

Отчет № 283/-19

об оценке рыночной стоимости

нежилого здания площадью 976,9 кв.м, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 42а, принадлежащего ФГУП «ГВСУ № 6»

Заказчик	ФГУП «ГВСУ № 6»
Исполнитель	ООО «НЭО Консалт»
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 17 декабря 2018 года к Договору на оказание услуг по оценке № 339-18 от 24 июля 2018 года
Дата составления отчета	20 июня 2019 года
Дата оценки	17 июня 2019 года

Утверждаю

Крутькова С.А.

Генеральный директор



Оглавление

Основные факты и выводы.....	5
Задание на оценку.....	6
Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках.....	8
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ...	10
Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	14
Описание объекта оценки	15
Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки	15
Местоположение объекта оценки.....	24
Сведения о текущем использовании объекта оценки	33
Анализ рынка объекта оценки	34
Обзор макроэкономического развития РФ по итогам 2018 года.....	34
Сценарии макроэкономического развития и денежно-кредитная политика в 2019 – 2021 годах	36
Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Владивосток	43
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	70
Описание процесса оценки объекта оценки	71
Нормативная база. Термины и определения	71
Подходы к оценке	71
Последовательность проведения оценки.....	72
Обоснование отказа от применяемых подходов	73
Сравнительный подход.....	74
Методические основы	74
Оценочные расчеты	75
Объекты – аналоги	75
Доходный подход.....	87
Методические основы	87
Оценочные расчеты	88
Определение ставки арендной платы помещений свободного назначения	88
Вводимые корректировки	91
Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	99

Определение действительного валового дохода (ДВД).....	99
Операционные расходы	99
Расчет чистого операционного дохода	100
Определение коэффициента капитализации	100
Расчет рыночной стоимости объекта оценки	103
Согласование результатов	105
Выводы и заключения.....	106
Заявление о качестве оценки	107
Список использованных нормативных документов и справочно–методической литературы.....	108
Список нормативных документов.....	108
Список справочно-методической литературы.....	108

Приложение

НЭО Консалт

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА • ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

Исх. № 283/-19
от 20 июня 2019 года

680000, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, д. 43
Внешнему управляющему ФГУП «ГВСУ № 6»
Г-ну Удельнову Г.В.

Уважаемый Григорий Васильевич!

На основании Дополнительного соглашения № 1 от 17 декабря 2018 года к Договору на оказание услуг по оценке № 339-18 от 24 июля 2018 года ООО «НЭО Консалт» провело оценку рыночной стоимости нежилого здания площадью 976,9 кв.м, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 42а, принадлежащего ФГУП «ГВСУ № 6».

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания площадью 976,9 кв.м, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 42а, принадлежащего ФГУП «ГВСУ № 6», по состоянию на дату оценки – 17 июня 2019 года, составляет **54 220 000 (пятьдесят четыре миллиона двести двадцать тысяч) рублей, с учетом НДС, 45 183 333 (сорок пять миллионов сто восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки без учета НДС.**

ООО «НЭО Консалт» не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставленной в ее распоряжение документации и информации.

Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, равно как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как неотъемлемая часть его полного текста, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 и 299 от 20 мая 2015 года, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»



С.А. Крутькова

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является нежилое здание площадью 976,9 кв.м, расположенное по адресу г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 42а, принадлежащее ФГУП «ГВСУ № 6».

Более подробная информация об объекте оценки приведена в разделе «Описание объекта оценки» (страница 15 настоящего отчета).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

В рамках настоящего отчета для оценки нежилых помещений были использованы сравнительный и доходный подходы, затратный подход не применялся (см. раздел «Описание примененных подходов к оценке и обоснование отказа от использования»). Результаты согласования и итоговая стоимость объекта оценки представлены в таблице:

Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений из состава объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода, %	Взвешенный результат, руб.
Сравнительный	51 094 322,02	50	25 547 161,01
Доходный	57 344 161,77	50	28 672 080,89
Затратный	Имеет обоснованный отказ от применения	–	–
Итоговая величина рыночной стоимости после округления с учетом НДС, руб.			54 220 000
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.			45 183 333,33

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания площадью 976,9 кв.м, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 42а, принадлежащего ФГУП «ГВСУ № 6» по состоянию на дату оценки – 17 июня 2019 года, составляет **54 220 000 (пятьдесят четыре миллиона двести двадцать тысяч) рублей, с учетом НДС, 45 183 333 (сорок пять миллионов сто восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки без учета НДС.**

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»,

Оценщик



С.А. Крутькова

Ю.Д. Данильченкова

Задание на оценку

Объект оценки

Объект оценки – нежилое здание площадью 976,9 кв.м, расположенное по адресу г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 42а, принадлежащее ФГУП «ГВСУ № 6». Балансовая (остаточная) стоимость на 30.06.2018 составляет 60 407 883,36 руб.

Имущественные права на объект оценки

Право собственности

Правообладатель

ФГУП «ГВСУ № 6» на праве хозяйственного ведения

Цели и задачи оценки

Цель и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: управленческие цели Заказчика - оценка проводится в соответствии с п. 5.1 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для целей принятия собранием кредиторов ФГУП «ГВСУ № 6» решения о стоимости имущества, передаваемого новому обществу в рамках мероприятия замещения активов должника

Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на странице 10 настоящего отчета.

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ

Дата оценки

17 июня 2019 года

Срок проведения оценки

24 июля 2018 года – 20 июня 2019 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в открытых источниках и доступной потенциальному покупателю на дату оценки. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки;
- Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации;

- Оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется инвентаризация имущества объекта оценки;
- Юридическая экспертиза существующих прав в отношении объекта оценки не проводится; права рассматриваются свободными от каких - либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки;
- Оценщики полагаются на достоверность и ответственность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- От оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;
- От оценщиков не требуется суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки;
- Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, что не является гарантией реализации объекта по цене, указанной в Отчете об оценке, поскольку данная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок 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.

Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках

Заказчик

Федеральное государственного унитарного предприятия «Главное военно-строительное управление № 6»

- Краткое наименование: ФГУП «ГВСУ № 6»
- Адрес местонахождения: 680000, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, д. 43
- ИНН/КПП: 2700001660/272101001
- ОГРН: 1022700931220 (дата присвоения 28.12.2002 г.)

Сведения об оценщике

Данильченкова Юлия Дмитриевна

Квалификация: Диплом о высшем образовании специалиста с отличием № 107705 0056859, квалификация: менеджер со специализацией «Оценка и управление собственностью», выдан 26 июня 2015 года Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением «Государственный Университет Управления». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 011223-1 от 24.04.2018г. Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Свидетельство от 12 сентября 2018 года, рег. № 696), адрес местонахождения СРО «СФСО»: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011223-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 24 апреля 2018 года, № 014726-2 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 21 сентября 2018 года, № 015624-3 по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» от 16 ноября 2018 года. Трудовой договор № 4 от 02 марта 2015 года с Обществом с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт».

Общий стаж работы в оценочной деятельности 4 года. Специализация – оценка бизнеса, прав требования, ценных бумаг, недвижимости, машин и оборудования, подготовлено более 80 отчетов об оценке.

Полис страхования профессиональной ответственности № 433-041306/18 СПАО «Ингосстрах» от 15 июня 2018 года на срок с 03 июля 2018 года по 02 июля 2019 года. Страховая сумма – триста тысяч рублей.

Независимость оценщика: Оценка объекта оценки проводится оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом и работником юридического лица ФГУП «ГВСУ № 6», не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не является кредитором ФГУП «ГВСУ № 6». ФГУП «ГВСУ № 6» не является кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки у оценщика отсутствуют.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «НЭО Консалт» (ООО «НЭО Консалт»)

- Юридический адрес: РФ, 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53
- Фактический адрес: РФ, 125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, корп. 19, оф. 20
- ИНН/КПП: 7743932662/774301001
- ОГРН: 1147746810078 (дата присвоения – 17.07.2014 года)

В соответствии со статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ООО «НЭО Консалт» имеет в штате двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков – Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Ответственность Исполнителя дополнительно застрахована в ОСАО «Ингосстрах»: Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-048080/18 от 10 июля 2018 года. Период страхования - с 20 ноября 2018 года по 01 января 2020 года. Страховая сумма – пять миллионов рублей.

В соответствии с положениями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ООО «НЭО Консалт» является независимым лицом по отношению к Заказчику. ООО «НЭО Консалт» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, принадлежащем ФГУП «ГВСУ № 6», не является аффилированным лицом ФГУП «ГВСУ № 6».

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка проведена, и данный Отчет подготовлен с учетом следующих ограничительных условий и допущений:

Ограничительные условия

1. Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком при принятии управленческих, финансовых и иных решений, связанных с объектом оценки;
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
3. Оценщики основываются на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Исполнителя, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщики исходят из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед оценщиками не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщикам средствами;
4. Перед Исполнителем не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительной-технической, технологической, санитарно-экологической и эпидемиологической экспертизы;
5. Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц предоставлять информацию для проведения оценки объекта в сроки, установленные Договором на оценку;
6. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
8. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
9. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных

- действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
10. В процессе оценки Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
 11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
 12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату оценки;
 13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
 14. Оценщики и Исполнитель не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьими лицами;
 15. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;
 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, 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;
 17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки с учетом имеющейся в распоряжении оценщика информации. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
 18. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Допущения

1. Объект оценки рассматривался свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете;
2. Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера, имеющие отношение к объекту оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки;
3. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки;
4. В итоговых значениях рыночной стоимости объекта оценки не требуется суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки;
5. При проведении оценки были использованы кадастровые паспорта и свидетельства на право хозяйственного ведения на объекты недвижимости с субъектом права Федеральное государственное унитарное предприятие «Главное управление специального строительства по территории Дальневосточного федерального округа при Федеральном агентстве специального строительства» (ИНН: 270001660). В соответствии с Приказом директора департамента имущественных отношений Министерства обороны РФ от 31.03.2017 № 944 ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» переименовано в Федеральное государственное унитарное предприятие «Главное военно-строительное управление № 6» (ФГУП «ГВСУ № 6») ИНН: 270001660. Таким образом, произошла смена наименования юридического лица, что не является основанием для прекращения или перехода прав на оцениваемые объекты недвижимости иному лицу. В связи с чем при проведении оценки было использовано допущение, что субъектом права на оцениваемую недвижимость является ФГУП «ГВСУ № 6»;
6. При проведении оценки было использовано свидетельство на право хозяйственного ведения от 02.04.2015 г. Согласно полученным по запросу внешнего управляющего выписке из ЕГРП, сведения в использованном при оценке свидетельстве на право хозяйственного ведения являются актуальными на дату оценки;
7. В связи с фактическим отсутствием у Заказчика кадастрового и технического паспортов на объект оценки оценка проводилась на основании сведений, представленных в проектной документации на оцениваемое здание. При проведении оценки было использовано допущение о незначительных отклонениях технических и конструктивных характеристик построенного здания от его проекта, размер отклонений считался сопоставимым с погрешностями оценочных расчетов и округления.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиками при проведении расчетов стоимости объекта оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки (ФСО)

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности

- Стандарты и правила Ассоциации оценщиков «Кадастр - оценка» (Ассоциация «Кадастр - оценка»).

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

При проведении оценки были использованы следующие документы:

- Определение Арбитражного суда Хабаровского края от 02 марта 2018 года по Делу № А73-8059/2015;
- Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое здание от 02.04.2015 г.;
- Кадастровый паспорт нежилого здания от 09.02.2015 г.;
- Проектная документация: «Комплекс «Микрорайон б. Патрокл в г. Владивостоке». Комплекс жилой застройки в береговой зоне. I очередь строительства. Магазин № 2. Рабочая документация. Архитектурные решения.» 2012 г.;
- Приказ директора департамента имущественных отношений Министерства обороны РФ от 31.03.2017 № 944.

Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными. По мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно–методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной, поскольку, по мнению оценщиков, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Также используемая информация полагается достоверной, поскольку, по мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Таким образом, по мнению оценщиков, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Объект оценки – нежилое здание площадью 976,9 кв.м, расположенное по адресу г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 42а, принадлежащее ФГУП «ГВСУ № 6». По состоянию на 30.06.2018 года балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки составляет 60 407 883,36 руб.

Новый жилой район Патрокл - один из самых масштабных проектов комплексного освоения территорий в России, входящий в состав объектов саммита АТЭС 2012 года. На территории 150 гектаров предполагается построить 600 000 кв. м. нового жилья и создать по-настоящему комфортные условия для жизни. Общий вид микрорайона, где расположено оцениваемое нежилое здание, представлен ниже:



Фото 1. Общий вид микрорайона с оцениваемыми нежилыми помещениями

При планировке района главный акцент сделан на уникальный рельефный ландшафт местности. Дома строятся от береговой линии по нарастающей. Из окон домов открываются прекрасные виды на три бухты: Патрокл, Соболев и Улис. Обязательным условием застройки района является сохранение реликтовой рощи, которая выделена как зона рекреации и отдыха, а вдоль береговой линии моря будет построена красивая современная набережная с благоустроенными пляжами. Кроме жилья, на территории района запланированы все элементы инфраструктуры: детские сады и школы, спортивные комплексы и стадионы, поликлиники, торговые и общественно-деловые центры, объекты культуры и отдыха, спортивно-рекреационная и пляжная зоны.

