,3	19 952
Остальные районы			
г. Хабаровск	40 649	1	40 649
Хабаровский	27 222	1	27 222
Нанайский	20 807	1	20 807
им. Лазо	21 462	1	21 462
Бикинский	25 920	1	25 920
Вяземский	23 927	1	23 927

В результате анализа данной таблицы можно убедиться, что даже с учетом поправки на районный коэффициент, уровень дохода населения в рамках одной группы сильно варьируется. Кроме того, отдельные районы характеризуются тем, что среднемесячная заработная плата по району включает в себя заработную плату крупных предприятий, работающих вахтовым методом и привлекающих квалифицированную рабочую силу, к примеру, из Хабаровска. Подобная система широко применяется в Аяно-Майском районе края, где основной отраслью хозяйства является золотодобыча. Очевидно, что при

⁸ Закон РФ № 4520-1 от 19 февраля 1993 года «О государственных гарантиях и компенсациях для лиц, работающих и проживающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях», Перечень районов Крайнего Севера и местностей, приравненных к районам Крайнего Севера...», утв. Постановлением Совета Министров СССР от 10 ноября 1967 г. N 1029

⁹ В качестве данного показателя использована среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций в 2010 г., руб. (Источник: сайт Хабаровскстата: <http://habstat.gks.ru>);

¹⁰ Информационное письмо Департамента по вопросам пенсионного обеспечения Минтруда РФ от 09.06.2003 N 1199-16, Департамента доходов населения и уровня жизни Минтруда РФ от 19.05.2003 N 670-9, ПФ РФ от 09.06.2003 N 25-23/5995 «О размерах районных коэффициентов, действующих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, для рабочих и служащих непродовственных отраслей, установленных в централизованном порядке»

вышеописанных условиях, учет уровня дохода населения по районам в качестве ценообразующего фактора не приведет к получению адекватной зависимости.

Численность населения.

Численность населенных пунктов Хабаровского края, Приморского края, Амурской области и Еврейской автономной области с количеством жителей свыше 1 тыс. жителей приведена в Приложении 1, на основании данных которого составлена в табл. 8.2.

Таблица 8.2

Присвоение баллов в зависимости от численности

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Численность населения более 250 000 чел.			
г. Комсомольск-на-Амуре	-	-	-
Численность населения 200 000 - 250 000 чел.			
-	-	-	г. Благовещенск
Численность населения 150 000 - 200 000 чел.			
-	-	г. Находка, г. Уссурийск	-
Численность населения 100 000 - 150 000 чел.			
-	-	г. Артём	-
Численность населения 50 000 - 100 000 чел.			
-	г. Биробиджан	г. Арсеньев	г. Белогорск, г. Свободный
Численность населения 20 000 - 50 000 чел.			
г. Амурск, г. Советская Гавань, г. Николаевск-на-Амуре		г. Спасск-Дальний, г. Лесозаводск, г. Партизанск, г. Большой Камень, г. Дальнегорск, г. Дальнереченск, г. Фокино, пгт Лучегорск	г. Тында, г. Зея, г. Райчихинск, г. Шимановск
Численность населения 10 000 - 20 000 чел.			
г. Бикин, пгт Ванино, г. Вяземский, пгт Чегдомын, пгт Солнечный, пгт Эльбан, пгт Хор, пгт Переяславка, пгт Заветы Ильича	г. Облучье	п. Трудовое, пгт Кавалерово, пгт Славянка, с. Черниговка, с. Чугуевка, пгт Пограничный, с. Камень-Рыболов, с. Хороль, с. Покровка	пгт Прогресс, г. Завитинск, пгт Серышево, пгт Магдагачи, с. Екатериновка
Численность населения 5 000 - 10 000 чел.			
с. Некрасовка, с. Князе-Волконское, пгт Новый Ургал, пгт Корфовский, пгт Октябрьский, п. Березовый, с. Троицкое, с. Хурба, пгт Талакан	пгт Николаевка, с. Ленинское, с.Амурзет, пгт Смидович	пгт Ярославский, пгт Кировский, с. Михайловка, пгт Сибирцево, пгт Преображение, пгт Новошахтинский, пгт Дунай, п. Раздольное, с. Воздвиженка, пгт Смоляниново, с. Вольно-Надеждинское, с. Спасское, п. Новый, пгт Липовцы, пгт Пластун, с. Влад-Александровское, пгт Шкотово, с. Галёнки, п. Русский, с. Сергеевка, с.Яковлевка, с. Новосысоевка	пгт Архара, г. Сквородино, пгт Новобурейский, с. Тамбовка, с. Возжаевка, с. Поярково, с.Ивановка, с. Среднебелая, с. Константиновка, пгт Ерофей Павлович, пгт Углерорск, пгт Буря, пгт Тавричанка
Численность населения 2 000 - 5 000 чел.			
с. Селихино, пгт Мухен, с. Лермонтовка, пгт Охотск, п. Монгохто, с. Богородское, с. Тополево, с. Таежное, п. Горин, пгт Высокогорный, п. Де-Кастри, с.Восточное, пгт Лососина	пгт Теплоозёрск, пгт Приамурский, с. Бабство, пгт Бира, с. Птичник	пгт Горные Ключи, с. Анучино, с. Кневичи, пгт Ольга, с. Монастырище, с. Роцино, п. Николаевка, с. Новоникольск, п. Волчанец, пгт Восток, с.Новопокровка, пгт Красиное, пгт Терней, с. Сергеевка, с. Барабаш, с. Краснореченский, с. Углекаменск, с. Чкаловское, с. Екатериновка, с.Лазо, пгт Хрустальный, пгт Горнореченский, пгт Зарубино, с. Лазо, пгт Посьет, с. Ивановка	пгт Февральск, с. Новокиевский Увал, пгт Уруша, с. Овсянка, с. Тыгда, с. Березовка, с. Талдан, с. Ромны, с. Октябрьский, с. Соловьёвск

В табл.8.3 представлено количество баллов, присваиваемое населенным пунктам в зависимости от численности в соответствии с табл.8.2.

Таблица 8.3

Присвоение баллов в зависимости от численности

№ пп	Численность населения	Количество баллов
1	Более 250 000 чел.	9
2	200 000 – 250 000 чел.	8
3	150 000 – 200 000 чел.	7
4	100 000 – 150 000 чел.	6
5	50 000 – 100 000 чел.	5
6	20 000 – 50 000	4
7	10 000 – 20 000	3
8	5 000 – 10 000	2
9	2 000 – 5 000	1
10	До 2 000	0

Близость к основным транспортным магистралям.

Присвоение баллов для населенных пунктов по этому показателю связано с тем, что стоимость недвижимости напрямую зависит от степени транспортной доступности. То есть, чем больше возможность добраться до населенного пункта с помощью различных видов транспорта, тем выше уровень его социально-экономического развития и, соответственно, дороже объекты недвижимости.

Кроме того, необходимо учесть, что для Хабаровского края, Приморского края, Амурской области и Еврейской автономной области особое значение имеет состояние автомобильных дорог, что определяется спецификой географического положения региона, когда для многих населенных пунктов автомобиль является единственным средством доставки грузов и пассажиров.

За последние годы значительно расширилась сфера рационального применения автомобильного транспорта в регионе. Автотранспорт принял на себя мелкопартионные перевозки высокоценных и скоропортящихся грузов на дальние расстояния, значительную долю перевозок на средние расстояния в 500 - 1000 км и, практически, все перевозки на короткие расстояния до 500 км.

Поэтому в качестве основных составляющих данного ценообразующего фактора выбраны такие показатели, как:

- виды транспортной доступности (см. таб.8.4);
- уровень автодороги, проходящей через населенный пункт (федерального, регионального, межмуниципального значения).

Таблица 8.4

Наличие транспортных центров в населенных пунктах Хабаровского края, Приморского края, Амурской области и ЕАО

Транспортные центры	Хабаровский край	Приморский край	Амурская область	ЕАО
Автодороги	См. Постановление Правительства Хабаровского края от 17 мая 2007 г. N 100-пр «О перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения»	См. Постановление Администрации Приморского края от 26 ноября 2012 г. N 357-па «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения»	См. Постановление Правительства Амурской области от 15 сентября 2010 года № 492 «Развитие сети автомобильных дорог общего пользования Амурской области в 2010-2015 гг.»	См. Постановление Правительства Еврейской автономной области от 31 октября 2013 г. N 578-пп «Развитие сети автомобильных дорог Еврейской автономной области на 2014 — 2016 годы»
Аэропорты	Советская Гавань (Май-Гатка), Комсомольск-на-Амуре («Дземги»), Комсомольск-на-Амуре (Хурба), Охотск, Николаевск-на-Амуре	Владивосток (Кневичи)	Благовещенск	-
Аэропорты местных авиалиний, посадочные площадки	Аян, Нелькан, Чумикан, Херпучи, Советская Гавань, Богородское, Тугур, Тором, Удское ¹¹	Кавалерово, Пластун, Терней, Амгу, Единка, Самарга, Светлая ¹² .	Февральск, Свободный, Экимчан, Зея, Тында, Бомнак, Береговой, Октябрьский, Свободный, Хвойный, Горный, Февральск ¹³	Биробиджан
Ж/д станции	Перечень железнодорожных станций представлен на карте Дальневосточной железной дороге (www.dvzd.rzd.ru)			
Речные порты	Комсомольск-на-Амуре, Николаевск-на-Амуре	-	Благовещенск, Свободный, Поярково, Зея	Нижнеленинское, Амурзет, Пашково, Тельман ¹⁴
Морские порты	Ванино, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Аян, г.Охотск, Де-Кастри.	Находка, Восточный, Посыет, Ольга, Зарубино, Большой Камень	-	-

С учетом данных из табл. 8.4 можно осуществить распределение баллов в зависимости от близости к основным транспортным магистралям.

¹¹ <http://www.aviaport.ru/digest/2013/05/20/255245.html>

¹² Сайт авиакомпании «Аврора»: http://flyaurora.ru/?ELEMENT_ID=300

¹³ Постановление Правительства Амурской области от 25.09.2013 № 450 «Об утверждении государственной программы Амурской области «Развитие транспортной системы Амурской области на 2014 - 2020 годы»

¹⁴ Постановление Правительства Еврейской автономной области от 20.03.12 № 118-ПП «О стратегии социально-экономического развития ЕАО на период до 2020 г.»

Таблица 8.5

Присвоение баллов в зависимости от близости к основным транспортным магистралям

Характеристика уровня		Кол-во баллов
Виды транспортной доступности	Уровень автодороги	
Наличие в населенном пункте не менее 3-х позиций из перечисленных: аэропорт, железнодорожная станция, автовокзал, речной или морской порт	Автодорога федерального или краевого значения с капитальным или усовершенствованным покрытием	4
Наличие в населенном пункте 2-х позиций из перечисленных: аэропорт, железнодорожная станция, автовокзал, речной или морской порт	Автодорога федерального или краевого значения с капитальным или усовершенствованным покрытием	3
	Автодорога краевого значения с грунтовым или гравийным покрытием	
Наличие в населенном пункте 1-й позиции из перечисленных: аэропорт местного значения, железнодорожная станция, автовокзал или остановка междугородного автобуса, пристань или якорная стоянка	Автодорога федерального или краевого значения с капитальным или усовершенствованным покрытием.	2
	Автодорога краевого значения с грунтовым или гравийным покрытием	
Наличие в населенном пункте 1-й позиции из перечисленных: аэропорт местного значения, автовокзал или остановка междугородного автобуса, пристань или якорная стоянка	Автодорога федерального или краевого значения с капитальным или усовершенствованным покрытием.	1
	Автодорога краевого значения с грунтовым или гравийным покрытием	
Транспортные центры отсутствуют	Асфальтированная автодорога	0
	Грунтовая автодорога или полевая, лесная дорога	

Удаленность от регионального центра. Включение данного показателя в перечень ценообразующих факторов связано с тем, что недвижимость небольших населенных пунктов, расположенных вблизи от крупных региональных центров, как правило, востребована больше, чем в аналогичных населенных пунктах, находящихся на достаточном расстоянии.

Данное обстоятельство связано с тем, что, учитывая относительно высокий уровень развития промышленности, строительства, торговли и т.д., в крупных городах, коммерческая и промышленная недвижимость, находящаяся в пределах 30-60 минут на автотранспорте от центра города, может использоваться для ведения бизнеса жителями регионального центра.

Кроме того, жители небольших населенных пунктов также имеют больше возможностей для развития различных видов деятельности на своей территории за счет наличия дополнительных возможностей по сбыту продукции или услуг.

Таблица 8.6

Присвоение баллов в зависимости от удаленности от регионального центра

Удаленность от регионального центра, км	Количество баллов
0	10
До 25	9
25 - 50	8
50 - 75	7
75 - 100	6
100 - 150	5
150 - 250	4
250 - 500	3
500 - 750	2
750 - 1000	1
Более 1000	0

Примечание: Для населенных пунктов ЕАО удаленность от регионального центра определяется ближайшим расстоянием до одного из двух городов: Хабаровска или Биробиджана. Для Биробиджана и Благовещенска используется показатель удаленности от Хабаровска, в связи с тем, что Хабаровск является одним из двух крупнейших городов Дальнего Востока и характеризуется более высоким статусом, являясь столицей Дальневосточного федерального округа.

Таблица 8.7

Распределение населенных пунктов в зависимости от удаленности от регионального центра

Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
10 баллов (0 км)			
г. Хабаровск		г. Владивосток	
9 баллов (0 - 25 км)			
с. Некрасовка, с. Тополево, с. Восточное	пгт Николаевка, с. Птичник		пос. Белогорье
8 баллов (25 - 50 км)			
с. Князе-Волконское, пгт Корфовский		г. Артём, п. Трудовое, с. Вольно-Надеждинское	с. Тамбовка
7 баллов (50 - 75 км)			
	пгт Смидович	п. Раздольное, пгт Смоляниново, пгт Шкотого, с. Кневичи	

6 баллов (75 - 100 км)			
пгт Хор, пгт Переяславка	с. Бабстово, пгт Теплоозёрск		с. Ивановка, с. Среднебелая
5 баллов (100 - 150 км)			
г. Вяземский, пгт Мухен	с. Ленинское, пгт Бира	г. Уссурийск, с. Покровка, с. Михайловка, пгт Новошахтинский, пгт Дунай, с. Воздвиженка, с. Галёнки, с. Новоникольск, п. Волчанец, с. Барабаш, п. Южно-Морской	г. Свободный, г. Белогорск, г. Райчихинск, с. Екатеринославка, с. Возжаевка, с. Константиновка, п. Тавричанка
4 балла (150 - 250 км)			
г. Бикин, с. Троицкое, с. Лермонтовка	г. Биробиджан, г. Облучье, с. Амурзет, пгт Приамурский	г. Находка, г. Спасск-Дальний, г. Партизанск, пгт Славянка, с. Черниговка, пгт Пограничный, с. Камень-Рыболов, с. Хороль, пгт Ярославский, пгт Сибирцево, п. Новый, с. Спасское, пгт Липовцы, с. Владимиро-Александровское, с. Сергеевка, с. Новосысоевка, с. Анучино, с. Монастырище, пгт Краскино, с. Сергеевка, с. Углекаменск, с. Чкаловское, пгт Зарубино, пгт Посьет, с. Ивановка, с. Авангард	пгт Прогресс, г. Завитинск, пгт Серышево, пгт Архара, пгт Новобурейский, пгт Буряя, с. Новокиевский Увал, с. Ромны, пгт Углегорск
3 балла (250 - 500 км)			
г. Комсомольск-на-Амуре, г. Амурск, пгт Солнечный, пгт Эльбан, с. Хурба, с. Селихино, с. Таежное, пгт Высокогорный, пгт Талакан, п. Хальгасо		г. Арсеньев, г. Лесозаводск, г. Дальнереченск, пгт Лучегорск, пгт Кавалерово, с. Чугуевка, пгт Кировский, пгт Преображение, с. Яковлевка, пгт Ольга, с. Новопокровка, с. Краснореченский, с. Лазо, пгт Хрустальный, пгт Горнореченский,	г. Шимановск, с. Поярково, пгт Февральск, с. Овсянка, с. Тыгда, с. Березовка,
2 балла (500 - 750 км)			
Г. Советская Гавань, г. Ванино, пгт Заветы Ильича, пгт Октябрьский, п. Березовый, п. Монгохто, с. Богородское, п. Де-Кастри, пгт Лососина		г. Дальнегорск, пгт Пластун, с. Рошино, пгт Терней, пгт Восток	г. Благовещенск, г. Зея, г. Сковородино, с. Талдан, с. Соловьевск
1 балл (750 - 1000 км)			
г. Николаевск-на-Амуре, пгт Чегдомын, пгт Новый Ургал, п. Горин			г. Тында, пгт Ерофей Павлович, пгт Уруша
0 баллов (более 1000 км)			
пгт Охотск			

Специализация населенного пункта. На территории дальневосточных регионов можно выделить следующие отрасли промышленности, определяющие специализацию населенных пунктов:

- лесопромышленный комплекс;
- добыча руд цветных и драгоценных металлов;
- машиностроение и металлообработка;
- рыбная промышленность;
- пищевая промышленность;
- сельское хозяйство и т.д.