Оцениваемое нежилое здание расположено внутри жилого микрорайона, застроенного жилыми монолитными домами с квартирами повышенной комфортности высотой в 5 этажей. Все здания

не являются типовыми, выполнены в единой авторской концепции, учитывающей особенности ландшафта и панорамные виды на океан.

Краткая характеристика оцениваемого здания и его основных конструктивных элементов представлена ниже:

Таблица 2. Общая характеристика оцениваемого здания

Параметр	Описание
Год постройки	2013
Функциональное назначение здания/сооружения	Нежилое здание
Возраст здания (фактический возраст, нормативный срок службы, остаточный срок эксплуатации, лет)	6
Благоустройство участка (состояние придомовой территории, отмостков, планировка двора, наличие и состояние прилегающей территории, ее ограждение, озеленение, внутренние дороги, пешеходные дорожки, уличное освещение, иные улучшения)	Объект расположен на открытой территории в глубине жилого микрорайона. Окружающая территория – малоэтажная застройка жилыми домами с квартирами повышенной комфортности, имеет прилегающую организованную парковку.
Сведения об исторических и памятных событиях и личностях, связанных с данным объектом	Информация отсутствует
Статус памятника истории и культуры (федеральный, региональный, местный)	Информация отсутствует
Объемно-планировочные параметры	
Общая площадь по проектной документации, кв. м	978,49
Общая площадь по правоустанавливающим документам, кв. м	976,9
Торговая площадь по проектной документации, кв. м	557,26
Этажность	2
Группа капитальности	1
Преобладающий материал конструктивных элементов	
Фундаменты	Монолитный железобетон
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитная железобетонная плита
Крыша	Рулонная
Полы	Плиточные
Проемы оконные	Стеклопакеты
Проемы дверные	Стеклопакеты
Инженерные системы здания	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция
Лифты и эскалаторы	Отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	Не выявлены

Оцениваемое двухэтажное нежилое здание с подвалом имеет на каждом этаже часть торговых помещений свободной планировки ориентировочной общей площадью 557,26 кв.м и админи-

стративные помещения с коридорно-кабинетной планировкой и вспомогательными помещениями ориентировочной площади 419,64 кв.м.

Планы помещений по этажам согласно проектной документации представлены ниже:

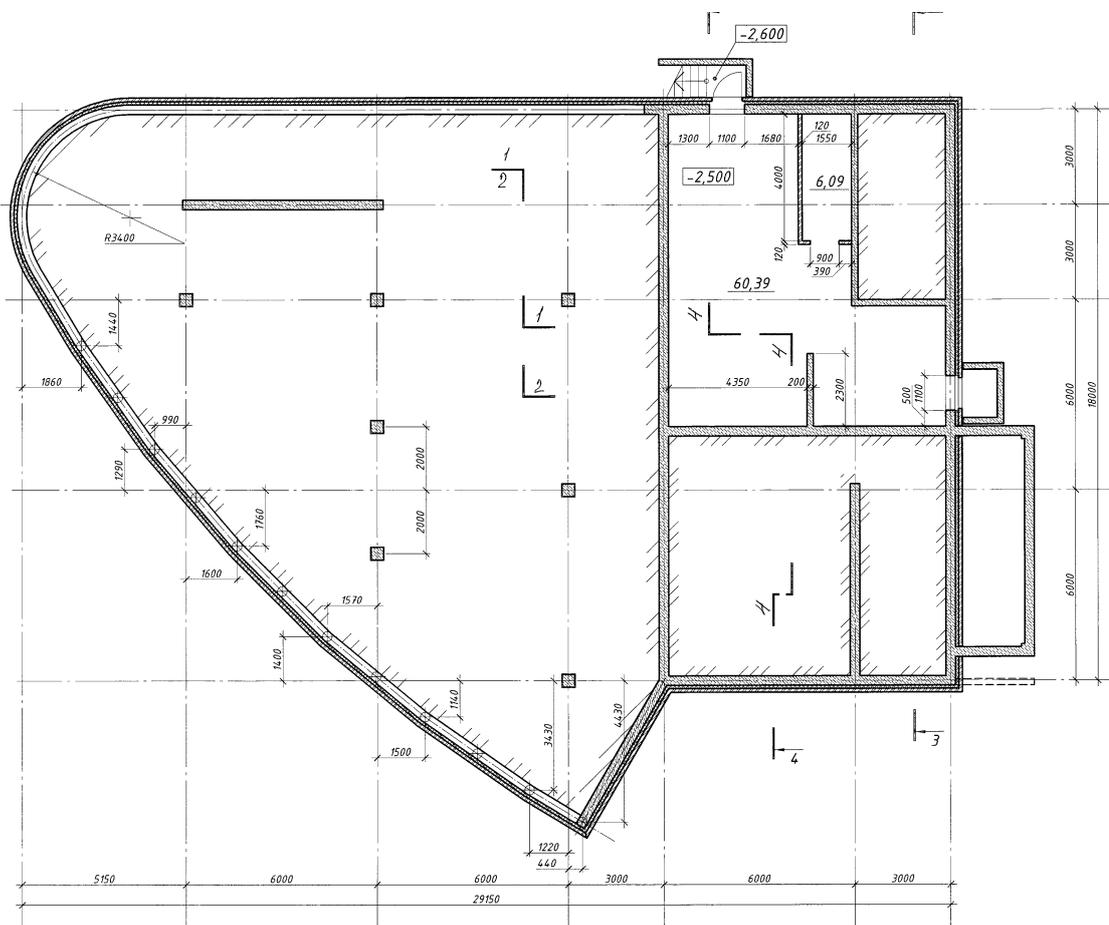


Рисунок 1. Планировка подвального этажа оцениваемого здания

Типы помещений первого этажа и их площади согласно проектной документации представлены в таблице (номер помещений в соответствии с планом):

Таблица 3. Помещения первого этажа оцениваемого здания

№ п/п	Назначение	Площадь, кв. м
1	Тамбур	7,48
2	Лестница	22,19
3	Торговый зал	268,15
4	Служебное помещение	7,73
5	Электрощитовая	7,95
6	Гардеробная	13,43
7	Душ	1,92
8	Тамбур	3,60

№ п/п	Назначение	Площадь, кв. м
9	Лестница	17,83
10	Помещение уборочного инвентаря	2,97
11	Санузел персонала	3,47
12	Коридор	21,12
13	Загрузочная подъемника	7,39
14	Загрузочная магазина	13,15
15	Помещение оператора	6,94
16	Кладовая	15,51
17	Кладовая	15,51
18	Тамбур	5,51
19	Кладовая тары	3,32
	ИТОГО:	445,17

План помещений первого этажа представлен ниже:

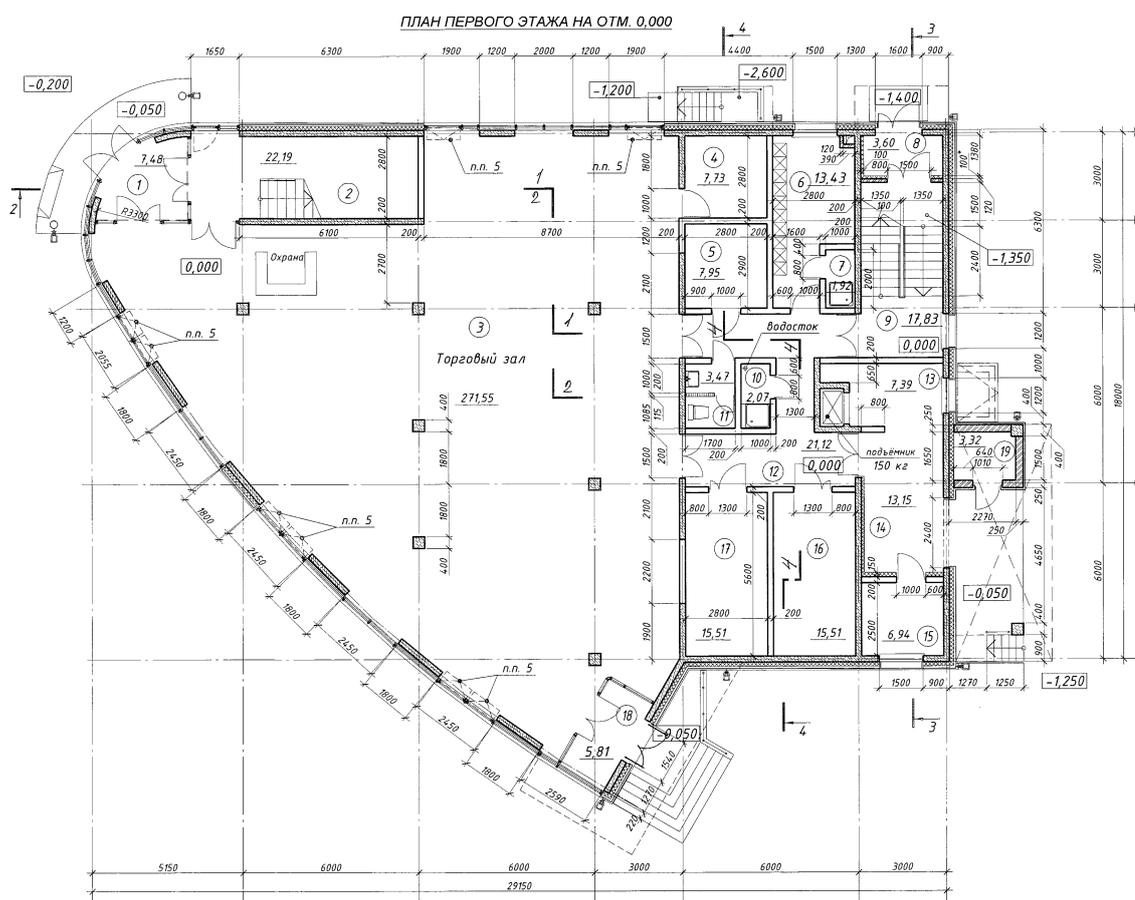


Рисунок 2. Планировка первого этажа оцениваемого здания

Типы помещений второго этажа и их площади согласно проектной документации представлены в таблице (номер помещений в соответствии с планом):

Таблица 4. Помещения второго этажа оцениваемого здания

№ п/п	Назначение	Площадь, кв. м
20	Лестница	22,07
21	Торговый зал	285,71
22	Администрация	15,83
23	Гардеробная	13,71
24	Душ	2,00
25	Лестница	22,07
26	Санузел персонала	3,96
27	Помещение уборочного инвентаря	2,41
28	Коридор	26,84
29	Тамбур подъемника	7,77
30	Кладовая	15,85
31	Кладовая	15,83
32	Кладовая	15,96
	ИТОГО:	450,01

План помещений второго этажа представлен ниже:

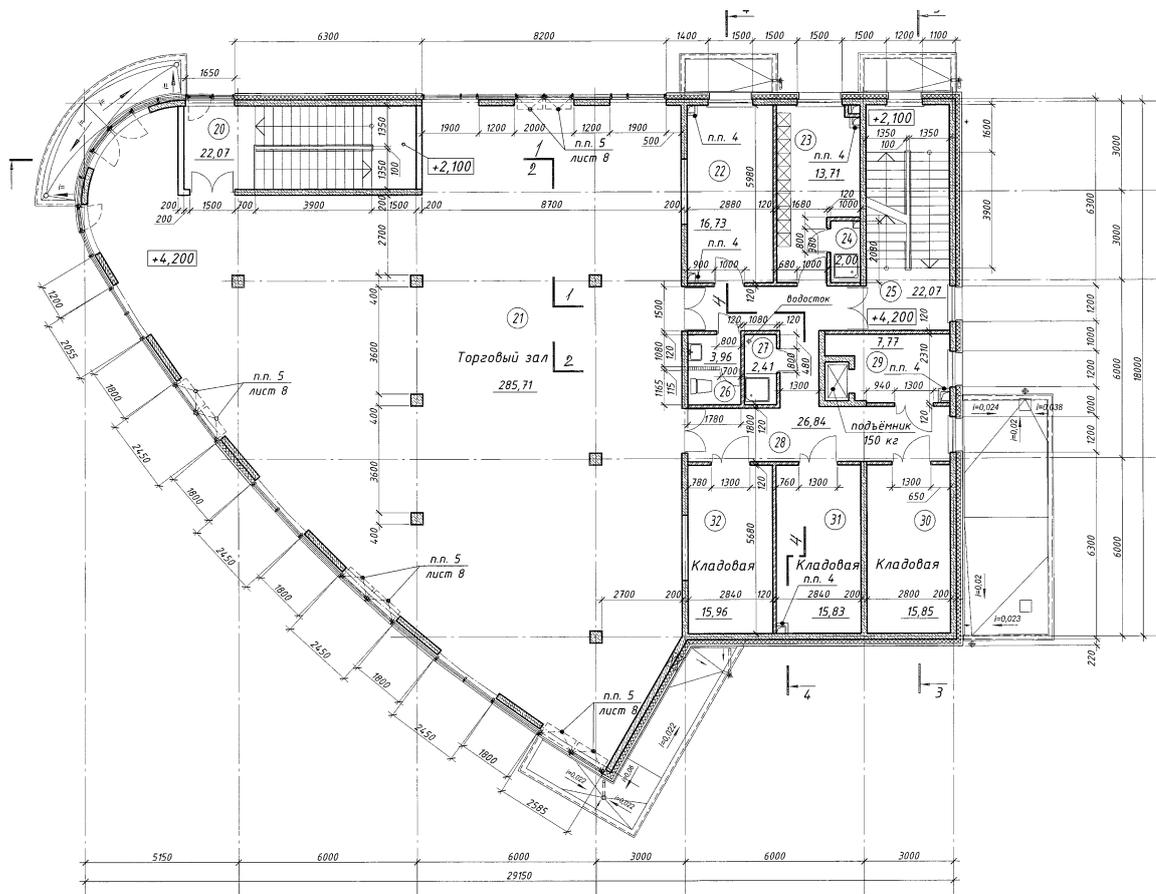


Рисунок 3. Планировка второго этажа оцениваемого здания

Анализ планировки помещений показал, что они имеют планировку, предполагающую организацию торговых площадей с административно-складской частью. Она пригодна для организации торговых центров, коммерческих предприятий, использующих площади со свободной планировкой – предприятия общественного питания, фитнес-залы, досуговые центры, офисы, салоны красоты, медицинские центры, бытовые услуги и т.п. Следует отметить, что из-за рельефа местности расположение окон площадей свободной планировки предполагает панорамный вид на океан.

Оцениваемое нежилое здание имеет отделку в состоянии «после строителей». По окончании строительства здания после сдачи в эксплуатацию 30.08.2013 г. не использовалось, в аренду не сдавалось. Конструкция здания и его планировка соответствуют всем современным требованиям и стандартам соответствующего класса нежилой недвижимости свободного назначения со вспомогательными и подсобными помещениями.

Согласно данным кадастрового паспорта на здание от 09.02.2015 г. здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030014:1242, предоставленном в аренду по договору № ДЗ-10 от 25.11.2009 г. и Дополнительному соглашению б/н от 02.06.2014 г. Сведения о размере участка, выделенного под здание, и прав на него на дату оценки у Заказчика отсутствуют. Имеются сведения о возможности организации наземного паркинга на территории, непосредственно прилегающей к зданию. Расположение здания (обозначено красной линией) на земельном участке по данным кадастрового паспорта представлено ниже:

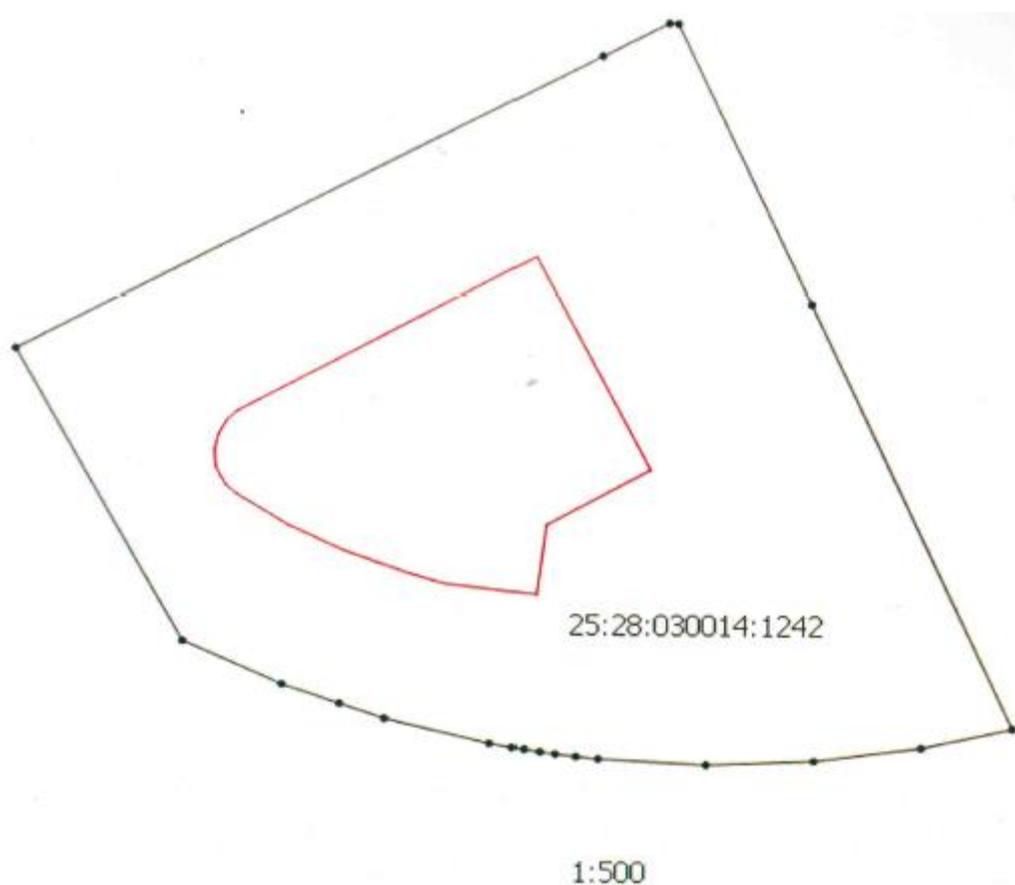


Рисунок 4. Расположение оцениваемого здания на земельном участке

Имущественные права

Информация о правообладателе и правовых статусах объекта оценки представлена в таблицах:

Таблица 5. Информация о правовом статусе помещений

Параметр	Описание
Субъект права	ФГУП «ГВСУ № 6». В соответствии с Приказом директора департамента имущественных отношений Министерства обороны РФ от 31.03.2017 № 944 ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» переименовано в Федеральное государственное унитарное предприятие «Главное военно-строительное управление № 6» (ФГУП «ГВСУ № 6»).
Правообладатель	ФГУП «ГВСУ № 6»
Период правообладания	В соответствии с имеющимися Свидетельствами о регистрации права хозяйственного ведения на нежилые помещения права за ФГУП «ГВСУ № 6» зарегистрированы после принятия объектов в эксплуатацию в декабре 2012 года
Вид права	на праве хозяйственного ведения
Ограничения (обременения) права	Не выявлены
Использование объекта	Объекты нежилого назначения
Кадастровый номер	25:28:030014:1991

Сведения об обременениях

На основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, права на оцениваемые нежилые помещения не имеют обременения.

Сведения об износах и устареваниях

Оцениваемое нежилое здание представляет собой двухэтажное здание, запроектированное под магазин, введенное в эксплуатацию после строительства в 2013 году и предлагаемое от застройщика. Внутренние помещения имеют отделку в состоянии «после строителей». До даты оценки здание не эксплуатировалось, улучшенная отделка не проводилась. На дату оценки под влиянием временного фактора имеется незначительный физический износ, связанный с естественными процессами устаревания конструктивных элементов и коммуникаций в течение 6 лет после ввода в эксплуатацию до даты оценки.

В настоящее время нежилые помещения не эксплуатируются.

Общая характеристика микрорайона и оцениваемого нежилого здания представлена на фотографиях ниже.

- Общий вид застройки микрорайона бухта Патрокл, окружающей объект оценки



- Общий вид оцениваемого здания



- Придомовая территория нежилого здания, организованный паркинг



- Состояние внутренней отделки административно-складских помещений оцениваемого здания



- Состояние внутренней отделки административно-складских помещений оцениваемого здания



Местоположение объекта оценки

Объектом оценки является нежилое здание, расположенное в жилом микрорайоне по адресу: Приморский край, г. Владивосток, микрорайон Патрокл, ул. Басаргина, д. 42а. Местонахождение объекта оценки на карте г. Владивосток представлено ниже:

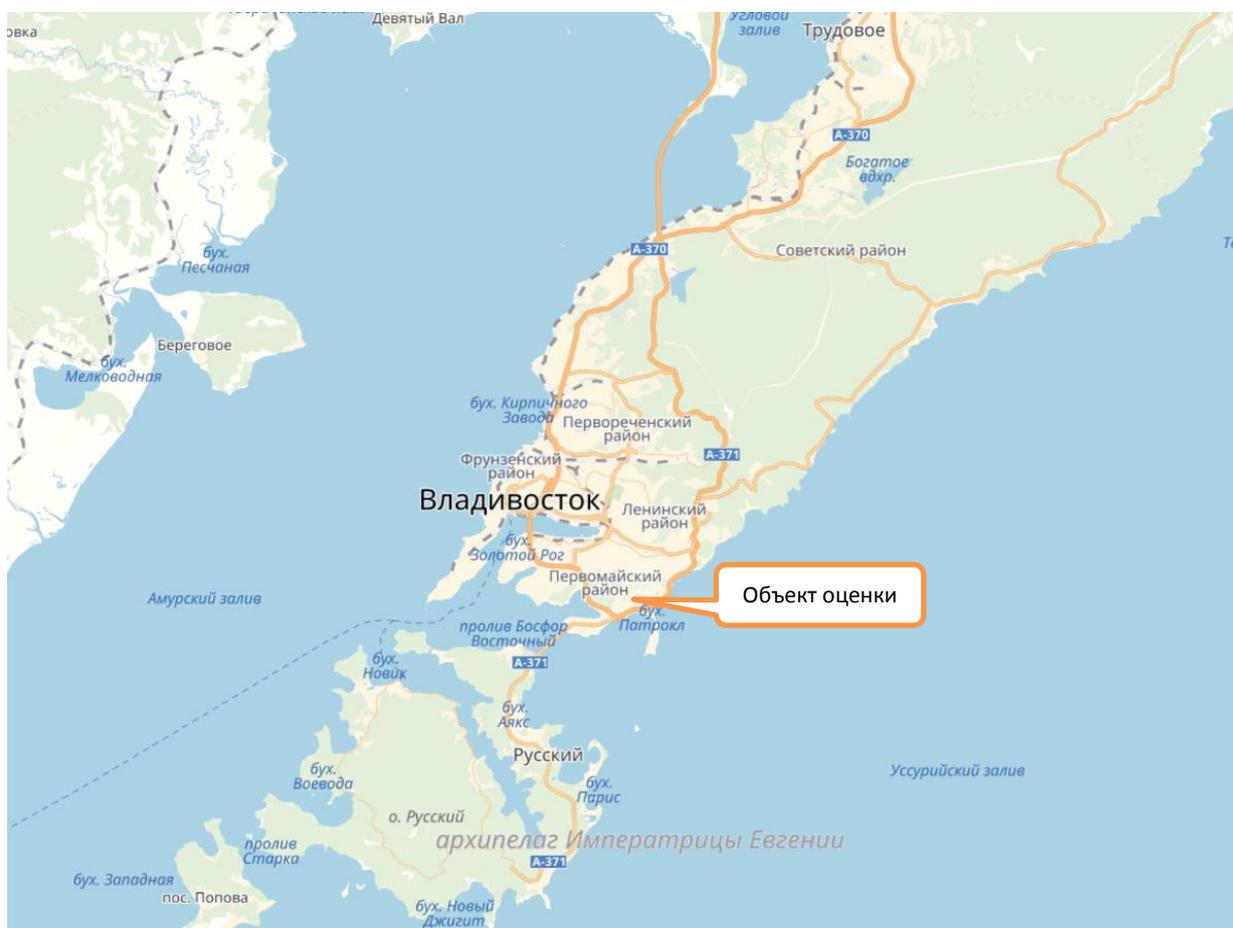


Рисунок 5. Положение объекта оценки на карте г. Владивосток

Город Владивосток расположен на выходящем далеко в Японское море полуострове Муравьёва-Амурского, южная оконечность которого составляет полуостров Шкота. Жилой район Патрокл находится на живописном берегу пролива Босфор Восточный на пересечении двух магистральных дорог городского значения Патрокл-Ди-фриз и Золотой Рог-Патрокл.

Жилые дома с оцениваемыми нежилыми помещениями находятся в удалении от деловой части города и основным транспортным узлов. В окружении микрорайона отсутствуют промышленные предприятия, административно-офисные здания. Транспортное обеспечение района в основном проходит по ул. Басаргина, которая расположена в непосредственной близости с трассой федерального значения А371 «Россия», которая по Русскому мосту соединяет континент с островом Русский.