Однако, в условиях большого дефицита данных на периферийном рынке недвижимости, вероятность того, что найдется сопоставимый населенный пункт с полностью подходящей отраслевой специализацией, невелика. В частности, отдельные поселения вообще не имеют аналогов на территории своего региона.

Поэтому в качестве определения специализации были выбраны более размытые критерии, позволяющие расставить поселения Хабаровского края, Приморского края, Амурской области и ЕАО в зависимости от данного ценообразующего фактора, при этом предполагается, что стоимость недвижимости выше в тех населенных пунктах, где деятельность населения наиболее дифференцирована по различным отраслям народного хозяйства.

Кроме того, логично в рамках полученных групп населенных пунктов учесть и степень «активности» предприятий или хозяйств, отражающих типичную специализацию поселения.

То есть, при наличии предприятий, находящихся в процедуре банкротства либо неиспользующих значительные объемы своих производственных площадей, в процессе присваивания баллов, целесообразно принимать меньшую величину предлагаемого диапазона в табл. 8.8. В данном случае, это снизит общий балл населенного пункта в классификации, что не

противоречит основным рыночным принципам, а именно: при повышенном предложении цена на недвижимость будет снижаться.

В свою очередь, наличие в населенном пункте рентабельных предприятий, эффективно использующих свои площади и поддерживающих их в надлежащем техническом состоянии, имеющих долгосрочные перспективы развития, будет оказывать положительное влияние на изменение стоимости недвижимости в ближайшем окружении. Исходя из этого, в процессе присваивания баллов целесообразно ориентироваться на большую величину предлагаемого диапазона в табл. 8.8.

Таблица 8.8

Присвоение баллов в зависимости от специализации населенного пункта

Характеристика специализации населенного пункта	Кол-во баллов
Трудоспособное население преимущественно занято в промышленности, торговле, транспорте, строительстве и других отраслях	4
Трудоспособное население занято как в промышленности, так и в сфере сельского хозяйства	2 - 3
Поселение характеризуется узкой специализацией на одной из отраслей промышленности, транспорта, строительства и т.д.	1 - 2
Трудоспособное население преимущественно занято в с/х организациях, в сфере аграрно-промышленного комплекса или на частных предприятиях	0 - 1
Трудоспособное население преимущественно занято ведением личного подсобного хозяйства	0

Статус населенного пункта. Целесообразность присвоения дополнительного балла поселениям, являющимся районными центрами, состоит в том, что они, как правило, характеризуются более высоким уровнем социального и культурного развития по сравнению с окружающими их поселениями.

Таким образом, каждому населенному пункту Дальнего Востока соответствует определенный балл, полученный в зависимости от основных ценообразующих факторов, определенных в рамках данного исследования.

В табл. 8.9 приведены данные о величине баллов по некоторым населенным пунктам дальневосточных регионов.

Таблица 8.9

Величина баллов для отдельных населенных пунктов периферийных районов Дальнего Востока по ценообразующим факторам

Населенные пункты	Количество баллов по ценообразующим факторам					Итоговый балл
	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	
Хабаровский край						
Хабаровск	3	10	10	5	5	33
г. Комсомольск-на-Амуре	1	3	9	4	5	22
г. Бикин	1	4	3	3	3	14
г. Вяземский	1	5	3	3	3	15
пгт Хор	0	6	3	3	2	14
пгт Переяславка	1	6	3	3	1	14
с. Некрасовка	0	9	2	2	1	14
с.Бычиха	1	9	1	2	1	14
пгт Корфовский	0	8	2	2	2	14
г. Амурск	1	3	4	2	3	13
пгт Ванино	1	2	3	4	3	13
с. Князе-Волконское	0	8	2	2	1	13
с.Рошино	0	9	0	2	1	12
г. Советская Гавань	1	2	4	3	2	12
г. Николаевск-на-Амуре	1	1	4	2	3	11
пгт Солнечный	1	3	3	1	2	10
пгт Эльбан	0	3	3	1	2	9
пгт Октябрьский	0	2	2	3	2	9
пос.Березовый	0	2	2	3	2	9
с.Могилевка	0	6	0	2	1	9
пгт Чегдомын	1	1	3	1	2	8
пгт Мухен	0	5	1	1	1	8
пгт Охотск	1	0	2	2	2	7
пгт Заветы Ильича	0	2	3	1	1	7

Населенные пункты	Количество баллов по ценообразующим факторам					Итоговый балл
	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	
пгт Новый Ургал	0	1	2	2	2	7
пос. Де-Кастри	0	2	1	1	3	7
с. Бичевая	0	5	0	1	1	7
с. Богородское	1	2	1	1	1	6
п. Хальгасо	0	3	0	1	1	5
ЕАО						
г. Биробиджан	2	4	4	3	4	17
пгт Николаевка	0	9	2	2	1	14
пгт Приамурский	0	9	1	2	1	13
пгт Смидович	1	7	2	2	1	13
г. Облучье	1	4	3	2	1	11
пгт Теплоозёрск	0	6	1	2	1	10
с. Ленинское	1	5	2	1	1	10
с. Бабстово	1	5	1	2	1	10
пгт. Бира	1	5	0	2	1	9
пгт. Лондоко	0	6	0	2	1	9
пгт. Кульдур	0	5	0	2	2	9
с. Амурзет	1	4	2	1	1	9
Волочаевка	0	7	0	1	1	9
Известковский	0	5	0	1	1	7
пгт. Хинган	0	4	0	2	1	7
Приморский край						
г. Владивосток	2	10	10	5	5	32
г. Артём	1	8	6	3	4	22
г. Уссурийск	1	5	7	4	4	21
г. Находка	1	4	7	4	4	20
г. Большой Камень	1	5	4	3	3	16
г. Спасск-Дальний	1	4	4	3	4	16
г. Партизанск	1	4	4	3	3	15
п. Трудовое	0	8	3	3	1	15
пгт Смоляниново	1	7	2	3	2	15
г. Фокино	1	5	4	3	2	15
с. Вольно-Надеждинское	1	8	2	3	1	15
г. Лесозаводск	1	3	4	3	3	14
пгт Пограничный	1	4	3	3	3	14
пгт Славянка	1	4	3	4	2	14
п. Раздольное	0	7	2	3	2	14
г. Дальнереченск	1	3	4	3	2	13
с. Черниговка	1	4	3	3	2	13
с. Камень-Рыболов	1	4	3	3	2	13
г. Арсеньев	1	3	4	3	2	13
пгт Врангель	0	4	3	3	3	13
с. Михайловка	1	5	2	3	2	13
пгт Кавалерово	1	3	3	2	4	13
пгт Лучегорск	1	3	4	2	2	12
с. Хороль	1	4	3	2	2	12
г. Дальнегорск	1	2	4	2	3	12
пгт Новошахтинский	0	5	2	3	2	12
с. Покровка	1	5	3	2	1	12
п. Новый	0	8	2	1	1	12
с. Влад.-Александровское	1	4	2	2	2	11
пгт Сибирцево	0	4	2	3	2	11
с. Чугуевка	1	3	3	2	2	11
пгт Ярославский	0	4	2	3	2	11
пгт Кировский	1	3	2	2	3	11
п. Южно-Морской	0	5	2	1	3	11
пгт Преображение	0	3	2	3	2	10
пгт Дунай	0	5	2	2	1	10
с. Воздвиженка	0	5	2	2	1	10
пгт Зарубино	0	4	1	3	2	10
пгт Ольга	1	3	1	3	2	10
пгт Липовцы	0	4	2	1	3	10
пгт Пластун	0	2	2	3	2	9

Населенные пункты	Количество баллов по ценообразующим факторам					Итоговый балл
	Статус	Удаленность от регионального центра	Численность	Близость к транспортным центрам	Специализация	
с. Спасское	0	4	2	2	1	9
с. Анучино	1	3	1	2	2	9
с.Лазо	1	3	1	3	1	9
с. Углекаменск	0	5	1	2	1	9
с.Авангард	1	4	1	1	1	8
пгт Горные Ключи	0	3	1	2	2	8
п.Волчанец	0	5	1	1	1	8
с.Корсаковка	0	5	0	1	1	7
с.Пуциловка	0	5	0	1	1	7
с.Новопокровка	1	3	1	1	1	7
с.Новицкое	0	4	0	1	1	6
с.Корфовка	0	4	0	1	1	6
с.Краснореченский	1	2	1	1	1	6
с.Бельцово	0	3	0	1	1	5
пгт Восток	0	2	1	1	1	5
Амурская область						
г. Благовещенск	2	2	8	5	4	21
г. Свободный	1	5	5	3	2	16
г. Белогорск	1	5	5	3	2	16
г. Райчихинск	0	5	4	3	2	14
с.Екатеринославка	1	5	3	3	2	14
с. Тамбовка	1	8	2	2	1	14
с Ивановка	1	6	2	2	2	13
пгт Прогресс	0	5	3	3	2	13
г. Шимановск	1	3	4	3	1	12
г. Тында	1	1	4	3	3	12
г. Завитинск	1	4	3	3	1	12
пгт Серышево	1	4	3	3	1	12
г. Зея	1	2	4	2	2	11
пгт Архара	1	4	2	3	1	11
с.Марково	0	8	0	2	1	11
с.Константиновка	1	5	2	1	1	10
пгт Февральск	0	3	1	4	2	10
пгт. Углегорск	0	4	2	2	2	10
пгт Новобурейский	1	4	2	2	1	10
пгт Магдагачи	1	2	3	3	1	10
г. Сковородино	1	2	2	3	1	9
с.Новокиевский Увал	1	4	1	2	1	9
Буряя	0	4	1	3	1	9
пос.Юктали	0	0	0	3	1	4

Распределение основных населенных пунктов по группам приведено в табл. 8.10.

Таблица 8.10

Распределение основных населенных пунктов периферийных районов по группам в соответствии с ценообразующими факторами

Группы населенных пунктов	Количество баллов	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Группа А	17 - 22	Комсомольск-на-Амуре	Биробиджан	Находка, Уссурийск, Артем	Благовещенск
Группа В	12 - 16	Амурск, Бикин, Вяземский, Хор, Переяславка, Советская Гавань, Ванино, Некрасовка, Тополево, Мирный, Восточное и т.д.	Николаевка, Смидович	Партизанск, Большой Камень, Спасск-Дальний, Фокино, Славянка, Пограничный, Лесозаводск, Арсеньев, Дальнереченск, Трудовое, Лучегорск, Кавалерово, Черниговка, Камень-Рыболов, Хороль, Раздольное, Смоляниново, Вольно-Надеждинское	Свободный, Белогорск, Райчихинск, Тында, Шимановск, Завитинск, Серышево, Екатеринославка
Группа С	8 - 11	Николаевск-на-Амуре, Солнечный, Эльбан, Чегдомын,	Облучье, Приамурский, Ленинское,	Ярославский, Кировский, Сибирцево, Преображение, Новошахтинский, Чугуевка,	Зея, Архара, Прогресс, Тамбовка,

		Мухен, Князе-Волконское, Сергеевка, Черная речка, Корфовский	Теплоозерск, Амурзет, Бира, Кульдур, Лондоко, Бабстово, Волочаевка,	Михайловка, Шкотово, Дунай, Спасское, Анучино, Ольга, Зарубино, Пластун, Горные Ключи,	Новобурейский, Возжаевка, Февральск, Константиновка, Скородино, Магдагачи
Группа D	7 и менее	Охотск, Октябрьский, Заветы Ильича, Новый Ургал и большинство населенных пунктов Хабаровского края с численностью менее 2 000 человек	Известковский, Хинган и большинство населенных пунктов ЕАО с численностью менее 2 000 человек	Рошино, Краскино, Корсаковка, Новопокровка, Бельцово и большинство населенных пунктов Приморского края с численностью менее 2 000 человек	Ерофей Павлович, Юктали и большинство населенных пунктов Амурской области с численностью менее 2 000 человек

Обзор рынка коммерческой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока

Рынок недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений.

Таблица 8.11

Изменение цен на коммерческую недвижимость периферийных районов в 2012-2015 гг., руб./кв.м.

Период	01.01.2012	01.07.2012	01.01.2013	01.07.2013	01.01.2014	01.07.2014	01.01.2015	01.07.2015
Коммерческая недвижимость	25 878	31 620	32 300	32 089	39 503	44 139	36 614	30 027

Самым распространенным сегментом коммерческой недвижимости являются площади от 100 до 500 кв.м., доля которых составляет 37 % в общем объеме коммерческих площадей. В минимальном количестве – около 1 % - представлены предложения коммерческой недвижимости с площадью более 3000 кв. м.

Наибольшей стоимостью характеризуется коммерческая недвижимость группы А, к которой относятся Комсомольск-на-Амуре, Находка, Уссурийск, Артем, Биробиджан и Благовещенск, что логично объясняется их достаточно высоким уровнем социально-экономического развития по отношению к другим населенным пунктам периферийных районов.

Расчет средних цен на коммерческую недвижимость по населенным пунктам периферийных районов осуществлялся по формуле средневзвешенной величины с учетом количества предложений в соответствии с табл. 8.12.

Таблица 8.12

Объем рынка купли-продажи коммерческой недвижимости

Площадь, кв.м.	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	более 5000	Итого по группе
Группа А	109	126	162	46	27	1	1	472
Группа В	68	67	114	50	20	4	2	325
Группа С	24	17	45	7	4	1	-	98
Группа D	10	17	40	15	6	1	-	89
Всего	211	227	361	118	57	7	3	984

В 2008 г. в городах группы А появились предложения торговой недвижимости по цене, превышающей 100 000 руб., за 1 кв. м., однако подобные предложения были единичны и, как правило, представляли собой не специализированные торговые площади, а бывшие квартиры на первых этажах жилых домов, расположенные в местах максимального людского потока.

В 2009-2012 гг. количество «дорогих» предложений увеличилось, однако данные цены предложения, скорее отражали ожидания продавцов, чем реальный уровень цен на недвижимость.

В 2013-2014 гг. предложения более 100 000 руб. за квадрат присутствовали во всех городах группы А, однако сроки экспозиции по большинству данных предложений значительно увеличились до 1-1,5 лет, что свидетельствует о том, что, в большинстве своем, что цены завышены.

Самыми дорогими предложениями коммерческой недвижимости в группе А в 2015 году в имеющейся выборке, являются:

- в Комсомольске-на-Амуре – нежилое помещение свободного назначения по Ленина 26, площадью 30 кв. м., цена предложения которого в пересчете на «квадрат» составляет 150 000 руб.;

- в Артеме – нежилое помещение общей площадью 100 кв.м. (действующий магазин вместе с арендаторами, помещение находится на 1 этаже 5-ти этажного дома в проходном месте, действует уже 17 лет), по ул. Херсонская 7, с ценой предложения 150 000 руб./кв.м.;

- в Уссурийске - помещение свободного назначения общей площадью 25 кв.м. по проспекту Блюхера, цена предложения 124 000 руб./кв.м.

- в Биробиджане – помещение свободного назначения по ул. Шолом-Алейхема 28, площадью 31 кв. м., предлагающееся к продаже по 161 000 руб. за квадратный метр;

- в Благовещенске – нежилое помещение площадью 45 кв. м. (офис, в р-не Шевченко - Амурская, ремонт, парковка, отдельный вход), предлагающееся к продаже по 156 000 руб. за квадратный метр.

Приведенные цены предложения не означают, что в указанных городах не может продаваться более дорогая коммерческая недвижимость, это скорее, приблизительные ценовые ориентиры на дату проведения аналитического исследования.

В свою очередь, минимальная стоимость коммерческой недвижимости в группе А не превышает 10 000 руб. за 1 кв. м. и представлена, в основном, значительными по площади объектами, руинированными зданиями, подвальными помещениями либо объектами незавершенного строительства.

Самыми дорогим предложением коммерческой недвижимости в группе В в имеющейся выборке, является офисное помещение в г. Амурске Хабаровского края, площадью 30 кв.м., расположенное по проспекту Победы, предлагающееся к продаже по 83 000 руб. за квадратный метр;

Самым бюджетным приобретением коммерческой недвижимости в данной группе была бы покупка офисного 3-х этажного кирпичного здания общей площадью 1347,1 кв.м. в г. Лучегорске Приморского края (примерно в 2,0 км от федеральной автодороги А370 «Уссури» (Хабаровск – Владивосток), ранее использовалось для размещения административных помещений, не эксплуатируется с 2001 года. Инженерные коммуникации, заполнения оконных, дверных проемов и ворот демонтированы. Земля в собственности. Возможна продажа под демонтаж), предлагающееся к продаже всего за 126 руб. /кв.м.

Самым дорогим предложением коммерческой недвижимости в группе С в имеющейся выборке является офисное помещение в пос. Солнечный Хабаровского края по адресу: ул. Геологов 18а, общей площадью 33 кв.м., цена предложения которого в пересчете на «квадрат» составляет 46 000 руб.

Минимальная цена на рынке купли-продажи в группе С – 1 847 руб./кв.м. - цена предложения 2-этажного учебного корпуса № 2, 1972 года постройки, общей площадью 864,2 кв.м., расположенного по адресу: Амурская область, п. Архара, ул. Восточная, 159.

Потолок цен для недвижимости в группе D, для большинства объектов не превышает 4 000 - 6 000 руб./кв. м., в то же время встречаются отдельные предложения, продающиеся по более высокой цене. Например, в п. Широкий Амурской области предлагается к продаже здание центра досуговой занятости, 1982 года постройки, общая площадь 445,7 кв.м., которое находится на земельном участке площадью 6 552 кв.м., стоимостью 12 000 руб./кв.м.

Самым дешевым объектом в выборке – 966 руб./кв.м. - является пустующее нежилое 2-этажное кирпичное здание общежития, 1982 года ввода в эксплуатацию, площадью 1459,8 кв.м., расположенное в с. Галенки Приморского края по ул. Комарова, 118.

Положительная динамика по группе А на протяжении 2012-2014 гг. вряд ли отражает реальную действительность. Существенный прирост стал следствием снижения доли продаж муниципальной собственности, характеризующейся, в основном, удовлетворительным состоянием и относительно невысокой стоимостью. В свою очередь, именно в более крупных

городах раньше начали появляться предложения объектов от иных собственников, кроме государства, что и отразилось на росте среднего ценового показателя.

Прирост средней цены по группам В и D за II полугодие отчетного года обусловлен тем, что в отличие от предыдущих периодов, когда в открытом доступе можно было обнаружить только предложения государственного имущества, в 2014 году, благодаря развитию электронных средств массовой информации на рынке появилось достаточно много данных, размещенных на специализированных порталах: www.avito.ru, www.farpost.ru и т.д.

Основная доля предложений коммерческой недвижимости в тех населенных пунктах, где имеются многоквартирные жилые дома, приходится на помещения, размещенные на первых этажах жилых домов, при этом нежилые помещения как находятся там изначально в соответствии с проектом (бывшие кафе, магазины, салоны и т.д.), так и представляют собой переводимые из жилого фонда квартиры.

В населенных пунктах периферийных районов, за исключением группы А, значительное влияние на формирование рынка недвижимости оказывают продажи государственного имущества как в процессе приватизации, осуществляемые с помощью торгов на аукционной основе, так и путем реализации преимущественного права выкупа арендаторами в рамках ФЗ-159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ».

В рамках исследуемого объема данных количество данных с рынка купли-продажи превышает количество данных с рынка аренды в 1 раз, т.е. степень развития рынка купли-продажи и рынка аренды, отличается незначительно.

Таблица 8.13

Объем рынка аренды коммерческой недвижимости в зависимости от площади

Группы/Площадь	до 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Итого
Группа А	239	106	123	17	3	488	239
Группа В	189	78	102	13	-	387	189
Группа С	28	15	16	-	5	59	28
Группа D	57	21	27	1	3	109	57
Всего:	513	220	268	31	11	1 043	513

Значительная часть недвижимости, сдающейся в аренду, является государственной собственностью. Несколько лет назад расчет арендной ставки осуществлялся с помощью нормативных показателей, в результате чего арендная ставка для государственной собственности значительно отличалась от рыночных ставок аренды, как правило, в меньшую сторону. В настоящее время государственная собственность, в основном, сдается в аренду по рыночным арендным ставкам. Они по-прежнему остаются ниже среднерыночной величины, однако, в первую очередь, за счет того, что объекты недвижимости, находящиеся в государственной собственности, в большинстве своем характеризуются удовлетворительным техническим состоянием и нуждаются в ремонте.

Таблица 8.14

Средние цены предложений на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости, руб./кв.м.

Группа	Среднее значение по группе	Диапазон цен ¹⁵
Группа А	44 662	26 000 – 64 000
Группа В	20 428	10 000 – 31 000
Группа С	14 091	6 000 – 22 000
Группа D	5 011	2 000 – 8 000
Всего	30 027	

Оценщиком были выявлены предложения к продаже объектов недвижимого имущества коммерческого назначения в г. Уссурийске Приморского края, которые представлены в таблице 8.15.

¹⁵ В качестве диапазона цен использован толерантный интервал (ГОСТ Р ИСО 16269-6-2005 Статистические методы. Статистическое представление данных. Определение статистических толерантных интервалов). В рамках данного обзора показатель означает, что в указанный диапазон цен с вероятностью 90% попадает не менее 50 % ценовых показателей в имеющейся выборке.

Таблица 8.15

Выявленные предложения к продаже объектов недвижимого имущества коммерческого назначения в г. Уссурийске Приморского края

Месторасположение	Площадь кв. м.	Полезная площадь, кв.м.	Назначение	Дата продажи/ предложения	Цена предложения, руб. с НДС	Описание (Примечание)
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Выгонная, 4	125,0	100,0	Административные помещения	Август 2015	10 000 000	Право собственности на функциональное помещение (1 этаж); техническое состояние – выполнен евроремонт; инженерные системы подведены полностью
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пушкина, 150	115,4	90,7	Административные помещения	Июль 2015	8 600 000	Право собственности на функциональное помещение (1 этаж); техническое состояние – хорошее; инженерные системы подведены полностью
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	113,0	82,3	Административные помещения	Август 2015	7 000 000	Право собственности на функциональное помещение (3 этаж); техническое состояние – хорошее; инженерные системы подведены полностью
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Ленина, 120	370,0	330,0	Административные помещения	Август 2015	15 500 000	Право собственности на функциональное помещение (цоколь); техническое состояние – требуется косметический ремонт; инженерные системы подведены полностью

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших.

Таким образом, специалистами ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» (тел.: 8 (4212) 20-37-33) была выведена расчетная формула корректировки на масштаб для периферийных районов Дальнего Востока, которая выглядит следующим образом:

$$K_{\text{кор}} = (S_{o,o} / S_{o,a})^{-0,198},$$

где: $K_{\text{кор}}$ – коэффициент корректировки; $S_{o,o}$ – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;
 $S_{o,a}$ – площадь объекта-аналога, кв.м.

Большое значение при назначении продавцом цен на объекты недвижимости коммерческого назначения имеет техническое состояние объекта. В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости установлено, что для классификации и сравнительного анализа технического состояния объекта оценки и аналогов целесообразно использовать данные табл. 8.16.

Таблица 8.16

Шкала экспертных оценок технического состояния¹⁶

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

Проанализируем влияние указанных выше факторов на величины рыночных ставок арендной платы за объекты коммерческой недвижимости.

В табл. 8.17 представлен диапазон ставок аренды в населенных пунктах периферийных

¹⁶ Источник информации: Интернет-сайт Российского общества оценщиков <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

районов Дальнего Востока, в большинстве случаев ставки аренды не включают в себя коммунальные услуги.

Таблица 8.17
Средние цены предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости в зависимости от групп

Группы/площадь	До 50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	Итого
Группа А	676	625	612	576	468	644
Группа В	358	326	278	86	-	318
Группа С	247	237	191	-	93	229
Группа D	101	93	90	32	24	94
В среднем:	346	320	293	231	195	321

Оценщиком были выявлены предложения к аренде объектов недвижимого имущества коммерческого назначения в г. Уссурийске Приморского края, которые представлены в таблице 8.18.

Таблица 8.18
Выявленные предложения к аренде объектов недвижимого имущества коммерческого назначения в г. Уссурийске Приморского края

Месторасположение	Площадь кв. м.	Назначение	Дата предложения к аренде	Ставка аренды, руб./кв.м. с НДС	Описание (Примечание)
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Агеева, 52	167,0	Административные помещения	Август 2015	800 руб. + КУ	Функциональное помещение (1 этаж); техническое состояние – хорошее; инженерные системы подведены полностью
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Розинская, 5	334,0	Административные помещения	Август 2015	800 руб. + КУ	Функциональное помещение (3 этаж); техническое состояние – отличное; инженерные системы подведены полностью
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Ушакова, 24	155,0	Административные помещения	Август 2015	800 руб. + КУ	Функциональное помещение (1 этаж); техническое состояние – отличное; инженерные системы подведены полностью

В ходе анализа рынка аренды коммерческой недвижимости было выявлено, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших. Таким образом, специалистами ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» (тел.: 8 (4212) 20-37-33) была выведена расчетная формула корректировки на масштаб по коммерческой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока, которая выглядит следующим образом:

$$K_{\text{кор}} = (S_o / S_a)^{-0,014},$$

где $K_{\text{кор}}$ - коэффициент корректировки; S_o - площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a - площадь аналога, кв. м.

В ходе анализа рынка был установлен диапазон затрат на содержание объектов коммерческой недвижимости, который представлен в таблице 8.19.

Таблица 8.19
Диапазон затрат на содержание объектов коммерческого назначения в месяц, руб./кв.м.

Наименование	Электрэнергия	Отопление	Водоснабжение и водоотведение	Прочие эксплуатационные расходы	Расходы на управление
Помещения коммерческого назначения	от 3 до 100	от 5 до 100	от 1 до 4	от 5 до 60	от 1 до 25

В ходе анализа рынка недвижимости было выявлено, что совокупный уровень постоянных и переменных затрат для коммерческой недвижимости в общем объеме действительного валового дохода варьируется в размере 20-50%. Необходимо отметить, что при условии заключения чистого договора аренды (когда коммунальные и эксплуатационные расходы несет арендатор), совокупный уровень затрат для собственника в среднем снижается до 15-25%.

При определении действительного валового дохода учитывались вероятные величины потерь от недозагрузки площадей и неплатежей арендной платы.

В соответствии с проведенным анализом, недогрузка объектов коммерческого назначения Группы А составляет 2,5%, для группы В - 3,3 %; для группы С - 4,2 %; для группы D - 5,0 %. (Аналитический обзор «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов

Дальнего Востока за I полугодие 2015 г.» Разработчик: ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» (тел.: 8 (4212) 20-37-33).

Наличие недозагрузки вызвано общей экономической ситуацией страны в целом и в Приморском крае, в частности, обусловленной негативными последствиями влияния мирового экономического кризиса.

Кроме того, поскольку платежеспособность участников бизнеса является величиной, подверженной влиянию множества факторов, зачастую не зависящих от самих участников, то мы сочли необходимым при расчете чистого операционного дохода учесть риск неуплаты по аренде помещений, то есть недополучения арендной платы при сборе в размере 0-2%.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов).

Операционные расходы по эксплуатации недвижимого имущества включают следующие статьи:

Постоянные расходы - расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, плата за землю, платежи по страхованию объекта, некоторые эксплуатационные расходы.

При определении постоянных расходов использованы среднерыночные тарифы по страхованию недвижимости, действующая ставка налога на недвижимость, доля земельных платежей в рыночной стоимости недвижимости:

Налог на имущество – 2,2%;

Страховой платеж – 0,2 - 0,5%;

Плата за землю – 1,5 - 0,4%

Переменные расходы - расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемого объекта. Обычно сюда включают следующие статьи: расходы на управление; расходы на заключение договоров аренды; расходы на вывоз мусора; коммунальные расходы (газ, электричество, вода, тепло, канализация); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы на содержание территории и автостоянки; расходы по обеспечению безопасности.

Переменные затраты для коммерческой недвижимости оплачиваются как правило арендаторами отдельно и в ставку арендной платы не включаются.

Специалистами компании ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» (тел. 8 (4212) 20-37-33) были определены ставки капитализации для промышленной недвижимости методом рыночной экстракции (выжимки). Формула расчета коэффициента капитализации¹⁷:

$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

где, R_k – общий коэффициент капитализации;

NOY – чистый операционный доход i -го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i -го объекта-аналога.

В этом методе отдельно не учитывается дохода на капитал и возврат капитала.

Последовательность применения метода рыночной выжимки:

- изучение рынка купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому, выявление недавних аналогичных продаж на соответствующем рынке;
- сбор и проверка информации о сделках, по каждому отобранному объекту – количественные показатели и качественные признаки;
- определение рыночной ставки арендной платы, степени загрузки и недосбора арендной платы для каждого аналога;
- определение чистого операционного дохода для каждого аналога;
- расчет коэффициента капитализации для каждого объекта аналога путем деления чистого

¹⁷ Оценка недвижимости /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002

операционного дохода на цену продажи;

- расчет общего коэффициента капитализации как среднего значения коэффициентов капитализации объектов аналогов.

Исходя из имеющихся данных о средних ценах продаж и средних ценах аренды на коммерческую недвижимость, специалистами компании ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» были определены ставки капитализации для коммерческой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока методом рыночной экстракции (выжимки), которые составили:

Таблица 8.20

Ставки капитализации для коммерческой недвижимости периферийных районов

Местоположение	Ставка капитализации
Группа А	14,20%
Группа В	15,40%
Группа С	16,09%
Группа D	18,89%

8.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока

8.3.1 Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости в периферийных районах Дальнего Востока

Факторы, влияющие на величину спроса:

1. **Платежеспособность населения.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в большинстве муниципальных образований и городских округов в периферийных районах Дальнего Востока в 2009-2014 гг. характеризовалась положительной динамикой в размере 5–15 % в год и на 01.01.2015 г. данный показатель преимущественно находится в диапазоне от 24 до 32 тыс. руб.

2. **Динамика численности населения.** В среднем, численность населения подавляющего большинства населенных пунктов Дальнего Востока ежегодно снижается на 1-2 %. Положительная динамика встречается крайне редко. В Тындинском районе Амурской области отток населения составляет 2,5 % в год. Наиболее сложная ситуация отмечается в северных районах Хабаровского края (Аяно-Майский, Охотский, Ульчский), где ежегодное сокращение численности превышает 5,0 %. В свою очередь, в районах Приморского края население сокращается в пределах 0,5 % в год.

3. **Уровень миграции,** соотношение различных слоев населения и т.д. В период 2009-2014 гг. отмечен преимущественно отрицательный миграционный прирост населения, кроме того, как правило, смертность превышает рождаемость. Доля трудоспособного населения (мужчины от 16 до 59 лет, женщины от 16 до 54 лет) в среднем составляет 60-65 % от общей численности. Молодежь предпочитает получать образование и впоследствии искать работу в региональных центрах.

4. **Предпочтения населения.** Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей

5. **Доступность и условия финансирования.** Ставки по ипотечным кредитам в региональных банках, в среднем составляют от 13,0 до 25,0 %. Рост ставок, несомненно, приведет к сокращению объема ипотечных сделок, что негативно скажется на региональном рынке недвижимости.