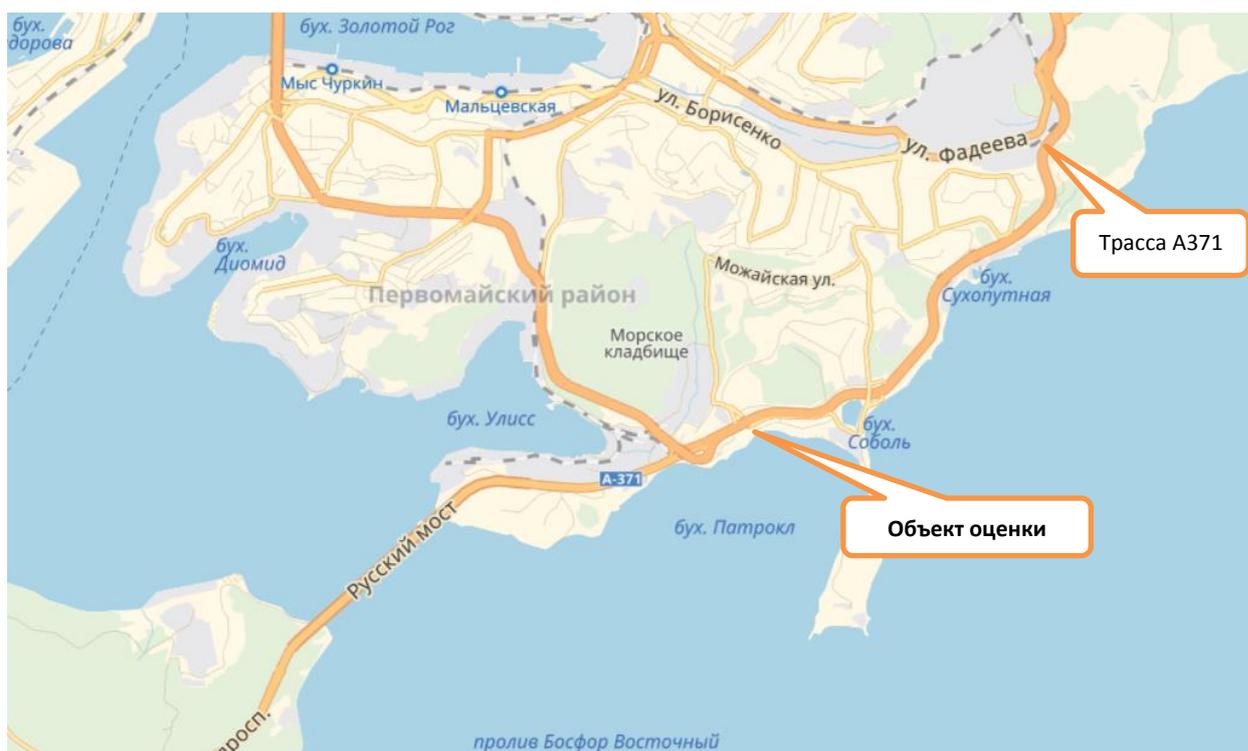


Рисунок 6. Положение объекта оценки на карте г. Владивосток

По состоянию на дату оценки микрорайон практически застроен, частично заселен. Оцениваемое здание находится в непосредственной близости к береговой линии, полностью достроено и принято в эксплуатацию в 2013 году.

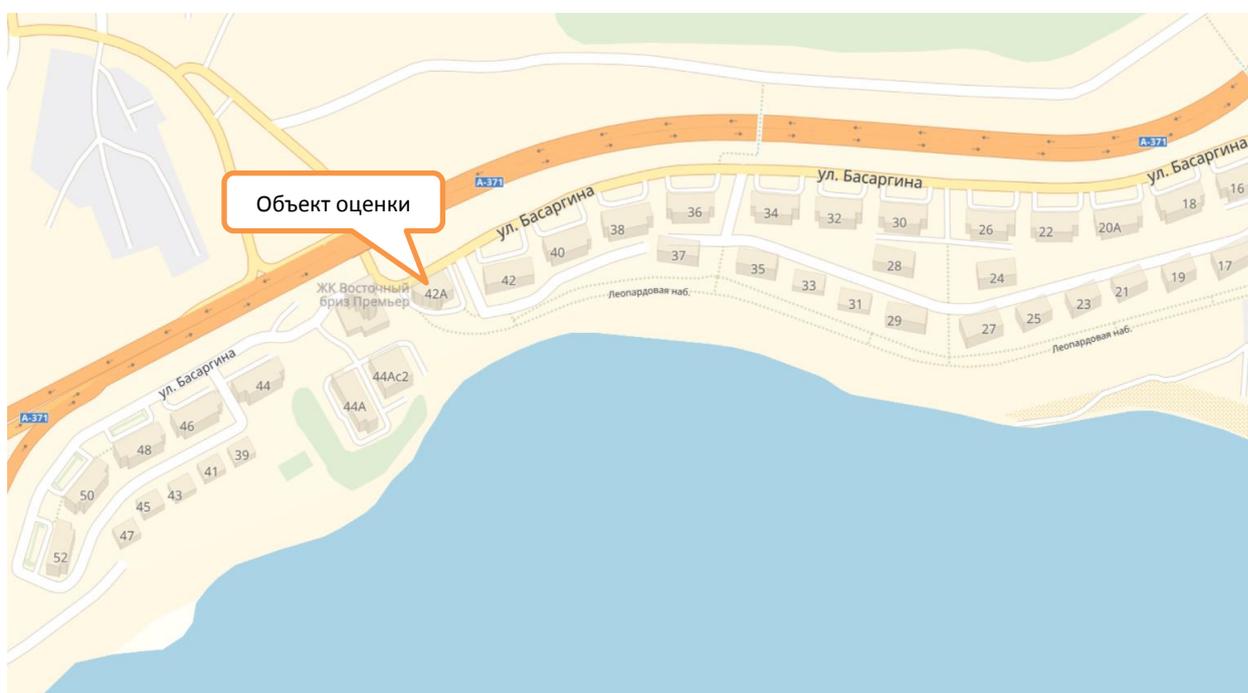


Рисунок 7. Расположение оцениваемого нежилого здания

Описание локального окружения объекта оценки представлено в таблице:

Таблица 6. Описание локального местоположения объекта оценки

Параметр	Описание
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Объект оценки расположен на окраине города Владивосток, в Первомайском районе
Кадастровый квартал	25:28:030014
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	В жилой малоэтажной застройке с квартирами повышенной комфортности
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Отдельно стоящие здания
Запыленность и загазованность воздуха (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Незначительная, в пределах нормы
Загрязненность водоемов (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Незначительная, в пределах нормы
Уровень шума (незначительный в пределах нормы, выше нормы)	Незначительный в пределах нормы
Транспортная доступность объекта	Невысокая
Удаленность от автомагистралей	Объект оценки расположен в непосредственной близости от трассы федерального значения А371 «Россия», на пересечении двух магистральных дорог городского значения Патрокл-Ди-фриз и Золотой Рог-Патрокл
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность транспорта по трассе А371 невысокая, по ул. Басаргина - незначительная
Подъездные пути (тип покрытия, ширина дорог, уклоны), доступ к объекту	Автомобильная асфальтированная двухполосная дорога в одностороннем направлении
Возможность парковки автотранспорта	Парковка – стихийная на придомовых территориях, на организованных стоянках и в гаражах
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	Остановки автобусов по маршрутам 79 и 31к расположены далеко от домов, отрезаны от них бездорожьем. Другой общественный транспорт отсутствует
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	В ближайшем окружении объекта оценки только жилые дома. Имеются нежилые помещения свободного назначения различной площади, которые в настоящее время не эксплуатируются. Административные здания, объекты торговли, исторического и культурного значения, городская инфраструктура находятся в значительном удалении в деловой части города
Перспектива развития района (строительство, снос и т.д.)	По мнению оценщиков, район находится в ранней стадии освоения. Ведется массовое жилищное строительство. Имеется достаточное количество свободных площадок, пригодных для строительства. Наиболее вероятной среднесрочной (5 – 7 лет) перспективой развития

Параметр	Описание
	района является застройка жилыми и административными объектами на свободных земельных участках

Характеристика района расположения. Г. Владивосток

Владивосток¹ — столица Приморья, крупный торговый порт и военный оплот России на Дальнем Востоке. Находится на берегу бухты Золотой Рог Японского моря. Если пытаться охарактеризовать Владивосток одной фразой, то нужно просто сказать, что город неповторим: такого сочетания российской культуры, тихоокеанской береговой линии, военной мощи и торговой активности нет больше нигде в мире. Владивосток не имеет достопримечательностей мирового значения, однако крайне самобытен и интересен для путешественника.

Владивосток основан в 1860 году как опорная база Российской империи на тихоокеанском побережье Дальнего Востока. Предпосылкой для выбора места послужило наличие удобной закрытой бухты Золотой Рог Уже в 1871 году сюда из Николаевска-на-Амуре перебазировалась Сибирская военная флотилия, в 1880 Владивосток получает статус города, в 1883 собственный герб, а в 1888 становится взамен Хабаровска столицей Приморской области. С 1903 года появился путь во Владивосток через стоящий на Китайско-Восточной железной дороге (КВЖД) Харбин, а в 1912 году, по результатам провальной русско-японской войны, был достроен и Транссиб в его нынешнем варианте через Хабаровск. Первая система оборонительных укреплений появляется здесь в 1900 году. Для того, чтобы город не повторил печальную судьбу Порт-Артура, в 1910-12 гг. строится Владивостокская крепость — система фортов и батарей, охватывающих северную часть города и остров Русский. После Гражданской войны крепость была расформирована, но уже в 1930-х получила новую жизнь, что, наверное, сыграло свою роль в решении Японии не нападать на СССР в годы Второй мировой войны.

Сейчас во Владивосток открывается приезжим, в нем всё больше китайцев и других национальностей, но характерных этнических кварталов здесь нет и, наверное, не будет. В 2012 году во Владивостоке проводили саммит АТЭС (стран азиатско-тихоокеанского сотрудничества), что сопровождалось гигантскими усилиями по развитию инфраструктуры: построены великолепные вантовые мосты, новые дороги, университет. Сейчас город выглядит вполне современным и по-прежнему европейским.

Структура Владивостока очень сложна. Город расположен на выходящем далеко в Японское море полуострове Муравьёва-Амурского, южная оконечность которого составляет полуостров Шкота. С запада Владивосток омывается водами Амурского залива, на востоке расположен Уссурийский залив — оба залива являются частью акватории большого залива Петра Великого. Кроме материковой части есть и островная. С юга к полуострову вплотную примыкает остров Русский, отделённый от материка проливом Босфор Восточный. За островом Русский находятся ещё четыре более мелких и почти необжитых острова Остров Русский пока также остается малозаселённым. Дорога

¹ Раздел подготовлен с использованием информации, представленной на сайте <https://ru.wikivoyage.org/wiki/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA>

сюда появилась лишь в 2012-м со строительством огромного вантового моста («Русский мост») через пролив; до этого попасть на остров можно было только паромом.

Внутри города тоже довольно сложная география. Весь Владивосток стоит на сопках, которые довольно естественным образом делят его на районы, расплзающиеся по склонам. Самые высокие сопки достигают 200 метров над уровнем моря, вершины их не застроены. Центр расположен вдоль северного берега бухты Золотой Рог — там, где самая удобная гавань. Южнее выступает в море полуостров Шкота (в народе Эгершельд, он же район Маяка), интересный своими видовыми точками. Севернее, за рядом сопок, начинаются районы с очень логичными названиями Первая Речка и Вторая Речка: в этом направлении город тянется почти на 20 км, практически смыкаясь с соседним Артёмом. Наконец, та часть города, что напротив центра, известна как Мыс Чуркин и соединена с центром новым мостом («Золотой мост») через бухту Золотой рог. Достопримечательности за пределами центра сводятся к видовым точкам и фортам Владивостокской крепости, к районам они не привязаны. Административно в городе пять районов – Ленинский, Первомайский, Первореченский, Советский, Фрунзенский.

Экономика г. Владивосток²

Хотя на долю Владивостока приходится всего 0,3 процента территории Приморья, он, как и положено столице края, занимает ведущее место в экономике края. На территории города зарегистрировано 24,6 тысячи предприятий, это 57 процентов всех предприятий, фирм и организаций, работающих в Приморском крае. Они производят 41 процент объема краевой промышленной продукции, 57 - всех потребительских товаров, 52 - товарной пищевой продукции, 92 - рыбных консервов, 53 - макаронных изделий, 88 процентов пива.

Во Владивостоке довольно широко развита судоремонтная, деревообрабатывающая, строительная, химическая, энергетическая, пищевая (в том числе рыбная, мясомолочная, пищевкусовая), полиграфическая, медицинская промышленность. Из непродовольственных видов товаров с владивостокской маркой можно отметить швейные изделия, фарфорофаянсовую посуду, поттеры, синтетические моющие средства, мебель, школьные тетради. Важнейшую роль в жизнедеятельности города играют Дальневосточное морское пароходство, морской торговый и рыбный порты, акционерные общества «Приморский кондитер», «Владхлеб», «Пивоиндустрия Приморья», «Владивостокский молочный комбинат», холдинговая компания «Дальморепродукт».

Среди других отраслей, которые в перспективе могут оказать значительное влияние на структуру промышленности Владивостока, следует отметить ОАО «Дальхимпром», которое способно производить широкий ассортимент синтетических моющих средств.