Факторы, влияющие на величину предложения:

1. **Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка.** В 2014-2015 гг., благодаря развитию электронных средств массовой информации на рынке появилось достаточно много данных, размещенных на специализированных порталах: www.avito.ru, www.farpost.ru и т.д., в результате чего наблюдается положительная динамика в отношении

количества продаваемых и сдаваемых в аренду объектов как коммерческой, так и промышленной недвижимости.

2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов.

В 2014 г. в регионах Дальнего Востока наблюдалась преимущественно отрицательная динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство».

Строительство, преимущественно, осуществляется в летний период, резкие перепады температур между зимой и летом, а также разнообразный рельеф, делают сложным поиск инженерных решений, которые в условиях ограниченных инфраструктурных мощностей позволяют укладываться в СНИПы и удовлетворять потребителей.

Затраты на строительство относятся к закрытой информации, не позволяющей сделать вывод о рентабельности строительства местных застройщиков, можно только с уверенностью сказать, что последние 10 лет этот показатель характеризуется стабильной тенденцией к росту (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 91, 2015 г.)

В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

8.3.2 Основные факторы, влияющие на цену объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Коммерческая недвижимость. Основным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости и при продаже, и при аренде, является местоположение, которое складывается из нескольких составляющих:

- расположение в зонах с различной плотностью человеко-потока;
- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего, удаленность от остановок общественного транспорта);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; общественно-деловая зона; промышленная зона и др.) и т.д.

В качестве второстепенных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости можно выделить следующие факторы:

- Рыночные условия (дата продажи/предложения);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.

При этом с точки зрения существенного влияния на стоимость, выделяют такие факторы, как местоположение объекта, условия продажи, техническое состояние и площадь, при наличии существенной динамики на рынке - рыночные условия (время продажи/предложения). Остальные вышеперечисленные факторы, как правило, оказывают меньшее влияние.

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости наблюдаются для центральной части населенных пунктов и в локальных центрах деловой активности. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка.	Для отделанных от центра районов, цены как продажи, так и аренды, для объектов коммерческой недвижимости в среднем, на 30-60 % ниже по отношению к его центральной части. В то же время, для локальных центров деловой активности возможна разница менее 30 %.
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом доступе (за исключением данных о продажах объектов муниципального и краевого имущества); имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.), составленном в результате экспертного опроса, для низко-классных офисно-торговых объектов скидка на торг: - при продаже на активном рынке находится в расширенном интервале от 4% до 13%, на неактивном рынке - от 8% до 18%; - при аренде на активном рынке находится в расширенном интервале от 3% до 10%, на неактивном рынке - от 6% до 18%.
Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	Рынок коммерческой недвижимости в периферийных районах развит настолько слабо, а сроки экспозиции так велики, что в отличие от более развитых рынков в крупных населенных пунктах, он может на протяжении длительного времени оставаться без существенных изменений. Динамика отражает не столько рыночные тенденции, сколько качественное изменение имеющейся информации.
Техническое состояние	Как правило, объекты коммерческой недвижимости в хорошем состоянии стоят дороже, чем такие же объекты, требующие ремонта. Однако определить эту разницу достаточно сложно в связи с отсутствием единой четкой классификации, касающейся технического состояния и субъективности участников рынка. В частности, анализ цен предложений коммерческой недвижимости показывает, что разницы между хорошим и отличным состоянием, практически, нет. При определении корректировки на техническое состояние часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.), составленном в результате экспертного опроса, для низко-классных офисно-торговых объектов: - при продаже объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 10-27%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 10-50%, - при аренде объекты в удовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в хорошем состоянии на 10-25%, объекты в неудовлетворительном состоянии дешевле аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии на 10-50%.
Размер площади	Стоимость 1 кв. м. коммерческой недвижимости по всем группам периферийных районов, имеет выраженную тенденцию к снижению с увеличением площади объектов недвижимости.	При наличии существенной разницы в площади снижение может составить до 50 %, как на рынке аренды, так и на рынке купли-продажи.
Этажность	Как правило, наиболее высокие цены для коммерческой недвижимости отмечаются на первых этажах, что можно объяснить, в первую очередь, наличием максимального людского потока. В свою очередь, объекты, находящиеся в подвале, продаются значительно дешевле, что может быть обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в помещение, находящееся ниже уровня земли и т.д. На рынке недвижимости периферийных районов определить разницу в цене, связанную с этим фактором, не всегда возможно в связи с ограниченностью информации в открытом доступе. При определении корректировки на наличие отдельного входа часто используется экспертное мнение.	В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.), составленном в результате экспертного опроса, при продаже низкоклассных офисно-торговых объектов: - объекты недвижимости на 1 этаже, в среднем, на 7-20 % дороже, чем на 2 этаже; - объекты недвижимости, находящиеся в подвале, в среднем на 20-40 % дешевле объектов, расположенных на 1 этаже; - объекты недвижимости, находящиеся в цоколе, в среднем на 10-27 % дешевле объектов, расположенных на 1 этаже. При аренде низкоклассных офисно-торговых объектов: - объекты недвижимости на 1 этаже, в среднем, на 7-20 % дороже, чем на 2 этаже; - объекты недвижимости, находящиеся в подвале, в среднем на 17-40 % дешевле объектов, расположенных на 1 этаже; - объекты недвижимости, находящиеся в цоколе, в среднем на 10-25 % дешевле объектов, расположенных на 1 этаже.

8.4. Основные выводы относительно анализа рынка

Основные выводы относительно рынка нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Рынок недвижимости в г. Уссурийске Приморского края начал свое развитие в 1991-1993 годах. Сложное социально-экономическое положение Уссурийска препятствует активному развитию рынка недвижимости. Низкие объемы строительства свидетельствуют о низкой доходности вложений инвестиций в новое строительство. Исходя из этого, проще приобрести коммерческую и промышленную недвижимость на вторичном рынке, где цены ниже и гораздо короче срок приобретения.

В ходе анализа коммерческой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока был выявлен диапазон цен предложений к продаже коммерческой недвижимости (группа А, к которой относится г. Уссурийск Приморского края), который находится в интервале от 26 000 до 64 000 руб./кв.м и диапазон цен предложений аренды коммерческой недвижимости (группа А, к которой относится г. Уссурийск Приморского края), который находится в интервале от 468 до 676 руб./кв.м.

Анализ рынка недвижимости показал, что в периферийных районах Дальнего Востока, развитие рынка недвижимости идет весьма медленными темпами. Это связано с переходом на рыночные отношения, и с недопустимо медленными темпами экономической стабилизации и улучшения финансового состояния предприятий, их платежеспособности. Рынок недвижимости, в основном, ограничивается сектором жилья. Что касается коммерческих объектов, то их продажа и сдача в аренду проходят с меньшей активностью.

Источник информации: Аналитический обзор «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока за I полугодие 2015 года»; «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.); «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.).

8.5. Описание района окружения объекта

Объект оценки расположен в г. Уссурийск Приморского края.

Приморский край был образован 20 октября 1938 года указом Президиума Верховного Совета СССР «О разделении Дальневосточного края на Хабаровский и Приморский край» (в состав Приморского края вошли Приморская и Уссурийская области Дальневосточного края, упразднённые в 1939 и 1943 годах, соответственно).

Расположен на юге Дальнего Востока, в юго-восточной части Российской Федерации. На севере граничит с Хабаровским краем, на западе с КНР, на юго-западе с КНДР, с юга и востока омывается Японским морем. Крупный залив - Петра Великого. Берега залива сильно изрезаны и образуют внутренние заливы: Амурский, Уссурийский, Посыета, Стрелок, Восток.

Максимальная протяжённость края (от устья реки Туманная до истоков реки Самарга) около 900 км. Наибольшая ширина (от долины реки Уссури до побережья Японского моря) около 280 км. Общая протяжённость границ края 3000 км, из них морские около 1500 км.

Центральную и восточную части края занимают горы Сихотэ-Алинь, на западе – Уссурийская и Приханкайская низменности. Самой высокой вершиной края является гора Аник высотой 1933 метра, расположенная на северо-востоке края у границы с Хабаровским краем.

Крупные острова: Русский, Путятина, Аскольд, Попова, Рикорда, Рейнеке, Большой Пелис. На юго-западе находится крупное озеро Ханка, по нему проходит граница с Китаем. Крупнейшей рекой края является Уссури, истоки реки Уссури находятся на склонах горы Снежная, к северо-востоку от горы Облачная.

Климат умеренный, муссонный. Зима сухая и холодная с ясной погодой. Весна продолжительная, с частыми колебаниями температуры. Лето тёплое и влажное, на летние месяцы приходится максимум количества осадков, в некоторых районах до 90 % годовых осадков. Осень тёплая, сухая, с ясной погодой. Летом преобладают южные ветра с Тихого океана, а зимой северные, приносящие холодную, но ясную погоду с континентальных районов. Основная особенность - летом обильные осадки и туман. Лето — пора тайфунов, эти тропические циклоны каждый год посещают край, нанося порой огромный ущерб инфраструктуре края и сельскому хозяйству. Средняя температура июля +17...+26 °С. Самое холодное лето в крае - на северо-востоке Приморья, на побережье Татарского пролива. Самое жаркое на Приханкайской равнине. Абсолютный максимум +41 °С зарегистрирован в Пограничном районе. Средняя температура января от –8 °С до –18 °С на побережье, что в паре со влажностью и ветрами понижает её в 2 раза, а в материковых районах, с более сухим климатом, температура доходит до –38 °С. Самая тёплая зима на юге Хасанского района и на Восточном побережье, самая холодная — в горных районах центральной и северной части края. Абсолютный минимум -54 °С зарегистрированный в Красноармейском районе у села Глубинное связан с температурной инверсией в межгорной котловине. Самые холодные месяцы: декабрь, январь и февраль. Самые тёплые - июнь, июль и август в континентальных районах; июль, август и сентябрь на побережье. Осадков 600 - 900 мм в год.

В Приморском крае четыре района приравнены к районам Крайнего Севера: Дальнегорский, Кавалеровский, Ольгинский и Тернейский, а также посёлок городского типа Восток Красноармейского района, сёла Богуславец, Вострецово, Дальний Кут, Измайлиха, Мельничное, Рошино, Таёжное и Молодёжное Красноармейского района.

Численность населения края по данным Госкомстата России составляет 1 938 516 чел. (2014). Плотность населения - 11,77 чел./км² (2014). Городское население - 76,9 % (2013).

Приморский край имеет довольно хорошо развитую транспортную сеть. Общая протяжённость железных дорог края составляет 1 625 км, из которых 970 км электрифицировано. На долю Приморского края приходится 19,2 % общей протяжённости железнодорожных путей Дальнего Востока России. Основными магистралями Приморского края является крайний восточный участок Транссибирской железной дороги протянувшейся от Москвы до Владивостока. От станции Угольная идёт железнодорожная ветка до Находки. Имеются также ветки: Барановский - Хасан и далее в КНДР (в Туманган); Уссурийск — ст. Гродеково (пос. Пограничный) и далее в Китай (в Суйфэньхэ); Сибирцево — Арсеньев —

Новочугуевка (Чугуевский район); Сибирцево — Турий Рог. В Хасанском районе функционирует пограничный железнодорожный переход «Золотое звено» (в Китай).

Хорошо развита в Приморском крае и автодорожная сеть, её протяжённость составляет 11 117 км, из которых 9 454 км с твёрдым покрытием.

Благодаря близости к Японии и Республике Корея, откуда импортируются относительно дешёвые подержанные машины, край занимает первое место в России по обеспеченности автомобилями. Этот показатель составляет 580 машин на 1000 человек (2011).

Региональные и международные авиаперевозки осуществляются из аэропорта «Кневичи», расположенного недалеко от Владивостока. Местные линии представлены аэропортом в пос. Кавалерово, а также внутрирайонным рейсом вертолёт Ми-8 из райцентра пос. Терней в северные сёла Тернейского района.

Порты Приморского края играют важную роль в экономике России. Одним из главных направлений в развитии портов являются контейнерные перевозки. На территории региона расположены крупнейшие контейнерные терминалы Дальнего Востока России. Контейнерный терминал в порту Восточный был введён в эксплуатацию в мае 1976 года.

В Приморье открыт целый ряд крупных и уникальных месторождений разнообразных полезных ископаемых, на базе которых создана и функционирует самая мощная на Дальнем Востоке горнодобывающая промышленность.

В крае производится более 92 % плавикового шпата России, 64 % вольфрамовых концентратов, почти 100 % борных продуктов, 73,6 % свинца в концентрате и 8,4 % свинца рафинированного, добывается 18,2 % олова России.

В крае выявлено почти 100 угольных месторождений с общими прогнозными запасами до 2,4 млрд тонн. Основные месторождения угля — Бикинское, Павловское, Шкотовское и Артемовское — буроголивые, Партизанское и Раздольненское — каменноугольные. Многие месторождения угля имеют сложные гидрогеологические условия (небольшая толщина угольных пластов и их высокая обводненность). Это затрудняет добычу угля, делает её более дорогой. Вместе с тем около 70 % запасов угля пригодно для открытой разработки.

Край богат месторождениями цветных металлов. Известно около 30 месторождений олова, которые в основном находятся в Кавалеровском, Дальнегорском и Красноармейском районах. В этих же районах сосредоточено около 15 месторождений полиметаллических руд, содержащих цинк, свинец, медь, серебро, висмут, индий, редкоземельные металлы. В Красноармейском и Пожарском районах края имеется несколько месторождений вольфрама. Кроме вольфрама в этих рудах содержится медь, серебро, золото, висмут, и другие ценные металлы. В северо-восточных районах Сихотэ-Алиня найдено несколько месторождений серебра.

В крае разведано более 50 месторождений золота. Золотоносные месторождения имеются как на юге Приморья, так и на севере. Около 60 % всех запасов золота находятся в россыпях по долинам рек.

Приморский край включает в себя 12 городских округов и 22 муниципальных района, на территории которых располагаются 29 городских поселений и 116 сельских поселений.

Объект оценки расположен в г. Уссурийске. Уссурийск — город в России, административный центр Уссурийского городского округа (до 2004 года — района) Приморского края.

Расположен на Приханкайской равнине, в 112 км от Владивостока на реках Комаровка и Раковка, в котловине между сопками. Отдалённая часть города (посёлок сахзавода у Хениной сопки) стоит вблизи левого берега реки Раздольная. Площадь городского округа 3 690 кв. км.

Население – 166 819 чел. (2014), второй по величине город Приморского края (после Владивостока). Уссурийский городской округ — 192 844 чел. (2014). Около 60 % промышленности города приходится на производство продуктов питания.

Основан в 1866 году как село Никольское, с 1898 года преобразовано в город Никольск-Уссурийский. В 1934 – 1943 годах являлся административным центром Уссурийской области. Город рассматривается рядом авторов в качестве возможного кандидата на роль столицы Приморского края.

Уссурийск делится на ряд исторических районов, чёткие границы которых не определены: Центральный, район Семи Ветров, Железнодорожная слободка (в народе Слобода), Междуречье, Восход, Посёлок сахарного завода (пос. сахзавода), 5-й километр, Доброполье, Хенина сопка и Черняховский (чаще Кирзавод). Также в состав города входят небольшие сёла: Барановское (с полигоном) и посёлок Минеральный.

В районе окружения оцениваемого объекта сосредоточены такие объекты как: гимназия № 29, развивающий центр «Детская академия», учебный центр «Информсервис», отдел департамента труда и социального развития по Уссурийскому городскому округу, магазины, торгово-оптовые компании, аптеки, парикмахерские, жилой массив и т.д.

Объект расположен в непосредственной близости к автомобильной магистрали – ул. Комсомольская.

Транспортная доступность: автомобильный транспорт.

- остановка автобуса «Школа № 16» маршрут № 2, 3, 40, 40с, 105, 111.

8.6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Объект оценки – недвижимое имущество, расположенное по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, состав оцениваемого недвижимого имущества:

№	Наименование	Год постройки*	Площадь, кв. м.*	Объем, куб.м.*	Обременения	Арендпригодная площадь, кв.м.**
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	1986	910,8	3080,0	см. раздел 6.7	281,0

* - данные Технического паспорта на нежилое помещение № 98 расположенное на 1, 2, 3 и цокольном этажах в нежилом здании по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77 от 01.09.2015 г.