Наиболее развивающейся отраслью экономики города является торговля. Для нее характерны увеличение количества пунктов продажи, появление новых типов магазинов, возрождение сети фирменных магазинов, разнообразие форм и методов торговли. Руководство города взяло твердый курс на поддержку частного бизнеса. Были отрегулированы и взаимоотношения налоговых служб и структур бизнеса. На местном уровне, используя возможности города, здесь стали осуществлять регулирование арендных отношений, плату за пользование землей и создание нор-

² Раздел подготовлен с использованием информации на сайте http://old.pgpb.ru/cd/terra/vlad/vlad_06.htm

мальных условий деятельности местным и иностранным инвесторам. В результате удалось активизировать экономическую жизнь города и значительно пополнить местный бюджет.

Железнодорожный транспорт

Владивосток - это, прежде всего, мощнейший транспортный узел, во многом определяющий состояние всей экономики не только края, но и других территорий Дальнего Востока. Здесь сосредоточено около 13,6 процента стоимости основных фондов, 9,2 процента занятого населения края. В общем объеме валового регионального продукта, создаваемого в крае, около 20 процентов обеспечивается именно транспортом. Структуру видов транспорта по уровню грузооборота можно представить следующим образом: на долю морского транспорта приходится 57,8 процента всех перевозок, железнодорожного - 41,85, автомобильного - 0,25 и воздушного транспорта - 0,11 процента. Начинаясь во Владивостоке Транссибирская железнодорожная магистраль, благодаря проводимым мероприятиям, превращается в надежный дешевый путь для транзитных грузопотоков из стран Юго-Восточной Азии в Европу, готова перевозить транзитные контейнерные грузы в страны СНГ, в состоянии разгрузить Транскитайскую дорогу, приняв потоки грузов из Северного Китая. Большие перспективы открыты в случае реализации проекта соединения Транссиба с Транскорейской железной дорогой.

Ключевую роль в железнодорожной сети края выполняет магистраль Владивосток - Хабаровск. Общая численность работающих на железной дороге составляет 21236 человек, в том числе занятых на эксплуатационной работе - 18694 человека. Благодаря им принимаются меры по увеличению провозной и пропускной способности станций и участков, внедрению прогрессивных технологий, перевод на новый вид тяги. Планово ведется работа по завершению электрификации главного хода, по развитию информационных систем и прокладке оптоволоконных линий связи, устанавливаются наземные спутниковые комплексы системы связи «VSAT».

До Владивостока доходят всего 5 или 6 дальних поездов в день. Поезда движутся через Хабаровск, по Транссибу. До Москвы длительность поездки занимает чуть больше 6 суток. Владивосток является тупиковой станцией. С Китаем никакого железнодорожного сообщения нет. Все железнодорожные пути ведут в город у моря к зданию Владивостокского железнодорожного вокзала.

Морской транспорт

Из Владивостока начинаются морские трансконтинентальные линии во все моря и океаны земного шара. Морские суда Дальневосточного морского пароходства ежегодно посещают более 300 портов в 60 странах мира. Это крупнейшее акционерное предприятие, где трудится сегодня более семи тысяч специалистов самого различного профиля, осуществляет заграничные и каботажные перевозки на север Дальнего Востока и в Арктику. Морской флот края представлен различными типами судов. Значительная часть их работает в режиме фрахта на международных линиях.

Важное место в структуре морских перевозок занимает Владивостокский морской торговый порт. Он расположен на западном берегу незамерзающей бухты Золотой Рог на полуострове Шкота. Близость к центру морских торговых путей, а также к трансконтинентальным маршрутам сделала порт крупнейшей компанией региона по перевалке и хранению грузов, причем компанией, имеющей неплохие перспективы на будущее. Ежегодно владивостокские докеры-механизаторы пе-

перерабатывают до четырех миллионов тонн генеральных и навалочных грузов, порт отправляет и принимает машины, оборудование, черные и цветные металлы, лес, большегрузные контейнеры и многое другое. Возможности для этого идеальные. Порт имеет 17 причалов общей длиной 4200 метров. Глубины на подходах к порту составляют 20 - 30 метров, что позволяет принимать крупнотоннажные суда. Здесь готовы представить клиентуре весь комплекс стивидорных услуг, а также шипчандлерские услуги, услуги по агентированию грузов, бункеровке судов. Специализированные подразделения порта занимаются грузовыми и пассажирскими перевозками.

В собственности порта два морских вокзала, расположенных в центре города. Пассажирские перевозки осуществляет ОАО «Владморпасс», которое обслуживает до 700 тысяч пассажиров. Сам порт оснащен современной перегрузочной техникой. Действующий контейнерный терминал обеспечивает доставку грузов в северо-восточные районы России и в страны Юго-Восточной Азии. Протяженность терминала более 300 метров, он способен переработать до 70 тысяч двадцатифутовых контейнеров международного стандарта в год.

Удобное географическое положение, сравнительно развитая транспортная инфраструктура, благоприятные естественные условия определяют конкурентоспособность порта Владивосток по перевалке грузов Китая. Возможны две схемы транспортировки контейнеров с Западного побережья США до центрального города Северо-Восточного Китая - Харбина. Первая предусматривает транспортировку контейнеров через региональные центры - порты Кобе, Пусан. Вторая, минуя их, непосредственно через порт Владивосток и далее по железной дороге или автотранспортом до пунктов пограничных переходов.

Почти всё водное сообщение имеет статус пригородного.

Воздушный транспорт

Аэропорт Владивостока — это второй по величине аэропорт Дальнего Востока после Хабаровска. Есть рейсы в Москву, Иркутск. Международные рейсы связывают Владивосток с Китаем, Японией, Монголией, Северной и Южной Кореей. Владивостокский аэропорт имеет статус международного. Авиамаршрутами он связан с 34 городами России и СНГ. Местные авиалинии позволяют осуществлять регулярные полеты в 17 населенных пунктов края. Отсюда открыты прямые авиалинии в Ниигату, Тояму (Япония), Сеул (Республика Корея), Харбин (Китай).

Автомобильный транспорт

Важное значение в транспортной инфраструктуре имеет автотранспорт. Число автохозяйств города составляет 25, протяженность автобусных маршрутов - 473 километра. А общая протяженность дорог в городе составляет 770 километров. Правда, состояние автодорожного полотна ниже всякой критики - протяженность дорог с твердым покрытием лишь 519 километров, что, естественно, беспокоит автодорожников города. Ведь Владивосток чрезвычайно автомобилизированный город. Общее число автомобилей составляет здесь почти 220 тысяч единиц. Поэтому совершенствование транспортных коммуникаций для властей города представляется весьма актуальным. В последние годы здесь все более активно берутся за капитальный ремонт внутригородских дорог, строятся дорожные развязки, пешеходные переходы.

Автобусы приходят во Владивосток со всего Приморского края: наиболее частое сообщение с городами Артём и Уссурийск. Во Владивостоке заканчивается трасса М60 «Уссури» из Хабаровска (730 км). Со стороны Китая на автомобиле можно приехать через погранпереход пос. Пограничный (станция Гродеково) — Суйфэньхэ (220 км), от Муданьцзяна 380 км, от Харбина 750 км. В Северную Корею дороги нет, отсутствует автомобильный мост через пограничную реку Туманная (Туманган).

Основным видом городского общественного транспорта является автобус. Во Владивостоке очень интенсивное автомобильное движение, по будням улицы загружены с 8 утра до 10 вечера. Внутригородское сообщение осуществляется автобусами, трамваями, троллейбусами, фуникулером, такси, морским транспортом - катерами, паромами. На пассажирских автобусных маршрутах преобладает коммерческий транспорт (85 процентов). Пассажирооборот здесь составляет 344 411 тысяч пассажиро-километров. 133 тысячи жителей и гостей Владивостока ежегодно предпочитают пользоваться услугами трамваев и троллейбусов.

Рыбопромышленный комплекс

Подробнее следует сказать о холдинговой компании «Дальморепродукт». В состав холдинга входит сегодня 22 дочерних предприятия с общим числом работающих 16 тысяч человек. Это достаточно развитый производственно-хозяйственный комплекс, обладающий мощным рыбопромысловым и рыбообработывающим флотом, насчитывающим 83 судна различных типов. Структурные подразделения «Дальморепродукта» обеспечивают транспортировку и хранение рыбной продукции, текущий и капитальный ремонт судов, гостиничное и медицинское обслуживание работников, подготовку специалистов морских профессий.

В настоящее время компания «Дальморепродукт» способна выпускать до 1027 тысяч тонн мороженой рыбопродукции 57 наименований, 214 миллионов условных банок консервов 15 наименований и 152 тысячи тонн технической рыбопродукции. Предприятие имеет развитую береговую инфраструктуру: причалы протяженностью 631 метр, холодильники вместимостью 7 тысяч тонн, складские помещения для хранения грузов и снабжения судов, 6 порталных кранов, ремонтную базу добывающих судов, плавучий док.

Заметное место в рыбной отрасли занимает Тихоокеанское управление промысловой разведки и научно-исследовательского флота ТУРНИФ, созданное в 1970 году. На сегодняшний день ТУРНИФ остался одним из крупных рыбодобывающих предприятий Дальневосточного бассейна, имеющий в собственности 10 судов различных типов, которые успешно ведут промысел минтая, сельди, камбалы, терпуга, трески, наваги, бычков, кальмара, краба, креветки в Беринговом, Охотском, Японском морях и прилегающих районах Тихого океана. За счет внедрения новейших и модернизации существующих орудий лова, навигационных и рыбопоисковых приборов, технологического оборудования для переработки сырца расширился ассортимент выпускаемой продукции.

Топливо-энергетический комплекс

В том, что топливо-энергетический комплекс является сердцем любой экономики, никого не надо убеждать. Это аксиома, как аксиомой является то, что владивостокское «энергетическое» сердце в последние годы работает, к сожалению, неритмично. Особенно это касается электроснабжения. Порой с перебойми идет подача электроэнергии с Приморской ГРЭС, с других элек-

тростанций, находящихся вне пределов Владивостока. Пришедшие к власти края и города новые люди пытаются эту проблему решать. В результате напряженной работы специалистов «Дальэнерго», тепловых сетей, центральной диспетчерской городу удается проходить отопительные сезоны без больших потерь. Но практика показала, что обеспечение электроэнергией города зависит не только от наличия топлива на станциях, но и от координации и слаженности работы городских диспетчерских служб. С этой целью проводятся мероприятия по включению их в единую компьютерную сеть управления городом.

С теплоснабжением дела обстоят намного лучше благодаря тому, что эта проблема почти полностью решается на территории Владивостока. И город сам может существенно влиять на работу тепловых станций. И не только в плане подготовки и ремонта оборудования, но и в вопросах обеспечения их углем с Павловского угольного разреза.

Головное предприятие ТЭКа во Владивостоке - теплоэлектроцентраль № 2 - введена в строй в 1970 году и сегодня закрывает примерно половину всего потребляемого городом тепла. В последнее время власти стали больше уделять внимания организации четкой работы ТЭЦ-1, котельных «Северная», «Вторая Речка», «Снеговая» и других, содержанию тепловых сетей. Это дает предпосылки надеяться, что Владивосток наконец-то сможет избавиться от печальной славы вечно замерзающего города.

Связь

Владивосток, как и весь Приморский край, обеспечен всеми современными видами связи: электронной, почтовой с экспресс-почтой DHL, телеграфно-телефонной, в том числе с использованием систем спутниковой связи, а также телексной, факсимильной. Действуют системы электронной почты, сети INTERNET, система связи «ИНМАРСАТ» (связь с судами в море), центры сетей передачи данных «Инфотел», «Релком», «Спринт». Монтированная емкость телефонной сети связи ОАО «Электросвязь» составляет 355,6 тысячи номеров телефонов. Вся сеть зонной связи Приморья имеет выход на Владивостокскую междугородную телефонную станцию по цифровым каналам. Владивостокская междугородная телефонная станция смонтирована на оборудовании фирмы «Сименс-2», имеет монтируемую емкость 4590 каналов. Городская связь постоянно совершенствуется. Введена еще одна базовая станция системы беспроводной связи CDMA ATC-35, что позволило существенно увеличить зону покрытия сети и довести ее емкость до шести тысяч абонентов. Введена в эксплуатацию система абонентского радиодоступа DECT производства фирмы «Сименс» на ATC-40. Широкая работа проводится по модернизации таксофонной сети. Во Владивостоке вся сеть городских таксофонов уже полностью переведена на картонную систему оплаты.

Строительство

С завершением эпохи развитого социализма и переходом на рыночную экономику Владивосток, наконец, обратил внимание на однообразие своей архитектурной застройки, которую не спасало даже своеобразие городского ландшафта. В данный момент общая площадь жилищного фонда города составляет 11086,4 тысячи квадратных метров. Средняя обеспеченность жильем одного жителя составляет 17,6 квадратных метров. Практически все жилье оборудовано центральным отоплением, водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением. Но надо создавать для горожан лучшие условия для проживания. Поэтому в строительство все чаще приходит новая архитектура. Одним из лидеров в вопросах строительства жилья на принципиально новых подходах во

Владивостоке является производственно-коммерческая строительная компания «Спеко и Ко». Элитные по планировке и отделке квартиры фирма продает практически по цене обычных, компания смело идет в отдаленные районы города - активно строит в районах Второй Речки, в ближайших планах освоение пустырей мыса Чуркина, который в перспективе, несомненно, станет вторым крупным деловым центром приморской столицы.

Среди строительных компаний, которые уверенно держатся на рынке, «Динас», предлагающая городу оригинальные офисные и жилые здания. Престижно стало строить в черте города и пригороде индивидуальные дома. Это небольшие и сравнительно недорогие коттеджи, опять же по современным технологиям и с применением современных материалов. СП «Канадские технологии», ЗАО «Косандра», НПС «Галактика», ООО СП «Вахта» и другие компании могут построить индивидуальное жилье на любой вкус - из дерева, железобетонных блоков, с любой отделкой и любым дизайном. И цена за квадратный метр не такая уж большая - 450 - 500 долларов США. Важно то, что строительные компании стремятся все больше использовать материалы местного производства. Это позволяет снизить себестоимость сооружения объектов и, в свою очередь, загрузить мощности местной индустрии строительных материалов.

Развитие малого бизнеса

Финансовый кризис создал благоприятные условия и послужил толчком к увеличению числа малых предприятий, которые быстро стали наращивать объемы выпускаемой продукции. Недоступность импортных товаров для широкого круга потребителей в связи с резким ростом курса доллара позволила предприятиям малого бизнеса занять освобожденные ниши в производстве импортозамещающих товаров. Результатом явился рост реально действующих малых предприятий на протяжении последних трех лет - на 3,9 процента. Распределение численности работающих на малых предприятиях Владивостока по отраслям экономики следующее: в промышленности работает 20,8 процента, на транспорте - 7,8, в торговле и общественном питании - 35,3, в сфере операций с недвижимым имуществом - 3,4 процента.

Объем платных услуг, оказанных малыми предприятиями населению города, увеличился на 41,6 процента, оборот розничной торговли - на 13, общественного питания - на 85, объем произведенной продукции (работ, услуг) в действующих ценах на 83,5 процента.

Сведения о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемое нежилое здание не эксплуатируется, предлагается к продаже или в аренду как нежилая недвижимость свободного назначения на первичном рынке от застройщика.

Анализ рынка объекта оценки

Обзор макроэкономического развития РФ по итогам 2018 года

Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <http://www.economy.gov.ru/mines/main>.

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре рост ВВП составил 1,8 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г в октябре¹ и 1,5 % г/г в 3кв18². В целом за первые 11 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, увеличился на 1,8 % г/г.

Нормализация темпов экономического роста в ноябре произошла на фоне возвращения динамики сельского хозяйства на нисходящую траекторию, обусловленную снижением урожая основных культур по сравнению с прошлым годом. В целом за январь-ноябрь сельское хозяйство показало снижение на 0,8 % г/г, при этом его помесечная динамика в текущем году характеризуется повышенной волатильностью из-за сдвига графика уборочной кампании в прошлом году, связанного с погодными условиями.

Вклад в снижение темпов роста ВВП в ноябре также внесло замедление роста промышленного производства. Вместе с тем показатели транспортного комплекса в ноябре улучшились после нескольких месяцев замедления, в то время как рост объема строительных работ продолжил ускоряться (до 4,3 % г/г в ноябре после 2,9 % г/г в октябре). Кроме того, в ноябре наблюдалось улучшение динамики розничного товарооборота (до 3,0 % г/г с 2,0 % г/г в октябре).

Рост промышленного производства в ноябре замедлился до 2,4 % г/г с 3,7 % г/г в октябре на фоне разнонаправленной динамики в добывающих и обрабатывающих отраслях.

Годовой темп роста добычи полезных ископаемых в ноябре достиг 7,8 % г/г после шести месяцев последовательного ускорения. Увеличение темпов роста в ноябре наблюдалось во всех отраслях добывающего комплекса, кроме добычи нефти. Газовая отрасль с марта текущего года растет двузначными темпами (в ноябре – на 20,1 % г/г) на фоне опережающего роста производства сжиженного природного газа. Ускорение роста в ноябре наблюдалось в добыче угля, металлических руд, а также прочих полезных ископаемых (включая сырье для химической промышленности). Значимый вклад в улучшение показателей добывающей промышленности вносят также услуги в области добычи полезных ископаемых, которые второй месяц подряд демонстрируют высокие годовые темпы роста (в ноябре – более 30 % г/г). Добыча нефти в последние три месяца стабилизировалась на рекордных уровнях (около 11,4 млн баррелей в сутки). Ее годовая динамика также остается позитивной, несмотря на некоторое замедление (до 3,9 % г/г в ноябре после 4,8 % г/г и 4,3 % г/г в сентябре и октябре соответственно). Вместе с тем новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли начиная с января следующего года.

Рост обрабатывающей промышленности в ноябре замедлился до нуля в годовом выражении с 2,7 % г/г в октябре. Снижение медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние волатильных компонент, было менее существенным – до 0,9 % г/г в ноябре с 1,7 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста обрабатывающих отраслей в ноябре внесла нормализация динамики металлургического комплекса (рост на 6,4 % г/г после 15,0% г/г в октябре), а также

углубление спада в машиностроении. Кроме того, производство кокса и нефтепродуктов в ноябре продемонстрировало околонулевые годовые темпы роста после позитивной динамики в предшествующие два месяца.

В то же время в химической и пищевой промышленности в ноябре наблюдалось ускорение роста (до 3,5 % г/г и 5,9 % г/г соответственно). Деревообрабатывающая отрасль продолжает расти двузначными темпами. Производство неметаллических минеральных продуктов (в основном строительных материалов) по-прежнему демонстрирует положительную годовую динамику. По оценке Минэкономразвития России, совокупный вклад перечисленных отраслей в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в ноябре составил 2,0 процентных пункта.

Таблица 7. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

в % к соотв. периоду предыдущего года	ноя. 18	окт. 18	3 кв. 18	2 кв. 18	1 кв. 18	2017	4 кв. 17	2016
ВВП	1,8*	2,8*	1,5	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	2,4	-0,2	4,8
Строительство	4,3	2,9	-0,4	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,4	1,5	2,9	3,4	2,4	5,5	2,0	1,8
Промышленное производство	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России

Сценарии макроэкономического развития и денежно-кредитная политика в 2019 – 2021 годах³

Банк России принимает решения по денежно-кредитной политике прежде всего на основе среднесрочного макроэкономического прогноза, который просчитывается на три года вперед. При подготовке прогноза Банк России рассматривает значимые внешние и внутренние факторы развития российской экономики и динамики инфляции, в том числе заявленные меры макроэкономической политики. Именно в рамках прогноза определяется траектория ключевой ставки, которая необходима для поддержания инфляции вблизи 4% на среднесрочном горизонте. Прогноз позволяет учитывать длительный характер воздействия мер денежно-кредитной политики на динамику цен через изменение финансовых условий, которое отражается на ситуации в реальном секторе и инфляции (разделы 2, 3). Анализ альтернативных вариантов развития событий, которые рассматриваются Банком России наряду с базовым сценарием, позволяет оценить возможные эффекты реализации рисков и разработать меры для их предупреждения. Опираясь на прогноз, Банк России принимает решения, в первую очередь учитывая долговременные устойчивые экономические тенденции и в меньшей степени реагируя на краткосрочные явления. Кроме того, регулярная публикация Банком России прогноза с развернутыми комментариями дает ориентиры для субъектов экономики в отношении денежно-кредитных условий и динамики инфляции для учета на среднесрочном горизонте планирования.

Формируя прогноз на ближайшие три года, Банк России полагает, что набор и характер действия фундаментальных факторов, оказывающих влияние на ситуацию в российской экономике и динамику цен, значимо не изменятся. Существенная вовлеченность России в международную торговлю с преобладанием экспорта энергоносителей, как и ранее, определяет зависимость экономики от динамики спроса на них и колебаний цен на мировых сырьевых и финансовых рынках, в том числе под влиянием геополитических факторов. Учитывая, что процессы изменения структуры экономики, развития собственного производства и импортозамещения по многим категориям товаров требуют длительного времени, сохранится достаточно высокая доля импорта в потреблении и, соответственно, влияние конъюнктуры внешних товарных рынков, а также валютного курса на динамику внутренних потребительских цен. При этом чувствительность инфляции к действию разовых факторов будет уменьшаться постепенно, по мере снижения инфляционных ожиданий и укрепления доверия к центральному банку. Структура российской экономики значительно не изменится, что будет ограничивать потенциал ее роста в ближайшие годы. Эффект возможных мер структурной политики будет проявляться на прогнозном горизонте постепенно, при этом значимый вклад в динамику ВВП они внесут в основном за пределами трехлетнего периода. Макроэкономическая политика, направленная на сохранение финансовой и ценовой стабильности и снижающая неопределенность, по-прежнему будет играть важную роль в создании необходимых условий экономического развития. Указанные и иные факторы формируют набор предпосылок макроэкономического прогноза Банка России, то есть тех условий, в которых будет проводиться денежно-кредитная политика. Далее они рассматриваются более подробно.

В части внешних условий среднесрочный прогноз строится на предпосылке о том, что внешнеэкономические факторы не будут оказывать значимой поддержки российской экономике, оставаясь ключевым источником неопределенности, в том числе с учетом геополитического фона. Банк Рос-

³ Раздел подготовлен с помощью информации, размещенной на [http://www.cbr.ru/publ/ondkp/on_2017\(2018-2019\).pdf](http://www.cbr.ru/publ/ondkp/on_2017(2018-2019).pdf)

сии предполагает сохранение международных финансовых санкций на всем прогнозном горизонте. Их сдерживающее влияние продолжит ослабевать с учетом уже произошедшей адаптации к ним российских реального и финансового секторов. Вместе с тем в этих условиях большое значение должны иметь внутренние источники развития, в том числе усиление механизмов перераспределения финансовыми институтами имеющихся долгосрочных внутренних ресурсов. Банк России, в свою очередь, продолжит уделять большое внимание повышению устойчивости банковского и финансового секторов в целом, развитию национальной платежной системы, обеспечивая их способность обслуживать экономические отношения при любых изменениях внешних условий. Учитывая заявления международных партнеров о возможности дальнейшего ужесточения финансовых санкций в отношении России, Банк России проводит анализ стрессовых сценариев для оценки возможных эффектов и способности адаптации к ним финансового сектора, публикуя результаты в специальных тематических документах. В частности, такая информация содержится в выпускаемом Банком России Обзоре рисков финансовых рынков.

Банк России ожидает, что привлекательность вложений в активы стран с формирующимися рынками, а также в рублевые активы сохранится. По заявлениям крупнейших центральных банков, в условиях отсутствия существенного инфляционного давления и умеренных темпов роста глобальной экономики нормализация их денежно-кредитной политики будет происходить постепенно. В частности, ФРС США планирует медленно повышать процентную ставку и поэтапно сокращать свой баланс, прекращая реинвестировать поступления от погашаемых ценных бумаг. ЕЦБ намерен анонсировать подходы к сворачиванию нестандартных мер осенью 2017 года. Ожидается, что они также будут иметь постепенный, растянутый во времени характер. На этом фоне уровень процентных ставок на мировых финансовых рынках будет оставаться относительно низким, с тенденцией к плавному повышению. В этих условиях и при отсутствии непредвиденных шоков потоки портфельных инвестиций будут в основном направлены в страны с формирующимися рынками, а премии за риск на их активы, в том числе рублевые, будут в среднем сопоставимы с уровнем 2017 года. Не исключено возникновение эпизодов временной волатильности мировых финансовых рынков и потоков капитала под влиянием как экономических, так и геополитических факторов. При этом российские активы будут оставаться одними из наиболее привлекательных для вложений среди стран с формирующимися рынками, учитывая невысокий уровень государственного долга, достигнутую стабилизацию экономической ситуации, в том числе мерами макроэкономической политики, переход к положительным темпам роста экономики и снижение инфляции. Принимая решение по ключевой ставке, Банк России продолжит учитывать ее влияние на динамику курса рубля, относительную привлекательность рублевых активов, интенсивность и направление потоков капитала, в том числе оценивая, чтобы их движение не создавало рисков для финансовой стабильности в случае действия непредвиденных факторов.