** - Арендпригодная площадь включает в себя площадь кабинетов, складских помещений, за исключением вспомогательной площади (площадь коридоров, лестничных клеток, санузлов, помещения для лифтов, фойе) по данным Технического паспорта на нежилое помещение № 98 расположенное на 1, 2, 3 и цокольном этажах в нежилом здании по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77 от 01.09.2015 г..

1) Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77. Площадь – 910,8 кв. м., строительный объем – 3080,0 куб.м.

- Данные об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки представлены в разделе 6.7 «Оцениваемые права».

- Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Фундамент - крупные железобетонные блоки; стены наружные с отделкой – кирпичные; перегородки - кирпичные; перекрытия и покрытия – чердачное, междуэтажное - железобетонное; кровля - совмещенная; проемы: окна - стеклопакеты; двери - простые, пластиковые, металлические; полы - плитка, линолеум; отделка - обои, окраска, штукатурка, армстронг; прочие конструкции - отмостка; особостроительные работы – лифт (грузовой и пассажирский); инженерное обеспечение: отопление (от котельной), вентиляция (приточно-вытяжная); водоснабжение (от центральной сети), канализация (сброс в городскую сеть); электроосвещение (скрытая проводка); слаботочные устройства – телефон, телевидение; прочие системы и оборудование – пожарная и охранная сигнализации (данные Технического паспорта на нежилое помещение № 98 расположенное на 1, 2, 3 и цокольном этажах в нежилом здании по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77 от 01.09.2015 г. и Акта технического осмотра недвижимого имущества от 01.09.2015 г.).

- Данные о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях:

На момент осмотра выявлено следующее: фундаменты – осмотру недоступны; стены наружные с отделкой - трещины в местах сопряжения, выветривание раствора из швов, осадка; перегородки - трещины в местах сопряжения, выветривание раствора из швов, осадка; перекрытия и покрытия – мелкие трещины в швах между плитами, незначительное смещение плит; кровля - трещины, мелкие разрывы верхнего слоя кровли; проемы – состояние хорошее, видимых повреждений не обнаружено; полы – стертость материала в ходовых местах; отделка -

местами загрязнения окрасочного слоя; прочие конструкции - трещины, сколы; оособстроительные работы - состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии; отопление и вентиляция - состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии; водоснабжение и канализация - состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии; электроосвещение - состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии; слаботочные устройства - состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии; прочие системы и оборудование - состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии (данные Акта технического осмотра недвижимого имущества от 01.09.2015 г.).

Общее техническое состояние здания - хорошее.

У объекта оценки отсутствует функциональное устаревание, поскольку в здании, в котором располагается объект оценки, имеются все необходимые инженерные системы, которые необходимы для эксплуатации его в качестве здания с административными помещениями.

- Информация о текущем использовании объекта оценки:

Текущее использование объекта оценки: Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77 – административные помещения.

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

Внешнее устаревание – это снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к объекту недвижимости факторов (изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.).

Анализ рынка недвижимости показал, что в небольших городах и поселках края, в том числе в г. Уссурийске Приморского края, развитие рынка недвижимости идет весьма медленными темпами. Это падение цен на рынке недвижимости как Российской Федерации в целом, так и регионов, в частности, обусловленное негативными последствиями влияния мирового экономического кризиса, рассматривается как фактор внешнего устаревания, характерного для всех объектов недвижимости. Сделки купли-продажи жилых зданий (сооружений) довольно редки, что не позволяет создать необходимую информационную базу для проведения оценки. Рынок недвижимости, в основном, ограничивается сектором жилья. Продажа и сдача в аренду коммерческих и производственных объектов проходят с меньшей активностью. Низкая активность рынка недвижимости в условиях отсутствия спроса на выкуп и аренду построенных до перехода на рыночные отношения большеобъемных зданий и сооружений вынуждает собственника – муниципалитет – либо сдавать подобные здания в аренду по минимальной арендной плате, либо предоставлять их на определенный срок в безвозмездное пользование.

Эти обстоятельства приводят к появлению внешнего устаревания, снижающего рыночную стоимость объектов нежилого назначения. В результате проведенного оценщиками анализа, величина внешнего устаревания для помещений коммерческого и промышленного назначения, расположенных в г. Уссурийске Приморского края, составила округленно 34% ($1 - 21 \text{ балл} / 32 \text{ балла} = 0,34$). В качестве базы при определении величины внешнего устаревания учитывалась балльная оценка местоположения населенного пункта с развитым рынком и инфраструктурой (краевого центра) – г. Владивостока (32 балла) – и балльная оценка местоположения г. Уссурийска Приморского края (21 балл). Подробное распределение баллов приведено в таблице 8.9 раздела 8.2.

Таким образом, величина внешнего устаревания для оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, составила 34%.

Техническая характеристика недвижимого имущества приведена в Приложении 1.

Фотографии оцениваемого объекта и местоположение на карте г. Уссурийска Приморского края приведены в Приложении 2.

Раздел 9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем обязательны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование” подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта мы применяли четыре основных критерия анализа.

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения зданий и сооружений с целью наилучшего и наиболее эффективного использования объекта на рассматриваемом земельном участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такого наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижения максимальной стоимости самого объекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земельного участка с улучшениями. Когда земельный участок с улучшениями создает стоимость большую, чем стоимость земли без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным будет использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния оцениваемого объекта:

1. анализ земельного участка как неосвоенного;
2. анализ земельного участка с существующими улучшениями.

9.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как неосвоенного

Анализ оцениваемого объекта недвижимости позволил сделать следующие выводы:

1. Физические характеристики участка земли не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование;
2. Использование объекта законодательно разрешено:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденными Решением Думы Уссурийского городского округа № 104 от 30 ноября 2004 г. (в ред. №505 от 20.12.2011 г.), оцениваемый объект находится в границах зоны ОДЗ 1 – зона делового назначения.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными нормативами градостроительного проектирования Приморского края и местными нормативами

градостроительного проектирования Уссурийского городского округа уровня обслуживания населения, не допускается. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы, отделения банков и иные подобные объекты); объекты социального обслуживания; объекты торгового назначения и общественного питания; объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты); объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций.

Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты инженерно-технического обеспечения; стоянки (парковки) автомобилей.

Условно разрешенные виды использования: объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты); многоквартирные жилые дома.

Таким образом, использование земельного участка для строительства здания с административными помещениями – законодательно разрешено.

3. Месторасположение участка не благоприятствует строительству жилых зданий. Наиболее вероятным использованием участка является строительство здания с административными помещениями.

4. Максимальный доход земельный участок, расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, будет приносить при строительстве на нем здания с административными помещениями.

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизнеспособность проектов, мы пришли к выводу, что наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка – это строительство здания с административными помещениями.

9.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости базируется на вышеперечисленных 4-х критериях.

Проведенное выше исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушали бы существующий вариант использования объекта.

1. Физически возможные варианты использования:

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Проведенное исследование показало, что оцениваемый объект физически пригоден для размещения объекта коммерческого назначения.

2. Законодательно разрешенное использование: административные помещения, торговые помещения;

3. Физически осуществимое использование: административные помещения, торговые помещения.

4. Финансово осуществимое использование: административные помещения.

Варианты использования, приносящие прибыль и обеспечивающие максимальную доходность для оцениваемого недвижимого имущества - Нежилого помещения № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77, с учетом всех вышеперечисленных критериев:

Вариант-1 – административные помещения;

Вариант-2 – торговые помещения.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями приведен в таблицах 9.1

Таблица 9.1

Анализ оптимального использования для недвижимого имущества

Варианты функционального назначения	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	
	Вариант 1 - административные помещения	Вариант 2 - торговые помещения
Факторы		
Потенциал месторасположения	+	+
Спрос	+	+
Законодательная разрешенность	+	+
Физическая возможность	+	+
Финансовая целесообразность	+	-
Максимальная продуктивность	+	-
Итого	6	4

Проведенное исследование показало, что наиболее оптимальным способом получения дохода от существующего недвижимого имущества - Нежилого помещения № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77, является использование в качестве административных помещений.

Раздел 10. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта использовались стандартные подходы, применяемые в оценочной практике: затратный подход; сравнительный подход (рыночный подход); доходный подход.

10.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

В затратном подходе реализуются метод капитализации издержек и метод компенсации издержек¹⁸. Первый метод предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости частей затрат (издержек), рассредоточенных по периодам, предшествующих дате оценки. Поскольку у Оценщика возможность получения достоверных данных по величине затрат на создание оцениваемого объекта недвижимости по периодам отсутствует, в настоящем Отчете был применен второй метод затратного подхода - метод компенсации издержек. Данный метод предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (права собственности или права заключения договора аренды или право бессрочного пользования) земельного участка как свободного с рыночной стоимостью улучшений, равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя (девелопера), за вычетом потерь стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, отдельного помещения коммерческого назначения в жилом здании. Официальной сметой затрат на строительство здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа и устареваний здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения ведет к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошренного»

¹⁸ Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003

приобретения помещения, когда покупатель приобретал в собственность помещение коммерческого назначения в жилом здании посредством его строительства.

Также, оцениваемое Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77 располагается в 6-ти этажном здании и является его неотъемлемой частью. По данным Заказчика, выделение земельного участка под оцениваемым объектом и регистрация каких-либо прав на него не производились, что делает невозможным и некорректным самостоятельно производить расчеты по выделению земельного участка под рассматриваемым помещением и рассчитывать его рыночную стоимость.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода для определения стоимости недвижимого имущества, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках настоящего отчета.

10.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (Федеральный стандарт оценки: Оценка недвижимости (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256).

Таким образом, рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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.

В сравнительном подходе реализуется метод соотношения цены и дохода (метод валового рентного мультипликатора) и метод сравнения продаж (называемый также рыночным методом, методом рыночной информации, методом прямого сравнительного анализа продаж), который является наиболее широко применяемым методом оценки.

Метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение

цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли - продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

На практике, как правило, нельзя найти даже двух абсолютно подобных объектов собственности. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продаж и другие характеристики, по которым объекты имеют различия, вызывают потребность во внесении корректирующих изменений в цены рыночных сделок.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Корректировки осуществляют по коэффициентам, учитывающим следующие факторы: функциональное назначение объекта (показатели, удовлетворяющие конкретную потребность); качество объекта; ресурсоемкость объекта; время, период оценки; местоположение объекта, инфраструктура, экология; условия финансирования; условия продажи и имидж продавца.

Этапы применения метода сравнения продаж:

- изучение рынка и предложений на продажу аналогичных объектов, выявление недавних аналогичных продаж на соответствующем рынке;
- сбор и проверка информации о сделках, по каждому отобранному объекту – количественные показатели и качественные признаки;
- анализ и сравнение каждого отобранного объекта с оцениваемым по таким признакам, как дата продажи, местоположение, физические характеристики, условия продажи и другие;
- внесение поправок в цены продаж или запрашиваемые цены по каждому отобранному (сопоставимому) объекту с учетом различий между оцениваемым объектом и аналогами;
- приведение скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В данном отчете метод соотнесения цены и дохода не применим вследствие отсутствия информации о величине доходов, получаемых от эксплуатации объектов-аналогов. Оценщик для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества сравнительным подходом применил метод сравнения продаж, так как в ходе анализа рынка промышленной недвижимости периферийных районов Дальнего Востока были выявлены объекты, которые по своему наилучшему и наиболее эффективному использованию, а также по функциональному назначению, уровню качества и ряду других признаков могут быть приняты в качестве сопоставимых объектов с оцениваемым недвижимым имуществом.

Выбор объектов-аналогов

Критерии отбора: Анализ рынка нежилой недвижимости г. Уссурийска Приморского края показал, что в данном сегменте рынка осуществляется небольшое количество сделок купли – продажи, преобладают предложения о продажах.

Оценщиком были отобраны объекты, которые по своему наилучшему и наиболее эффективному использованию, а также по функциональному назначению и ряду других признаков могут быть приняты в качестве сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью.

В ходе анализа рынка нежилой недвижимости было выявлено, что объекты недвижимости с идентичным функциональным назначением, имеющие сопоставимые характеристики, но отличающиеся по площади, имеют различную стоимость. В то же время 1 кв.м. данных объектов имеет сопоставимую стоимостную характеристику. Исходя из этого, Оценщиком за единицу сравнения была принята стоимость 1 кв.м., как наиболее точная, логичная и объективная единица сравнения объектов нежилой недвижимости.

Характеристика выбранных сопоставимых объектов – аналогов приведена в таблице 10.1. Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества методом сравнительного анализа продаж, представлен в таблице 10.2.

Таблица 10.1

Характеристика объекта оценки и сопоставимых объектов-аналогов

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1 – Административное помещение	Аналог 2 - Административное помещение	Аналог 3 - Административное помещение	Аналог 4 - Административное помещение
1	2	3	4	5	6
Источник информации		Доска бесплатных объявлений "АВИТО" http://www.avito.ru , объявление № 554582238 от 01.08.2015 г., тел. 8-914-711-25-35, Михаил	Доска бесплатных объявлений "АВИТО" http://www.avito.ru , объявление №354663173 от 21.07.2015 г., тел. 8-929-406-96-96, Антон	Интернет-Барахолка- Фарпост, http://www.farpost.ru , объявление №36892179 от 06.07.2015 г. (актуально на дату оценки), тел. 8-924-260-06-60	Интернет-Барахолка- Фарпост, http://www.farpost.ru , объявление №38023213 от 20.08.2015 г., тел. 8-924 259-03-32
Цена продажи/предложения, руб. с НДС		10 000 000	8 600 000	7 000 000	15 500 000
Местоположение	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Выгонная, 4	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пушкина, 150	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Ленина, 120
Дата продажи (предложения)	01.09.2015	Август 2015	Июль 2015	Август 2015	Август 2015
Вид права на объект	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Общая площадь помещений, кв. м.	910,8	125,0	115,4	113,0	370,0
Площадь помещений без учета мест общего пользования, кв.м.	281,0*	100,0	90,7	82,3	330,0
Цена продажи/предложения 1 кв.м., руб.		80000	74523	61947	41892
Функциональное назначение	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения
Функциональное решение	Функциональное помещение (цоколь (146,4 кв.м.), 1 (58,7 кв.м.), 2 (250 кв.м.), 3 (455,7 кв.м.) этажи)	Функциональное помещение (1 этаж)	Функциональное помещение (1 этаж)	Функциональное помещение (3 этаж)	Функциональное помещение (цоколь)
Техническое состояние	Хорошее	Евроремонт	Хорошее	Хорошее	Требуется косметический ремонт
Инженерное обеспечение	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью
Экологическая обстановка	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная

* площадь включает в себя площадь кабинетов, складские помещения за исключением вспомогательной площади (площадь коридоров, лестничных клеток, санузлов, помещения для лифтов, фойе) по данным Технического паспорта на нежилое помещение № 98 расположенное на 1, 2, 3 и цокольном этажах в нежилом здании по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77 от 01.09.2015 г..