Структура внешнеторговых отношений России существенно не изменится на прогнозном горизонте. При этом сохранится неоднородность тенденций по странам с развитыми и формирующимися рынками. С учетом восстановительных процессов в глобальной экономике темпы прироста стран – торговых партнеров ожидаются несколько выше 2% и, соответственно, значений 2015–2017 годов. Это отразится в небольшой поддержке российской экономики со стороны внешнего спроса по сравнению с предыдущими годами. С учетом сдержанного восстановления экономической активности и политики центральных банков, направленной на сохранение ценовой стабильности, динамика внешней инфляции не станет фактором дополнительного инфляционного давле-

ния в России. Что касается мировых продовольственных рынков, то, ориентируясь на прогнозы международных организаций, Банк России закладывает небольшое повышение цен на них, не создающее угроз отклонения внутренней инфляции от цели 4%. В случае возникновения локальных ценовых всплесков на указанных рынках Банк России будет учитывать масштаб их влияния на динамику инфляции и инфляционных ожиданий.

В части конъюнктуры сырьевых рынков Банк России исходит из предпосылки о сохранении невысоких цен на энергоносители как на трехлетнем горизонте, так и неограниченное время за его пределами. Независимо от направления их динамики цены на сырьевые товары будут оставаться существенно ниже предкризисных уровней. Ограничением для существенного роста цен на нефть останется снижение себестоимости добычи нефти, а также невысокие темпы роста спроса на нее в связи с ожидаемой динамикой глобальной экономики и снижением энергоемкости производства, развитием технологий извлечения энергии из альтернативных источников.

Учитывая высокую зависимость внутренней экономической ситуации, уровня доходов, состояния платежного баланса от добычи и продажи сырья и, следовательно, конъюнктуры глобальных сырьевых рынков, Банк России рассматривает на прогнозном периоде сценарную развилку именно по цене на нефть.

Направление изменения нефтяных цен будет зависеть от соотношения спроса и предложения на глобальном рынке, которое определяется динамикой мировой экономики, перспективами продления соглашения об ограничении добычи нефти странами-экспортерами и интенсивностью ее поставок крупными игроками, не входящими в соглашение.

Сохраняя консервативный подход к предпосылкам прогноза, а также опираясь на наиболее вероятный вариант развития событий, Банк России закладывает в базовый **сценарий** устойчивый экономический рост в странах – торговых партнерах, постепенную нормализацию денежно-кредитной политики в развитых экономиках и плавное снижение цен на нефть с текущего уровня свыше 70 долл. США за баррель до 55 долл. США за баррель в 2020–2021 годах. Такая траектория цен на нефть может сложиться под влиянием постепенного сворачивания договоренностей стран – экспортеров энергоресурсов об ограничении добычи нефти, смягчение параметров которых уже было начато в середине текущего года, а также устойчивого расширения предложения сланцевой нефти. При этом в условиях действия бюджетного правила снижение цен на нефть будет оказывать ограниченное влияние на экономику. Наиболее значимое влияние на ценовую динамику будет оказывать повышение НДС, сохранение чувствительности инфляционных ожиданий к разовым факторам может усилить воздействие курсовой динамики и повышения НДС на темпы роста цен. На конец 2019 г. она составит 5,0–5,5%. в совокупности с изменением цен на мировых товарных рынках найдут отражение в соответствующей динамике показателей платежного баланса в 2019–2021 годах. В условиях постепенного снижения цен на нефть в рамках базового сценария сальдо счета текущих операций платежного баланса останется устойчиво положительным на всем горизонте. Вместе с тем ожидается, что за счет сжатия стоимостного объема экспорта при снижении цены нефти профицит текущего счета будет уменьшаться и составит 2–3% ВВП в 2020–2021 гг. после 7% ВВП в 2018 году. Сальдо финансового счета по частному сектору также будет снижаться с 4% ВВП в 2018 г. до менее 1% ВВП в 2020–2021 гг. на фоне уменьшения выплат частного сектора России по внешнему долгу и некоторого снижения возможностей российских компаний для зарубежного инвестирования в условиях снижения цен на основные товары

российского экспорта. Базовый сценарий Банка России по своим параметрам близок к базовому прогнозу Министерства экономического развития России.

В **альтернативном сценарии** Банк России рассматривает сохранение неизменных цен на нефть приведет к более высокому курсу рубля в сравнении с базовым сценарием. С одной стороны, это окажет понижающее давление на инфляцию через эффект переноса валютного курса. С другой стороны, приведет к удешевлению импортных товаров, таким образом оказывая поддержку потребительскому и инвестиционному спросу. Более быстрое, чем в базовом сценарии, расширение внутреннего спроса как домашних хозяйств, так и фирм окажет некоторое повышающее давление на инфляцию, масштаб которого практически полностью компенсирует понижающее влияние через эффект переноса валютного курса. В результате в 2019 г. темп прироста потребительских цен сложится вблизи уровней базового сценария Банка России. В этих условиях денежно-кредитная политика также будет близка к проводимой в базовом сценарии. Темп прироста ВВП в 2019 г. будет несколько выше уровней базового сценария и составит 1,5–2,0%. По оценкам Банка России, в 2019 г. денежная масса возрастет на 8–12%, в 2020–2021 гг. – на 9–13%. Повышение уровня монетизации в сценарии с неизменными ценами на нефть также будет сопоставимым с базовым сценарием. Сохранение мировых цен на нефть на более высоком уровне, чем в базовом сценарии, окажет дополнительную поддержку динамике стоимостных объемов экспорта, тогда как динамика импорта будет близка к базовому сценарию. В результате сальдо счета текущих операций платежного баланса на всем прогнозном горизонте превысит уровень базового сценария и составит 8% ВВП в 2019 г. и 5–6% ВВП в 2020–2021 годах. Сальдо финансового счета по частному сектору также сложится выше, чем в базовом сценарии, и составит 2–3% ВВП в 2019–2021 годах. Этому будет способствовать несколько большее расширение иностранных активов российских компаний и банков в условиях более существенного роста доходов от экспорта на фоне сохранения высокой цены на нефть.

В **рисковом сценарии** заложены предпосылки о значительном ухудшении внешних условий для российской экономики, более слабой динамике роста мировой экономики и объемов международной торговли по сравнению с базовым сценарием. Это может быть связано с комплексом неблагоприятных событий, которые могут реализоваться в той или иной комбинации. К их числу относятся существенное расширение внешнеторговых ограничений, ухудшение макроэкономической ситуации в странах с развивающимися рынками и повышение оттока капитала из них, риски дальнейшего расширения международных санкций в отношении России. Замедление роста глобальной экономики может привести к структурно более слабому мировому спросу на энергоносители, чем в рамках базового сценария. В рисковом сценарии заложено снижение цены на нефть до 35 долл. США за баррель в 2019 г. и ее сохранение на этом уровне в дальнейшем, что предполагает неспособность стран – экспортеров энергоресурсов сохранить договоренности об ограничении добычи. Усиление оттока капитала в совокупности с давлением на текущий счет под влиянием ухудшения условий торговли может привести к кратко срочному сокращению внутреннего спроса, ослаблению рубля, росту курсовых и инфляционных ожиданий. Инфляционные риски обусловят необходимость ужесточения денежно-кредитной политики для ограничения роста инфляционных ожиданий и стабилизации финансового рынка. Помимо изменения ключевой ставки, Банк России может использовать и другие инструменты для смягчения последствий усиленного оттока капитала и стабилизации ситуации на финансовом рынке. В соответствии с действующим механизмом выпадение нефтегазовых доходов бюджета в результате более низкой цены на

нефть, чем заложено в бюджетном правиле, будет компенсировано из ФНБ. Банк России в рамках бюджетного правила будет осуществлять соответствующие операции по продаже иностранной валюты на внутреннем валютном рынке. В дальнейшем на прогнозном горизонте по мере адаптации к изменившимся макроэкономическим условиям ожидается возврат темпов роста выпуска в положительную область в 2020 г., а к концу прогнозного горизонта – в 2021 г. – они приблизятся к уровням базового сценария. При этом инфляция приблизится к целевому уровню Банка России уже к концу 2020 года. В части бюджетной политики в рисковом сценарии существует неопределенность с исполнением планов по финансированию дефицита, в том числе в части рыночных источников финансирования, что связано с ограниченными возможностями размещения ОФЗ и еврооблигаций в запланированных объемах. При этом, даже несмотря на стабилизирующее действие бюджетного правила, в целом бюджетная политика будет оказывать умеренно сдерживающее влияние на внутренний спрос. В случае реализации рискового сценария Банк России будет внимательно отслеживать уровень рисков для финансовой стабильности, которые могут быть связаны с повышенной волатильностью на финансовом рынке, и будет готов в случае необходимости задействовать все имеющиеся в его распоряжении инструменты для их ограничения.

Таблица 8. Основные показатели прогноза Банка России (в % к предыдущему году, если не указано иное)

Показатель	2017 (факт)	2018	2019		2020		2021	
			Сценарий Газовый	Сценарию альтернативный	Сценарий Газовый	Сценарию альтернативный	Сценарий Газовый	Сценарию альтернативный
Цена на нефть марки «Юралс», среднее за год, долл. США за баррель	53	72	63	75	55	75	55	75
Инфляция, % декабрь к декабрю предыдущего года	2,5	3,8-4,2	5,0-5,5	5,0-5,5	4,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, с средним за год, в % предыдущего года	3,5	2,9-3,1	5,0-5,5	5,0-5,5	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт	1,8	1,5-2,0	1,2-1,7	1,5-2,0	1,8-2,3	1,8-2,3	2,0-3,0	2,0-3,0
Расходы на конечное потребление:	2,5	2,0-2,5	1,0-1,5	1,2-1,7	1,5-2,0	1,8-2,3	2,0-2,5	2,0-2,5
-домашних хозяйств	3,3	2,5-3,0	1,0-1,5	1,3-1,8	1,5-2,0	2,0-2,5	2,5-3,0	2,5-3,0
Валовое накопление:	9,3	(1,5-0,5)	1,5-2,5	2,0-3,0	2,5-3,5	3,0-4,0	3,5-4,5	3,5-4,5
-валовое накопление основного капитала	4,9	1,5-2,0	1,8-2,3	2,0-2,5	3,0-3,5	3,0-3,5	3,5-4,5	2,7-3,2
Экспорт	6,0	5,5-6,0	3,2-3,7	3,2-3,7	2,7-3,2	2,7-3,2	2,7-3,2	2,7-3,2
Импорт	17,4	4,0-4,5	2,5-3,0	3,5-4,0	3,5-4,0	3,5-4,0	4,5-5,0	4,5-6,0
Денежная масса в национальном определении, % прирост за год	10,5	12-15	7-11	8-12	7-12	9-13	7-12	9-13
Кредит нефинансовым организациям и населению в рублях и иностранной валюте, % прирост за год	8,2	13-15	7-11	8-12	7-12	7-12	7-12	7-12

Таблица 9. Показатели платежного баланса РФ (млрд долларов США)

Показатель	2017(факт)	2018	2019		2020		2021	
			Сценарий базовый	Сценарию альтернативный	Сценарий базовый	Сценарию альтернативный	Сценарий базовый	Сценарию альтернативный
Счет текущих операций	33	111	95	131	60	121	53	113
Торговый баланс	115	193	175	213	143	209	138	205
Экспорт	354	444	423	463	403	460	416	497
Импорт	-238	-251	-249	-251	-259	-271	-277	-292
Баланс услуг	-31	-31	-30	-28	-30	-31	-31	-34
Экспорт	58	65	65	68	67	71	69	74
Импорт	-89	-96	-95	-96	-95	-102	-100	-108
Баланс первичных и вторичных доходов	-51	-51	-51	-54	-53	-56	-55	-57
Счет операций с капиталом	0	0	0	0	0	0	0	0
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	33	111	95	131	60	121	53	113
Финансовый счет (кроме резервных активов)	-14	-72	-24	-41	-14	-34	-11	-31
Сектор государственного управления и центральный банк	13	-6	1	3	2	4	3	5
Частный сектор	-28	-66	-25	-44	-15	-38	-14	-36
Изменение валютных резервов («+» снижение, «-» рост)	-23	-38	70	90	-46	-87	-41	-82

Согласно Решению Совета Директоров ЦБ РФ от 23.03.2018 г. о размере ставки рефинансирования Банка России, с 17.12.2018г. ставка рефинансирования составляет 7,75%.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Владивосток⁴

Коммерческая недвижимость города Владивосток

По мнению эксперта, руководителя проекта RDM Vladivostok Александра Терехина, рынок коммерческой недвижимости во Владивостоке активен, развивается и имеет свои перспективы. Последние пять лет ежегодно на рынок выходит около полумиллиона квадратных метров коммерческой недвижимости.

Были введены в эксплуатацию «долгожданные» бизнес-центры Sky City на Алеутской и Pacific Office Centre на фуникулере, ТРЦ «Дружба» на автовокзале и БЦ «Дредноут» на Авроровской. Реализуется проект ГУМ на 14 тысяч квадратных метров, ведется реконструкция здания под торговые площади на ул. Светланской, 11. Новый объект перестраивают на кольце Сахалинской, на торговом центре «Игнат» появится медиафасад.

Интересный и сложный проект «Седанка Сити» в настоящее время не реализован даже на 70%. Ввод «Дружбы» и «Седанки» увеличил количество торговых площадей в этом районе на 250%. Это сказалось в целом на рынке. Торговые центры, которые почувствовали серьезную конкуренцию, стали испытывать проблемы. В то же время появились новые запросы.