Таблица 10.2

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, принадлежащего ОАО «Дальпромстрой», методом прямого сравнительного анализа продаж

Параметры сравнения	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	2	3	4	5	6
Цена продажи/предложения 1 кв.м., руб. с НДС		80000	74523	61947	41892
Корректировка на уторговывание		0,82	0,82	0,82	0,82
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>65600</i>	<i>61109</i>	<i>50796</i>	<i>34351</i>
Дата продажи/предложения (оценки)	01.09.2015	Август 2015	Июль 2015	Август 2015	Август 2015
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>65600</i>	<i>61109</i>	<i>50796</i>	<i>34351</i>
Вид права на объект	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>65600</i>	<i>61109</i>	<i>50796</i>	<i>34351</i>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>65600</i>	<i>61109</i>	<i>50796</i>	<i>34351</i>
Месторасположение	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Выгонная, 4	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пушкина, 150	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Ленина, 120
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>65600</i>	<i>61109</i>	<i>50796</i>	<i>34351</i>
Функциональное назначение	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения
Доля полезной площади в общей площади помещений	0,309	0,800	0,786	0,728	0,892
Корректировка		0,386	0,393	0,424	0,346
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>25322</i>	<i>24016</i>	<i>21538</i>	<i>11885</i>
Общая площадь объекта, кв.м.	910,8	125,0	115,4	113,0	370,0
Площадь помещений без учета мест общего пользования, кв.м.	281,0	100,0	90,7	82,3	330,0
Корректировка на площадь помещений без учета мест общего пользования		0,82	0,80	0,78	1,03
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>20637</i>	<i>19189</i>	<i>16886</i>	<i>12265</i>
Функциональное решение	Функциональное помещение (цоколь (146,4 кв.м.), 1 (58,7 кв.м.), 2 (250 кв.м.), 3 (455,7 кв.м.) этажи)	Функциональное помещение (1 этаж)	Функциональное помещение (1 этаж)	Функциональное помещение (3 этаж)	Функциональное помещение (цоколь)
Корректировка		0,93	0,93	1,00	1,03

Параметры сравнения	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	2	3	4	5	6
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		19192	17846	16886	12633
Техническое состояние	Хорошее	Евроремонт	Хорошее	Хорошее	Требуется косметический ремонт
Корректировка, руб.		0,90	1,00	1,00	1,10
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		17273	17846	16886	13896
Инженерное обеспечение	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		17273	17846	16886	13896
Экологическая обстановка	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		17273	17846	16886	13896
Величина чистой коррекции (без учета корректировки на торг), %		-74%	-71%	-67%	-60%
Общая валовая коррекция, руб.		48 327	43 263	33 910	24 477
в % от цены продажи/предложения	282%	74%	71%	67%	71%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции	16,020	3,834	3,990	4,231	3,964
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно-пропорциональной общей валовой коррекции)		0,239	0,249	0,264	0,247
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		4 134	4 445	4 460	3 439
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	16 478				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	15 008 162				

При согласовании стоимости оцениваемого объекта определялся вклад каждого объекта-аналога в итоговую стоимость, исходя из общей валовой коррекции (по модулю) без учета корректировки на торг.

Поскольку доля общей площади у объектов аналогов находится в диапазоне от 72,8% до 89,2%, а у объекта оценки значительно ниже - 30,9%, то Оценщик в своих расчетах использует аналоги с величиной чистой коррекции от 60% до 74 %.

Расчет корректировок:

1. Корректировка на уторговывание. Данная корректировка учитывает разницу между ценой предложения и ценой продажи объекта в условиях открытого рынка. Для расчета корректировки использовались данные, полученные в ходе анализа рынка нежилой недвижимости г. Хабаровска относительно возможности торга в ходе заключения договора купли-продажи недвижимого имущества. В среднем по рынку разница между ценой предложения и ценой продажи универсальных низкокласных офисно-торговых объектов на неактивном рынке (в период кризиса) составляет 8-18% – см. раздел 4.3.2. В связи со сложившейся экономической ситуацией в стране, с учетом типа и местоположения оцениваемого недвижимого имущества Оценщик принял решение принять максимальное значение корректировки - 18%.
2. Корректировка на дату продажи не рассчитывалась, так как объект оценки и объекты аналоги предлагаются к продаже в пределах квартала.
3. Корректировка на вид права. Корректировка на вид права определяется исходя из наличия оформленного в установленном законодательством порядке вида права (собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления) у оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Корректировка на вид права не рассчитывалась, ввиду соответствия у всех объектов данного показателя.
4. Корректировка на условия финансирования определяется исходя из ограничений (обременений), которые налагают продавцы при продаже объектов, и рассчитывается экспертным путем. Корректировка не проводилась, так как у всех объектов условия финансирования рыночные.
5. Корректировка на местоположение. Данная корректировка не рассчитывалась, так как объекты аналоги не отличаются от объекта оценки по данному признаку.
6. Корректировка на функциональное назначение определяется исходя из конкретного функционального назначения оцениваемого объекта и объектов-аналогов. В составе Нежилого помещения № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77 имеются помещения мест общего пользования (629,8 кв.м.). Наличие помещений мест общего пользования снижают стоимость объекта в целом, в связи с чем в стоимость объектов-аналогов необходимо внести поправочную корректировку на наличие в общей площади объектов помещений мест общего пользования.

В связи с этим, Оценщиком была выделена доля офисных площадей и доля мест общего пользования из общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Наименование	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Общая площадь помещений, кв.м.	910,8	125,0	115,4	113,0	370,0
Полезная площадь (офисные и складские помещения), кв.м.	281,0	100,0	90,7	82,3	330,0
Площадь мест общего пользования, кв.м.	629,8	25,0	24,7	30,7	40,0
Доля полезной площади	0,309	0,800	0,786	0,728	0,892
Доля мест общего пользования	0,691	0,200	0,214	0,272	0,108

Исходя из вышесказанного, в стоимость объектов-аналогов была введена корректировка на учет наличия мест общего пользования, рассчитанная как частное долей офисных помещений объекта оценки на долю офисных помещений объектов аналогов.

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов составила:

Таблица 10.3

Расчет корректировки на функциональное назначение для объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Доля полезной площади	0,309	0,800	0,786	0,728	0,892
Расчет корректировки на учет площади коридоров, лестничных клеток, санузлов, помещений для лифтов, фойе в общей стоимости аналогов		=0,309/0,800	=0,309/0,786	=0,309/0,728	=0,309/0,892
Корректировка на учет площади коридоров, лестничных клеток, санузлов, помещений для лифтов, фойе в общей стоимости аналогов		0,386	0,393	0,424	0,346

7. Корректировка на площадь (масштаб) объекта. Данная корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших. Расчетная формула:

$$K_{кор} = (S_o / S_a)^{-0,198},$$

где $K_{кор}$ - коэффициент корректировки; S_o - площадь оцениваемого объекта, кв. м; S_a - площадь аналога, кв. м. (согласно аналитическому обзору «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока за I полугодие 2015 г.»).

Основным ценообразующим фактором при продаже/аренде помещений является полезная площадь (арендопригодная), поэтому Оценщик принял решение сделать корректировку на площадь без учета мест общего пользования.

8. Корректировка на функциональное решение определяется исходя из конкретного функционального решения оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

В результате анализа цен предложения объектов коммерческой недвижимости была выявлена необходимость расчета поправки на этаж расположения, связанная с тем, что существует определенная закономерность изменения стоимости предлагаемой к продаже (ставке аренды) недвижимости от нахождения на различных этажах.

Влияние этажа расположения на стоимость описана в коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье, актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014.

Расчет корректировок на функциональное решение (этаж) представлен в таблице 10.4.

Таблица 10.4

Расчет корректировки на этаж для объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр сравнения	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Функциональное решение	Функциональное помещение (цоколь (146,4 кв.м.), 1 (58,7 кв.м.), 2 (250 кв.м.), 3 (455,7 кв.м.) этажи)	Функциональное помещение (1 этаж)	Функциональное помещение (1 этаж)	Функциональное помещение (3 этаж)	Функциональное помещение (цоколь)
Коэффициент на этаж	0,93 (=146,4/910,8*0,9 + 58,7/910,8*1 + 250/910,8*0,93 + 455,7/910,8*0,93)	1,00	1,00	0,93	0,90
Расчет корректировки*		0,93/1,00	0,93/1,00	0,93/0,93	0,93/0,90
Корректировка		0,93	0,93	1,00	1,03

* - для расчета корректировки на этаж использованы корректирующие коэффициенты в соответствии с разделом 8.3.2. – таблица 8.21.

9. Корректировка на техническое состояние (физический износ). Корректировка на физический износ определяется исходя из конкретного технического состояния оцениваемого объекта и объектов-аналогов, т.е. учитывает величины физических износов и рассчитывается на основе данных физического состояния объектов методом прямого анализа характеристик:

$$K_{тс} = (100\% - \Phi_{ио}) / (100\% - \Phi_{иа}),$$

где $K_{тс}$ – корректировка на техническое состояние; $\Phi_{ио}$ – физический износ оцениваемого объекта; $\Phi_{иа}$ – физический износ объекта-аналога.

10. Корректировка на инженерное обеспечение. Корректировка определяется исходя из обеспечения системами инженерного оборудования оцениваемого объекта и объектов аналогов.

Корректировка на инженерное обеспечение рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{1}{E_{инж} \times \left(\frac{\sum E_a - \sum E_0}{100} \right) + 1}$$

где К- коэффициент корректировки; $E_{инж}$ - доля стоимости инженерных систем у объекта-аналога в затратах на замещение здания-аналога (на основании данных КО-ИНВЕСТ); $\sum E_a$ - доля присутствующих коммуникаций у объекта-аналога в затратах на замещение всех инженерных систем; $\sum E_0$ - доля присутствующих коммуникаций у оцениваемого объекта в затратах на замещение всех инженерных систем. Корректировка на инженерное обеспечение не производилась, так как объекты аналоги не отличаются по данному параметру от объекта оценки.

11. Корректировка на экологическую обстановку. Корректировка определяется исходя из экологического состояния района, в котором расположен оцениваемый объект и объекты-аналоги и рассчитывается экспертным путем. Корректировка не проводилась, так как все объекты располагаются в зонах с хорошей экологической обстановкой.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, принадлежащего ОАО «Дальпромстрой», определенная сравнительным подходом (см. табл. 10.2), составила: 15 008 162 руб. с НДС.

10.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256).

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Потенциальный покупатель имущества приобретает его в расчете получения будущих доходов, которые ему гарантирует право собственности на это имущество. Доходы, создаваемые имуществом, как правило, связаны с будущей арендной платой и приростом стоимости имущества при его перепродаже.

Основные этапы применения доходного подхода:

1. Установление периода прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также заключение о способности объекта приносить поток доходов период после периода прогнозирования;

3. Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих доходов к дате оценки;

4. Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (Федеральный стандарт оценки: Оценка недвижимости (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

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

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 соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Базовая формула имеет следующий вид:

$$C = \frac{NOY}{R_k},$$

где C - стоимость оцениваемого объекта недвижимости; NOY – чистый операционный доход; R_k – коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости.

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.

В данном отчете метод дисконтирования денежных потоков не применим, поскольку ожидается получение стабильных доходов от эксплуатации оцениваемого объекта, доходы от эксплуатации не носят сезонный характер, оцениваемое недвижимое имущество в течение прогнозного периода сносу не подлежит.

Таким образом, Оценщик для определения рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода применил метод прямой капитализации дохода, поскольку ожидается получение стабильных доходов от эксплуатации оцениваемого объекта.

10.3.1. Определение чистого операционного дохода

Определение чистого операционного дохода основывается на следующих этапах:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе текущих ставок и тарифов на рынке аренды и платных услуг для сравниваемых объектов;

2. Оценка потерь от загрузки и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом сумма вычитается из валового потенциального дохода, а итоговый показатель является действительным (эффективным) валовым доходом;

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода.

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определить величину рыночной арендной платы, соответствующую профилю, качеству и местоположению оцениваемого объекта. С этой целью проведено исследование рынка коммерческой недвижимости в г. Уссурийска Приморского края.

В ходе анализа банка данных отбор сопоставимых объектов осуществлялся по следующим характеристикам объектов недвижимости: функциональное назначение, месторасположение, рыночная привлекательность, качество предоставляемых услуг, удобство доступа к объекту и совокупность дополнительных удобств (данные сайта бесплатных объявлений «АВИТО», Интернет-Базахолка-Уссурийск, <http://ussuriisk.farpost.ru>).

Расчет рыночной стоимости наиболее вероятной ставки арендной платы представлен в таблице 10.5.

Таблица 10.5

Расчет ставки арендной платы 1 кв.м. административных помещений, в месяц

Параметры сравнения	Оцениваемый объект. Административные помещения	Аналог 1 – Административные помещения	Аналог 2 – Административные помещения	Аналог 3 – Административные помещения
1	2	3	4	5
Источник информации		Доска бесплатных объявлений "АВИТО" http://www.avito.ru , объявление №620760965 от 12.08.2015 г., тел. 8-914-793-03-05, Ирина	Интернет-Барахолка-Фарпост, http://www.farpost.ru , объявление №33343688 от 07.08.2015 г., тел. 8-(4234)32-50-01	Интернет-Барахолка-Фарпост, http://www.farpost.ru , объявление №37700670 от 04.08.2015 г., тел. 8-914-658-38-47
Арендопригодная площадь, кв.м.	281,0	167	334	155
Ставка арендной платы, руб./кв.м.		800+КУ	800+КУ	800+КУ
Ставка арендной платы, руб./кв.м. при условии чистого договора аренды		800	800	800
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		752	752	752
Дата аренды	01.09.2015	Август 2015	Август 2015	Август 2015
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		752	752	752
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		752	752	752
Местоположение	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Агеева, 52	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Розинская, 5	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Ушакова, 24
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		752	752	752
Арендопригодная площадь, кв.м.	281,0	167,0	334,0	155,0
Корректировка		0,930	1,024	0,920
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		699	770	692
Функциональное назначение	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения	Административные помещения
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		699	770	692
Функциональное решение	Функциональное помещение (цоколь (146,4 кв.м.), 1 (58,7 кв.м.), 2 (250 кв.м.), 3 (455,7 кв.м.) этажи)	Функциональное помещение (1 этаж)	Функциональное помещение (3 этаж)	Функциональное помещение (1 этаж)
Корректировка		0,93	1,00	0,93
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		650	770	644
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Отличное	Отличное
Корректировка		1,00	0,95	0,95
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		650	732	612
Инженерное обеспечение	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью	Инженерные сети подведены полностью
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		650	732	612
Экологическая обстановка	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м.		650	732	612
Величина чистой коррекции (без учета корректировки на торг), %		-14%	-3%	-19%
Общая валовая коррекция (без учета корректировки на торг), руб.		102	56	140
в % от цены аренды	40%	14%	7%	19%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции	10,372	2,922	5,321	2,129
Весовой коэф-т (рассч-ся по доле обратно-пропорц-й общей валовой коррекции)		0,282	0,513	0,205

Параметры сравнения	Оцениваемый объект. Административные помещения	Аналог 1 – Административные помещения	Аналог 2 – Административные помещения	Аналог 3 – Административные помещения
1	2	3	4	5
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		183	376	126
Рыночная стоимость аренды объекта оценки, руб./кв.м. (округл)	684			

* - «КУ» - расходы на коммунальные услуги

При согласовании стоимости оцениваемого объекта определялся вклад каждого объекта-аналога в итоговую стоимость, исходя из общей валовой коррекции (по модулю) без учета корректировки на торг.

Расчет корректировок:

1. Величина арендной платы недвижимого имущества зависит от вида заключенного договора аренды (валовая аренда – все расходы несет арендодатель/собственник; абсолютно чистая аренда – все расходы несет арендатор; смешанная аренда – часть расходов несет арендодатель/собственник, часть расходов несет арендатор). Поэтому Оценщиком арендная плата по объектам-аналогам приведена в сопоставимый вид как абсолютно чистая аренда (доходная часть). Для определения рыночно-обоснованной величины ставки аренды (доходной части) необходимо из ставок аренды, включающих затраты на содержание недвижимого имущества, исключить данные затраты. Данная корректировка не проводилась, так как ставки всех аналогов приведены при условии чистой аренды.
2. Поскольку Оценщиком использованы цены предложения аренды, в цену предложений аренды была введена корректировка на уторговывание. Данная корректировка учитывает разницу между ценой предложения к аренде и ценой сдачи объекта в условиях открытого рынка, рассчитывается экспертным путем в соответствии с рынком недвижимости периферийных районов Дальнего Востока. В соответствии с разделом 8.3.2 данного отчета корректировка на уторговывание для низкокласных офисно-торговых объектов при продаже на неактивном рынке (в условиях кризиса) составляет от 6% до 18%. С учетом типа оцениваемого имущества, Оценщик использовал в своих расчетах минимальное значение – 6%.
3. Корректировка на дату аренды не рассчитывалась, так как объект оценки и объекты аналоги предлагаются к аренде в пределах квартала
4. Корректировка на условия финансирования определяется с учетом ограничений (обременений), которые налагают арендодатели при сдаче в аренду объектов. Поскольку все объекты имеют рыночные условия финансирования, поправка на данный ценообразующий фактор не производилась.
5. Корректировка на местоположение. Данная корректировка не рассчитывалась, так как объекты аналоги не отличаются от объекта оценки по данному признаку.
6. Корректировка на функциональное назначение. Корректировка определяется исходя из конкретного функционального назначения оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Корректировка на функциональное назначение не производилась, так как у оцениваемого объекта и объектов-аналогов функциональное назначение одинаковое.
7. Корректировка на функциональное решение определяется исходя из конкретного функционального решения оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

В результате анализа цен предложения объектов коммерческой недвижимости была выявлена необходимость расчета поправки на этаж расположения, связанная с тем, что существует определенная закономерность изменения стоимости предлагаемой к продаже (ставке аренды) недвижимости от нахождения на различных этажах.

Влияние этажа расположения на стоимость описана в коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье, актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014.

Расчет корректировок на функциональное решение (этаж) представлен в таблице 10.6.

Таблица 10.6

Расчет корректировки на этаж для объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр сравнения	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Функциональное решение	Функциональное помещение (цоколь (146,4 кв.м.), 1 (58,7 кв.м.), 2 (250 кв.м.), 3 (455,7 кв.м.) этажи)	Функциональное помещение (1 этаж)	Функциональное помещение (3 этаж)	Функциональное помещение (1 этаж)
Коэффициент на этаж	0,93 (=146,4/910,8*0,9 + 58,7/910,8*1 + 250/910,8*0,93 + 455,7/910,8*0,93)	1,00	0,93	1,00
Расчет корректировки*		0,93/1,00	0,93/0,93	0,93/1,00
Корректировка		0,93	1,00	0,93

* - для расчета корректировки на этаж использованы корректирующие коэффициенты в соответствии с разделом 8.3.2. – таблица 8.21.

8. Корректировка на техническое состояние (физический износ). Корректировка на физический износ определяется исходя из конкретного технического состояния оцениваемого объекта и объектов-аналогов, т.е. учитывает величины физических износов и рассчитывается на основе данных физического состояния объектов методом прямого анализа характеристик:

$$K_{тс} = (100\% - \Phi_{ио}) / (100\% - \Phi_{иа}),$$

где $K_{тс}$ – корректировка на техническое состояние; $\Phi_{ио}$ – физический износ оцениваемого объекта; $\Phi_{иа}$ – физический износ объекта-аналога.

9. Корректировка на инженерное обеспечение. Корректировка определяется исходя из обеспечения системами инженерного оборудования оцениваемого объекта и объектов аналогов. Данная корректировка на инженерное обеспечение не производилась, так как объекты аналоги не отличаются по данному параметру от объекта оценки.

10. Корректировка на экологическое состояние. Корректировка определяется исходя из экологического состояния района, в котором расположен оцениваемый объект и объекты аналоги. Корректировка не проводилась, так как все объекты располагаются в зонах с хорошей экологической обстановкой.

Таким образом, наиболее вероятная рыночная ставка арендной платы составляет:

- административные помещения - 684 руб./кв. м. в месяц с НДС.

В соответствии с проведенным анализом, недозагрузка объектов коммерческого назначения Группы А (г. Комсомольск-на-Амуре, г. Биробиджан, г. Находка, г. Уссурийск, г. Артем) составляет 2,5% (Аналитический обзор «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока за I полугодие 2015 г.» Разработчик: ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» (тел.: 8 (4212) 20-37-33). Таким образом, недозагрузка объекта оценки составит 2,5%.

Кроме того, поскольку платежеспособность участников бизнеса является величиной, подверженной влиянию множества факторов, зачастую не зависящих от самих участников, то мы сочли необходимым при расчете чистого операционного дохода учесть риск неуплаты по аренде помещений, то есть недополучения арендной платы при сборе в размере 0-2%. В настоящем Отчете, учитывая площадь и местоположение объекта оценки, недополучения арендной платы оцениваемого объекта принята в размере 1%.

Операционные расходы – это постоянные ежегодные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства действительного валового дохода. Исходя из экономического содержания расходы, могут быть отнесены к одной из трех групп: постоянные расходы, переменные расходы и расходы на замещение.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта арендаторами. В эту позицию включают налоги, относящиеся к недвижимости, платежи по страховке недвижимости и некоторые эксплуатационные расходы.

К переменным относят расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки собственности арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Как правило, в эту группу расходов включаются расходы на управление, заработная плата обслуживающего персонала, коммунальные расходы, расходы на эксплуатацию и ремонт и т.д.

Расчет расходов на замещение основан на допущении, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне соответствующим нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену (капитальный ремонт) строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Для этого средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Технически величина отчислений в резерв замещения рассчитывается как требуемая к накоплению сумма, умноженная на коэффициент фонда возмещения. При этом коэффициент фонда возмещения определялся исходя из безрисковой ставки.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента, основанная либо на величине дохода по долгосрочным правительственным облигациям, либо на величине дохода по вкладам в наиболее надежный банк страны.

В ходе анализа рыночной ситуации в России, в целом, и в Приморском крае, в частности, мы пришли к выводу, что наиболее целесообразно в качестве безрисковой ставки использовать ставки по среднесрочным облигациям федерального займа РФ. Безрисковая ставка принята на уровне 10,58% (ставка по выпуску ОФЗ 26212RMFS).

Расчет резерва на замещение представлен в табл. 10.7.

Таблица 10.7

Расчет резерва на замещение

№	Наименование конструктивных элементов	Затраты на замещение, руб.*	Общая физическая жизнь, лет**	Фактор фонда возмещения	Расходы на замещение, руб.
1	2	3	4	5	6
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77				
1	Кровля	866709	12	0,03978	34 478
2	Проемы	1758081	50	0,00033	580
3	Полы	3179314	20	0,01284	40 822
4	Отделка	1907276	15	0,02541	48 464
5	Прочие конструкции	3771466	30	0,00364	13 728
6	Особостроительные работы	4239085	30	0,00364	15 430
7	Отопление и вентиляция	7466067	30	0,00364	27 176
8	Водоснабжение и канализация	794426	30	0,00364	2 892
9	Электроосвещение	5003536	30	0,00364	18 213
10	Слаботочные устройства	345329	30	0,00364	1 257
11	Прочие системы и специальное оборудование	289179	30	0,00364	1 053
	Итого:	29620466			204 093

* Затраты на замещение рассчитаны в табл. 10.8, а разбивка затрат на замещение по конструктивным элементам произведена с учетом данных Приложения 1 «Техническая характеристика недвижимого имущества»;

** данные издания Тарасевича Е.И. «Управление эксплуатацией недвижимости». – Спб.: Издательство «МКС», 2006.

Затраты на замещение в настоящем Отчете определялись методом сравнительной единицы, поскольку данный метод обеспечивает минимум погрешностей в расчетах, и Оценщик не обладает информацией, достаточной для составления полной сметы воссоздания объекта оценки. Затраты на замещение рассчитывается по формуле:

$$V_{oo} = V_{oo} (C_{дсс} + \Sigma \Delta П) * K * P_n * K_{ндс},$$

где: V_{oo} – затраты на замещение объекта оценки;

V_{oo} (или S_{oo} , L_{oo}) – строительный объем (или площадь, длина) оцениваемого объекта;

$C_{дсс}$ – стоимость строительства 1 куб.м. (кв.м., м., либо другой единицы измерения) аналога в ценах на дату составления сборника: «Общественные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009 – на 01.01.2009 г. (информационной основой базисных стоимостных показателей являются: технические паспорта на оцениваемые объекты и соответствующие сборники КО-ИНВЕСТ);

$\Sigma \Delta П$ – сумма поправок, в рублях на 1 куб.м. объема (1 кв.м. площади) здания (+ увеличение, - уменьшение);

K – произведение поправочных коэффициентов к справочной стоимости;

Π_n – прибыль предпринимателя.

При определении прибыли предпринимателя Оценщиком реализована схема оценки прибыли, основанная на предположении о том, что инвестор, нанимающий подрядчика, имеет возможность вложить средства в другой (альтернативный) проект, который имеет квартальную норму отдачи. Ближайшим альтернативным проектом для строительства является кредитование нового строительства с эффективной квартальной ставкой процента Y_k при начальных вложениях средств δ_e с учетом типичных сроков строительства (k – квартальная). Тогда формула¹⁹ для расчета Π_n выглядит следующим образом:

$$\Pi_n = \frac{Y_k * k}{2} * \left[1 + \frac{Y_k * k}{3} + \delta_e * \left(1 + \frac{2}{3} Y_k * k + \frac{2}{3} Y_k^2 * k^2 \right) \right]$$

По данным Филиала ПАО Банк ВТБ в г. Владивостоке, г. Уссурийске и Сбербанка России (ОАО), ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ», Дальневосточного филиала ПАО «МТС банк» годовые ставки по кредитам для юридических лиц находятся в диапазоне от 18% до 22%. С учетом специфики оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком принята годовая ставка в размере 20%. Срок строительства оцениваемого объекта и первоначальные вложения определены на основании СНиП 1.04.03-85* Нормы продолжительности в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Таким образом, прибыль предпринимателя для оцениваемого объекта составит: 5%.

$K_{ндс}$ – Налог на добавленную стоимость (18%).

Расчет затрат на замещение приведен в табл. 10.8.

Таблица 10.8

**Расчет затрат на замещение недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, методом сравнительной единицы**

№	Наименование	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77
1	2	3
1	Источник информации	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009 раздел 03.3.3.053
2	Класс конструктивной системы	КС-1
3	Затраты на замещение на 01.01.2009 г. за 1 куб.м., руб.	6337,70
4	Поправки, выраженные в руб. на 1 куб.м. здания	
	- на отсутствие части наружных стен	-
	- на отсутствие части перегородок	-
	- на отсутствие части кровли	-
	- на отсутствие части проемов	-
	- на отсутствие части фундамента	-
	- на отсутствие части полов	-
	- на отсутствие части внутренней отделки	-
	- на отсутствие части инженерных систем	-
	- на отсутствие прочих конструкций	-
	- на различие в высоте этажа	-
	- на различие в количестве перегородок	-
	- на наличие подвалов	-
	- на учет прочих и специальных конструкций	-
	- на различие в прочности грунтов	-
	- на различия в конструктивных решениях	-
	перекрытий	-
	оконные проемы	-
	наружных стен	-
	перегородок	-
	полов	-
	заполнения проемов	-
	отделки	-
	прочие конструкции	-
	особостроительные работы	-

¹⁹ Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003

№	Наименование	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77
1	2	3
-	на различие в инженерных системах	-
5	Корректирующие коэффициенты	
-	на различие в объеме здания	1,00
-	на различие в площади здания	1,00
-	на сейсмичность	1,00
-	регионально-климатические коэффициенты	1,09
-	корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2011 г. по сравнению с 01.01.2009 г. (Информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып.74, январь 2011, стр. 39, табл. 2.2.2.)	1,379
-	корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2014 г. по сравнению с 01.01.2011 г. (Информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. 86, январь 2014 г., стр. 43, табл. 2.2.3.)	1,238
-	корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.04.2014 г. (Информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. 91, апрель 2015 г., стр. 39, табл. 2.2.2.)	1,083
6	Скорректированный показатель затрат на замещение на дату оценки, руб.	12772,37
7	Строительный объем, куб.м.	3080
8	Затраты на замещение на дату оценки, руб.	39 338 900
9	Прибыль предпринимателя	1,05
10	Затраты на замещение с прибылью предпринимателя, руб.	41 305 845
11	Налог на добавленную стоимость (18%)	1,18
12	Затраты на замещение с НДС (18%), руб.	48 740 897

Расчет поправок произведен в соответствии с положениями сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», в том числе:

1. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$) применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст},$$

где: $\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен непристроенного здания (помещения);

$C_{ст}$ – справочная стоимость стен, приводимая в сборниках КО-ИНВЕСТ.

Поправки на различие в количестве перегородок, отсутствие части фундамента рассчитываются аналогичным образом. Данные поправки вычитаются из затрат на замещение объекта на дату составления сборника за 1 куб.м. (1 кв.м.), руб.

2. Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении или добавлении других видов работ. Уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания (помещения) на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющего его неотъемлемой частью (приводимую в соответствующем сборнике КО-ИНВЕСТ).

Данная поправка учитывается с плюсом и выражается в добавлении к справочной стоимости здания стоимость каких-либо дополнительных инженерных систем.

3. Поправка на разницу в объеме (V , куб.м.) или площади (S , кв.м.) между оцениваемым зданием/помещением (V_0 и S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы, приведенных в соответствующих сборниках КО-ИНВЕСТ.

4. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание (помещение) располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

где: α_j , α_c – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Согласно общему сейсмическому районированию территории Российской Федерации ОСР-97 в городе Уссурийске Приморского края с вероятностью 10% в течение 50 лет сейсмическая интенсивность в баллах шкалы М8К-64 для средних грунтовых условий составляет 6 баллов. Поэтому коэффициент на сейсмичность для недвижимого имущества в городе Уссурийске Приморского края составляет 1,00.

5. Регионально-климатические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий (помещений) с учетом климатических условий конкретного региона. Значение коэффициента приведено в соответствующем сборнике «КО-ИНВЕСТ». Для Приморского края регионально-климатический коэффициент составляет 1,09.

6. Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2011 г. по сравнению с 01.01.2009 г. определялся на основании Информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве».-М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып.74, январь 2011, стр. 39, табл. 2.2.2.

7. Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2014 г. по сравнению с 01.01.2011 г. определялся на основании Информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве». -М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. 86, январь 2014, стр. 43, табл. 2.2.3.

8. Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.04.2014 г. определялся на основании Информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве». -М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. 91, апрель 2015 г., стр. 39, табл. 2.2.2.

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 10.9.

Расчет чистого операционного дохода

№	Показатели	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77
1	Назначение	Административные помещения
2	Арендопригодная площадь, кв. м. ¹	281,0
3	Ставка арендной платы, руб. с НДС ²	684
4	Потенциальный валовой доход, руб. с НДС	2 306 448
5	Коэффициент загрузки	0,975
6	Коэффициент недосбора арендной платы	0,99
7	Действительный валовой доход, руб. с НДС	2 226 299
8	Затраты на содержание объекта, руб. с НДС, в том числе	509 344
-	налог на имущество ³	279 813
-	расходы на страхование ⁴	25 438
-	расходы на замещение ⁵	204 093
9	Чистый операционный доход, руб. с НДС	1 716 955

1 – см. раздел 8.5;

2 – см. таблицу 10.5

3 – налог исчислялся в размере 2,2% от рыночной стоимости объекта оценки без НДС, полученной в рамках сравнительного подхода (см. раздел 10.2);

4 – приняты в размере 0,2% от рыночной стоимости объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода без учета НДС (см. раздел 10.2);

5 – см. таблицу 10.7.

10.3.2. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации – показатель, показывающий рыночные условия, выгодность сделок, осуществляемых на рынке недвижимости. Он показывает финансовый результат вложений, уровень доходности оцениваемых объектов.

Общий коэффициент капитализации состоит из двух частей, характеризующих²⁰:

- Доход на капитал. Ставка доходности инвестиции (капитала) является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- Возврат капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений.

То есть, формула общего коэффициента капитализации выглядит следующим образом:

$$R_o = R_{on} + R_{of},$$

где R_o – общий коэффициент капитализации; R_{on} – показатель дохода на капитал; R_{of} – показатель возврата капитала.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения: безрисковая ставка + премии за риск вложения в недвижимость + премии на низкую ликвидность недвижимости + премии за инвестиционный менеджмент.

Для расчета нормы возврата капитала используются три способа: прямолинейный возврат капитала (метод Ринга); возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда); возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат не применялся, поскольку в современных условиях рынка, с учетом негативного влияния мирового финансового кризиса, показатель дохода на капитал, полученный кумулятивным построением (на основе анализа рисков), не отражает реальной доходности недвижимости.

В настоящем Отчете Оценщик для определения ставки капитализации использовал данные Аналитического обзора «Рынок нежилой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока за I полугодие 2015 г.», разработанный ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» (г. Хабаровск).

Исходя из имеющихся данных о средних ценах продаж и средних ценах аренды на

²⁰ Федотова М.А., Булычева Г.В., Григорьев В.В. и др. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Институт профессиональной оценки, 1999

коммерческую недвижимость, специалистами компании ООО Региональный союз оценщиков «Кредо» были определены ставки капитализации для коммерческой недвижимости (см. раздел 8.2. табл. 8.20).

Оценщик в рамках данного отчета использует ставку капитализации в соответствии с анализом рынка коммерческой недвижимости периферийных районов Дальнего Востока по Группе А – 14,20% (к которой относится г. Уссурийск Приморского края).

Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, методом прямой капитализации дохода, представлен в таблице 10.10.

Таблица 10.10

**Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, принадлежащего
ОАО «Дальпромстрой», методом прямой капитализации дохода**

№	Наименование	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77
1	Действительный валовой доход, руб. с НДС	2 226 299
2	Затраты на содержание объекта, руб. с НДС	509 344
3	Чистый операционный доход, руб. с НДС	1 716 955
4	Коэффициент капитализации	0,1420
5	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	12 091 232

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, принадлежащего ОАО «Дальпромстрой», определенная доходным подходом (см. табл. 10.10), составила: 12 091 232 руб. с НДС.

Раздел 11. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

Выполненное в данном отчете определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, позволило получить следующие результаты:

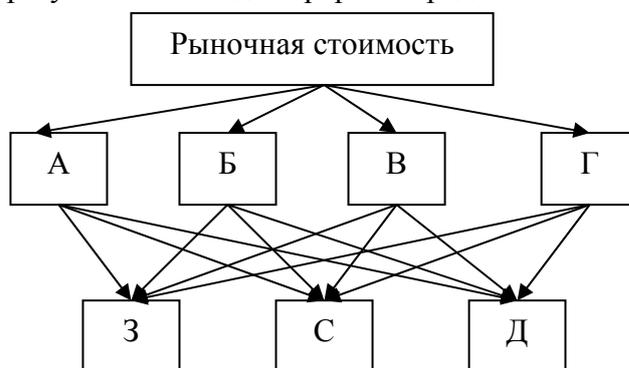
№	Наименование	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
1	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	Не применялся	15 008 162	12 091 232

Для определения конкретного значения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта применен метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. Элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл: 1 – равная важность; 3 – умеренное превосходство одного над другим; 5 – существенное превосходство; 7 – значительное превосходство; 9 – очень сильное превосходство. 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$.

Проблема согласования результатов в виде иерархии представлена следующим образом:



где верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости;

промежуточный уровень – критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами оценки:

З - стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, руб.;

С - стоимость объекта, определенная с использованием сравнительного подхода, руб.;

Д - стоимость объекта, определенная с использованием доходного подхода, руб.

При сравнении критериев учитывается какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них наиболее вероятна.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, можно сделать следующие выводы.

Затратный подход оценки позволяет учесть специфику архитектурно-строительных и объемно-планировочных решений, использованных при возведении объекта, его настоящее техническое состояние. Затратный подход применяется для оценки только что построенных объектов недвижимости либо для объектов с незначительным износом.

Также, оцениваемое Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77 располагается в 6-ти этажном здании и является его неотъемлемой частью. По данным Заказчика, выделение земельного участка под оцениваемым объектом и регистрация каких-либо прав на него не производились, что делает невозможным и некорректным самостоятельно производить расчеты по выделению земельного участка под рассматриваемым помещением и рассчитывать его рыночную стоимость.

Сравнительный подход позволяет получить обоснованное суждение о возможной цене купли – продажи объекта с учетом большого количества характеристик самого объекта оценки – функционального назначения, количественных параметров, местоположения, условий продажи, инженерно-технических характеристик, состояния окружающей среды и др. Ограниченный объем рыночной информации по сделкам в г. Уссурийске Приморского края приводит к необходимости учета определенной погрешности результатов, полученных данным подходом оценки.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

При определении значимости критериев оценщик исходил из предположения, что наибольшую значимость при определении удельного веса подходов оценки имеют возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (критерий А), поскольку именно данный фактор при текущем назначении оценки оказывает решающую роль на определение стоимости объекта, и критерий Б, который отражает тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ. Меньшую значимость при определении удельного веса подходов оценки, по мнению Оценщика, имеют прочие критерии (В и Г).

С учетом вышеизложенного рассчитаны значения приоритетов критерия (см. табл. 11.1).

Таблица 11.1

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Вес критерия				
А	1	3	4	3	(1,000 x 3,000 x 4,000 x 3,000)	$^{1/4} =$	2,449	2,449 / 5,130 =	47,75%
Б	1/3	1	5	5	(0,333 x 1,000 x 5,000 x 5,000)	$^{1/4} =$	1,699	1,699 / 5,130 =	33,12%
В	1/4	1/5	1	1	(0,250 x 0,200 x 1,000 x 1,000)	$^{1/4} =$	0,473	0,473 / 5,130 =	9,22%
Г	1/3	1/5	1	1	(0,333 x 0,200 x 1,000 x 1,000)	$^{1/4} =$	0,508	0,508 / 5,130 =	9,91%
СУММА					5,130			100,00%	

Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент (см. таблицы 11.2 – 11.3).

Таблица 11.2

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

Подход	С	Д	Вес подхода по критерию А				
С	1	2	(1,000 x 2,000)	$^{1/2} =$	1,414	1,414 / 2,121 =	66,67%
Д	1/2	1	(0,500 x 1,000)	$^{1/2} =$	0,707	0,707 / 2,121 =	33,33%
СУММА			2,121		100,00%		

Продолжение таблицы 11.2

Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

Подход	С	Д	Вес подхода по критерию Б				
С	1	2	(1,000 x 2,000)	$^{1/2} =$	1,414	1,414 / 2,121 =	66,67%
Д	1/2	1	(0,500 x 1,000)	$^{1/2} =$	0,707	0,707 / 2,121 =	33,33%
СУММА			2,121		100,00%		

Продолжение таблицы 11.2

Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания

Подход	С	Д	Вес подхода по критерию В		
С	1	2	$(1,000 \times 2,000)^{1/2} =$	1,414	$1,414 / 2,121 =$ 66,67%
Д	1/2	1	$(0,500 \times 1,000)^{1/2} =$	0,707	$0,707 / 2,121 =$ 33,33%
СУММА			2,121		100,00%

Продолжение таблицы 11.2

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

Подход	С	Д	Вес подхода по критерию Г		
С	1	2	$(1,000 \times 2,000)^{1/2} =$	1,414	$1,414 / 2,121 =$ 66,67%
Д	1/2	1	$(0,500 \times 1,000)^{1/2} =$	0,707	$0,707 / 2,121 =$ 33,33%
СУММА			2,121		100,00%

Таблица 11.3**Расчет итогового значения весов**

Подход	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода	
	0,4775	0,3312	0,0922	0,0991		
С	0,6667	0,6667	0,6667	0,6667	$0,47753 \times 0,66667 + 0,33123 \times 0,66667 + 0,09219 \times 0,66670 + 0,09906 \times 0,66670 =$	66,67%
Д	0,3333	0,3333	0,3333	0,3333	$0,47753 \times 0,33333 + 0,33123 \times 0,33333 + 0,09219 \times 0,33330 + 0,09906 \times 0,33330 =$	33,33%
СУММА					100,00%	

Согласование результатов оценки недвижимого имущества представлено в таблице 11.4.

Таблица 11.4**Согласование результатов оценки**

№	Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость (округл.), руб. с НДС
		руб. с НДС	вес	руб. с НДС	вес	
1	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	15 008 162	66,67%	12 091 232	33,33%	14 036 000

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77, принадлежащего ОАО «Дальпромстрой» по состоянию на 01.09.2015 г. составила:

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1.	Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77	14 036 000

По мнению Оценщика, границы интервала в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки – Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77, составляют: 12 100 000 – 15 000 000 руб.

Дипломированный оценщик
Действительный член РОО

М. Р. Моница

Источники информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 27.07.2010)) // Собрание законодательства РФ, 1994, № 32, ст. 3301;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ (ред. от 08.05.2010) // Собрание законодательства РФ, 1996, № 5, ст. 410;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (ред. от 30.06.2008 г.) // Собрание законодательства РФ, 2001, № 49, ст. 4552;
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. 17.12.2009) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2010)) // Собрание законодательства РФ, 2000, № 32, ст. 3340;
5. Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. №102-ФЗ (ред. 17.07.2009) // Собрание законодательства РФ, 1998, №29, ст. 3400;
6. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»- 29 июля 1998 г. № 135 –ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 №91-ФЗ, от 17.07.2009 №145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, 27.12.2009 № 374-ФЗ, 22.07.2010 № 167-ФЗ, 28.12.2010 № 431-ФЗ, с изм. от 18.07.2009 №181-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 1998, №31, ст. 3813;
7. Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 // Российская газета, № 4457 от 04.09.2007 г.;
8. Федеральный стандарт оценки: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 // Российская газета, № 4457 от 04.09.2007 г.;
7. Федеральный стандарт оценки: Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 // Российская газета, № 4458 от 05.09.2007 г.;
8. Федеральный стандарт оценки: Оценка недвижимости (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 // Официальный сайт компании "КонсультантПлюс";
9. Международные стандарты оценки: В 2 т. / Под ред. И.Л. Артеменкова. – М.: РОО, 2005.
10. Свод стандартов оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО). – М.: РОО, 2010.
11. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998
12. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. – М.: Госстрой СССР, 1971.
13. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003
14. Оценка недвижимости /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
15. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997.
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
17. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1995.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости (Энциклопедия оценки).- СПб.: СПбГТУ, 1997.
19. Федотова М.А, Булычева Г.В., Григорьев В.В. и др. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Институт профессиональной оценки, 1999.
20. Научно-практический журнал «Дальневосточный оценщик», 2010-2015 гг.
21. Интернет-Базахолка-Уссурйск, <http://ussuriisk.farpost.ru>;
22. Доска бесплатных объявлений «АВИТО», www.avito.ru;
23. Электронная версия газеты бесплатных объявлений "Из рук в руки", <http://primorskiy-kray.irr.ru>;
24. Официальный сервер Правительства Приморского края.

Техническая характеристика недвижимого имущества

1. Помещение (№ на поэтажном плане: 2 этаж - 21, 34-37, 40, 47, 49, 50, 54, 55; 3 этаж – 11, 17, 18, 20, 23 – 33, 36, 38, 39, 47, 49, 51), площадью 705,7 кв.м., выделенное из нежилого помещения № 98 (кадастровый номер 25:34:000000:8829, общей площадью 910,8 кв.м., назначение: нежилое, этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский рай, г. Уссурийск, ул. Советская, д. 77

Показатели:

Год постройки - 1986

Площадь, кв. м. - 910,8

Класс здания КС-1

Объем, куб. м. - 3080,0

Арендопригодная площадь, кв.м. - 281,0

Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009, раздел ОЗ.3.3.053

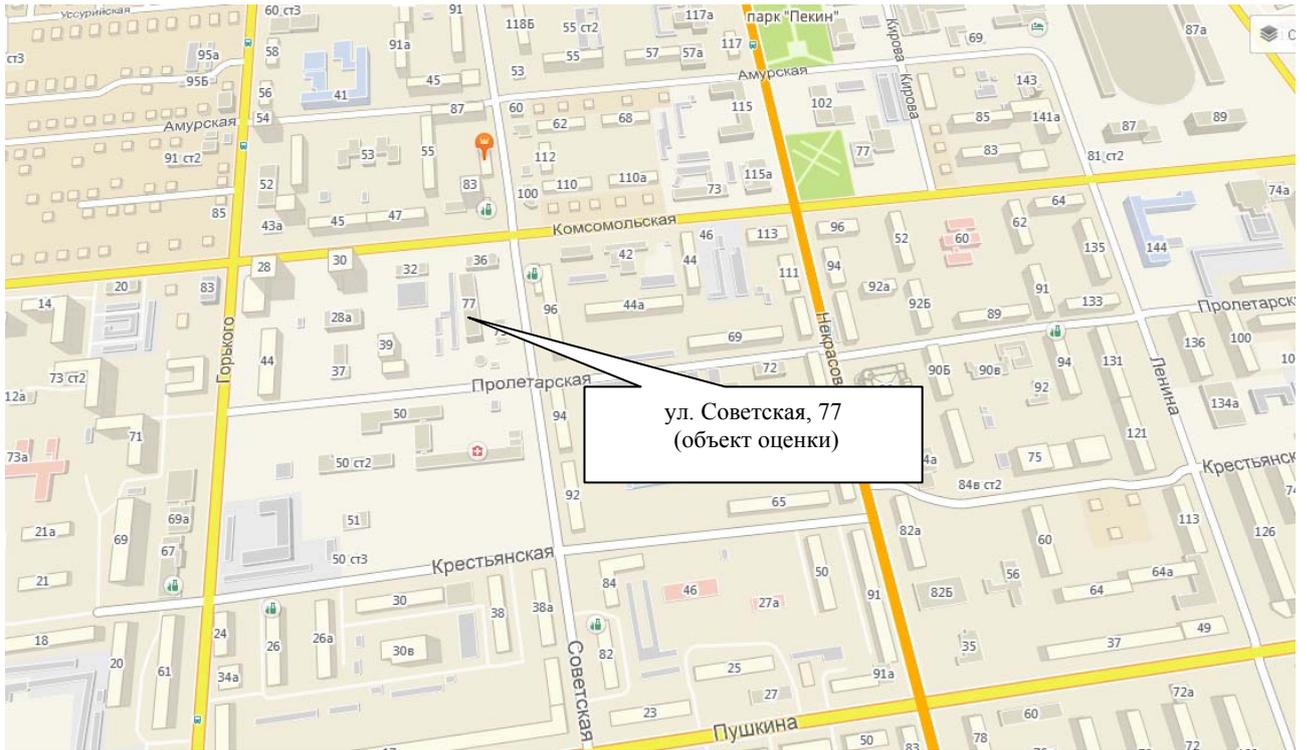
№	Наименование конструктивных элементов здания	Описание конструкций здания	Техническое состояние	Физический износ, %	Стоимость 1 куб.м. (1 кв.м.) элемента здания на дату составления сборника УПСС	Стоимость 1 куб.м. (1 кв.м.) элемента здания на дату составления сборника УПСС с учетом фактического наличия и внесенных корректировок
1	2	3	4	5	6	7
1	Фундаменты	крупные железобетонные блоки	осмотру недоступен	40	427,8	427,8
2	Стены наружные с отделкой	кирпичные	трещины в местах сопряжения, выветривание раствора из швов, осадка	30	1025,6	1025,6
3	Перегородки	кирпичные	трещины в местах сопряжения, выветривание раствора из швов, осадка	30	288,7	288,7
4	Перекрытия и покрытия	чердачное, междуэтажное - железобетонное	мелкие трещины в швах между плитами, незначительное смещение плит	30	744,1	744,1
5	Кровля	совмещенная	трещины, мелкие разрывы верхнего слоя кровли	30	112,7	112,7
6	Проемы	окна - стеклопакеты; двери - простые, пластиковые остекленные	состояние хорошее, видимых повреждений не обнаружено	20	228,6	228,6
7	Полы	плитка, линолеум	стертость материала в ходовых местах	20	413,40	413,4
8	Отделка	обои, окраска, штукатурка, армстронг	местами загрязнения покрасочного слоя	20	248	248,0
9	Прочие конструкции	отмостка	трещины, сколы	40	490,4	490,4
10	Особостроительные работы	лифт (грузовой и пассажирский)	состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии	30	551,2	551,2
11	Отопление и вентиляция	отопление (от котельной), вентиляция (приточно вытяжная)	состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии	30	970,8	970,8
12	Водоснабжение и канализация	водоснабжение (от центральной сети), канализация (сброс в городскую сеть)	состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии	30	103,3	103,3
13	Электроосвещение	электроосвещение (скрытая проводка)	состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии	30	650,6	650,6
14	Слаботочные устройства	телефон, телевидение	состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии	30	44,9	44,9
15	Прочие системы и специальное оборудование	пожарная и охранная сигнализация	состояние хорошее, все системы и приборы в рабочем состоянии	30	37,6	37,6
	Итого				6337,7	6337,7

Приложение 2. Фотографии

Нежилое помещение № 98 в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 910,8 кв.м., этаж цокольный, 1, 2, 3, адрес объекта: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, 77



Местоположение объекта оценки на карте г. Уссурийска Приморского края



Приложения 3. Документы