Время показало, что на Постышева, БАМе, Столетию и Луговой не хватает хороших офисных проектов. Как сообщил Александр Терехин, вскоре появится крупный МФК на ул. Гоголя, строится крупный «Калина Молл». Sky City скоро введут в эксплуатацию свою вторую башню.

Все эти указанные объекты вместе с новой жилой застройкой будут формировать и преобразовать городскую среду. Большие объемы офисных и торговых площадей в скором времени появятся и в результате симбиоза жилой и коммерческой недвижимости. Обширные площади освободятся после переезда на другое место кондитерской фабрики и вывода на продажу площадей завода «Ливония». На фуникулере уже идет монтаж крана для строительства нового ЖК с большим объемом коммерческих площадей. Также подобные объекты вскоре появятся на Некрасовской, Гоголя, Фонтанной и Крыгина.

Основные тенденции на рынке продаж коммерческой недвижимости Владивостока

По результатам анализа рынка продажи коммерческой недвижимости Владивостока и Приморского края, согласно оценке экспертов, объем рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока в I квартале 2018 года снизился на 38,34% после существенного повышения в IV квартале 2017 года.

В I квартале 2018 года цены на коммерческую недвижимость Владивостока в большинстве своем показали снижение по сравнению с IV кварталом 2017 года: средняя цена предложения на ПСН в I квартале 2018 года снизилась на 3,53%, на складские помещения – на 13,67%, на производственные помещения – на 22,20%. Рост показателя средней цены был отмечен только среди предложений продаж офисных и торговых помещений во Владивостоке. Средняя цена предложения на офисы в I квартале 2018 года выросла на 1,43%, на торговые помещения – на 6,72%.

Сведения по объему рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по площади помещений за 1 квартал 2018 года в сравнении с 4 кварталом 2017 года представлен в таблице:

⁴ Раздел подготовлен с использованием информации, размещенной на сайтах: <https://primamedia.ru/news/625083/>, <https://zdanie.info/2393/2467/news/9847>

Таблица 10. Объем рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по площади помещений

Тип объекта	Объем предложения в I кв. 2018 г. (кв.м)	Объем предложения в IV кв. 2017 г. (кв.м)	Изменение объема предложения (%)	Цена (руб./кв.м)	
				Min	Max
Офисы	56055	83383	-32,77%	32158	181579
Склады	14994	49507	-69,71%	12395	59220
Производство	2456	49426	-95,03%	7222	60000
Торговые	47788	77640	-38,45%	11161	300000
Помещения свободного назначения	31357	93935	-66,62%	10518	330184
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	112304	124061	-9,48%	4040	280534
Комплексы (производственные, складские, свободного назначения)	64002	84482	-24,24%	6608	143478
ИТОГО:	328956	562434	-41,51%		

Сведения по объему рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по цене предложения за 1 квартал 2018 года представлены в таблице.

Таблица 11. Объем рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по цене предложения

Тип объекта	Объем предложения в I кв. 2018 г. (руб.)	Изменение объема предложения (%)
Офисы	7 510 053 455	-29,54%
Склады	2 155 561 599	-69,97%
Производство	1 540 524 000	-93,91%
Торговые	6 917 440 204	-33,80%
Помещения неопределенного назначения	6 322 180 217	-66,15%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	10 280 031 252	-20,67%
Комплексы (производственные, складские, свободного назначения)	2 727 493 499	-19,84%
ИТОГО	37 453 284 226	-38,34%

Распределение объема рынка продаж коммерческой недвижимости на основании проведенных исследований по типам объектов и их площади представлены на рисунках.

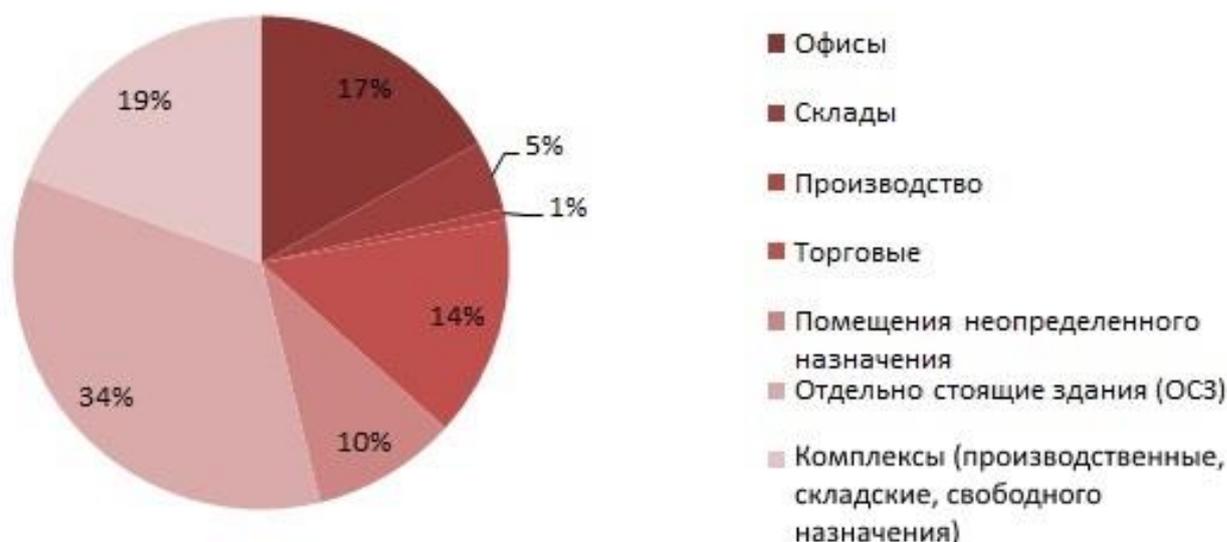


Рисунок 8. Распределение объема рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по типу объектов, по площади



Рисунок 9. Распределение объема рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по цене предложения

Продажа офисных помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на офисные помещения во Владивостоке в I квартале 2018 года составила 88 787 руб./кв.м, что на 1,43% больше, чем в IV квартале 2017 года (87 533 руб./кв.м). Цены предложений в зависимости от района нахождения объекта представлены в таблице:

Таблица 12. Цена предложения на офисные помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока-*	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	71045	135000	62947	–
Баляева	44444	98000	78996	-10,59%

Район Владивостока-*	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
БАМ	83133	106667	100006	–
Борисенко	49747	51432	89714	–
Вторая речка	44444	95556	67243	-1,25%
Гайдамак	58889	75472	76854	-11,92%
Заря	–	–	69284	
Луговая	77844	105263	89017	6,44%
Некрасовская	66606	125000	89793	6,06%
Океанская	–	–	84906	–
Патрокл	–	–	71924	–
Первая речка	49470	181579	110055	9,50%
Седанка	–	–	54286	–
Снеговая	60000	93220	75208	-9,75%
Снеговая падь	142593	142593	79167	–
Столетие	37838	109677	88577	-4,75%
Толстого (Буссе)	103614	103614	109478	-5,36%
Третья рабочая	64000	81731	86725	-15,98%
Трудовая	–	–	69318	–
Фадеева	60169	69444	65633	-0,63%
Центр	40167	172340	96350	0,14%
Чуркин	32158	121277	61282	13,80%
Эгершельд	39370	164634	86486	5,07%
ОБЩИЙ ИТОГ	32158	181579	87533	1,43%

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

Продажа нежилых помещений (ПСН) во Владивостоке

В I квартале 2018 года показатель средней цены на ПСН во Владивостоке снизился на 3,53%: средняя цена предложения на ПСН в I квартале 2018 года составила 76 711 руб./кв.м против 79 518 руб./кв.м в IV квартале 2017 года. Цены предложений в зависимости от района нахождения объекта представлены в таблице:

Таблица 13. Цена предложения на нежилые помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока*	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	26 250	121 053	50 307	–
Баляева	45 000	102 000	63 731	11,04%
БАМ	10 518	84 270	32 874	–
Борисенко	30 026	97 987	62 172	–

Район Владивостока*	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
Вторая речка	32 034	142 857	65 697	10,06%
Гайдамак	–	–	64 865	–
Заря	44 231	47 115	58 512	–
Луговая	26 609	165 837	84 734	–
Некрасовская	150 303	167 308	161 907	–
о. Попова	–	–	34 629	–
о. Русский	19 058	19 058	17 068	11,66%
Океанская	42 576	66 509	58 920	–
Патрокл	20 000	100 000	70 150	1,97%
Первая речка	37 500	330 184	128 375	-22,49%
Пригород	–	–	52 062	–
Садгород	33 333	33 333	22 222	–
Седанка	30 454	53 763	44 294	–
Снеговая	–	–	34 371	–
Снеговая падь	81 111	83 333	105 015	-21,70%
Столетие	25 000	30 000	65 103	–
Тихая	–	–	71 084	–
Толстого (Буссе)	155 263	155 263	108 308	–
Третья рабочая	81 319	81 319	113 969	–
Трудовое	25 429	25 429	28 000	–
Фадеева	–	–	35 694	–
Центр	30 209	225 989	106 789	-0,20%
Чуркин	19 076	128 125	62 441	-13,63%
Эгершельд	43 269	95 172	94 208	-27,86%
ОБЩИЙ ИТОГ	10 518	330 184	79 518	-3,53%

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

Продажа торговых помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на торговые помещения во Владивостоке и Приморском крае в I квартале 2018 года составила 107 767 руб./кв.м, что на 6,72% больше показателя IV квартала 2017 года – 100 983 руб./кв.м. Цены предложений в зависимости от района нахождения объекта представлены в таблице:

Таблица 14. Цена предложения на торговые помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока*	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	

Район Владивостока*	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	36 667	86 111	78 244	-23,88%
Баляева	120 690	163 043	101 077	–
БАМ	34 091	127 660	72 394	–
Борисенко	66 066	125 000	87 500	–
Весенняя	11 161	12 500	21 875	–
Вторая речка	42 222	240 000	82 969	0,01%
Гайдамак	–	–	76 000	–
Луговая	80 292	300 000	189 591	–
Некрасовская	85 640	157 000	87 619	–
о. Русский	–	–	29 538	–
Океанская	80 952	80 952	82 075	–
Первая речка	23 077	269 231	173 287	-20,68%
Садгород	86 022	86 022	72 698	–
Снеговая	–	–	78 194	–
Снеговая падь	80 000	85 000	–	–
Столетие	126 300	144 928	103 918	–
Тихая	42 500	42 500	69 167	–
Толстого (Буссе)	93 750	98 750	93 478	2,97%
Третья рабочая	72 222	100 000	100 000	-9,59%
Трудовая	73 842	127 273	113 160	–
Трудовое	–	–	18 182	–
Фадеева	–	–	104 074	–
Центр	54 201	285 714	136 027	13,80%
Чуркин	49 324	158 909	68 829	–
Эгершельд	76 563	140 000	100 463	–
ОБЩИЙ ИТОГ	11 161	300 000	100 983	6,72%

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

Продажа складских помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на складские помещения во Владивостоке в I квартале 2017 года составила 33 814 руб./кв.м. В IV квартале 2016 года данный показатель был равен 39 169 руб./кв.м, что означает снижение на 13,67%. Цены предложений в зависимости от района нахождения объекта представлены в таблице:

Таблица 15. Цена предложения на складские помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока*	I кв. 2018 г.	IV кв. 2017 г.
---------------------	---------------	----------------

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

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

Продажа производственных помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на производственные помещения в I квартале 2017 года составила 38 658 руб./кв.м, что на 22,20% ниже, чем в IV квартале 2016 года (49 690 руб./кв.м). Цены предложений в зависимости от района нахождения объекта представлены в таблице:

Таблица 16. Цена предложения на производственные помещения во Владивостоке по районам (руб./ кв.м)

Район Владивостока*	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
БАМ	–	–	51 714	–
Борисенко	–	–	24 755	–
Весенняя	7 222	7 222	–	–
Вторая речка	48 333	60 000	60 370	-10,28%
Некрасовская	–	–	83 333	–
Океанская	28 125	50 885	45 536	-13,25%
Первая речка	–	–	25 302	–

Район Владивостока*	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
Пригород	40 000	40 000	40 000	0,00%
Садгород	–	–	26 154	–
Снеговая	–	–	54 571	–
Столетие	–	–	67 829	–
Тихая	37 500	41 818	42 169	-5,68%
Трудовое	32 698	32 698	26 702	22,45%
Фадеева	–	–	48 232	–
Чуркин	–	–	17 483	–
Эгершельд	–	–	70 000	–
ОБЩИЙ ИТОГ	7 222	60 000	49 690	-22,20%

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

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

Цены предложений в зависимости от типа объекта представлены в таблице:

Таблица 17. Средняя цена предложения на комплексы (производственные, складские, свободного назначения) по назначению (руб./ кв.м)

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

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

Цены предложений в зависимости от типа объекта представлены в таблице:

Таблица 18. Средняя цена предложения на отдельно стоящие здания по назначению (руб./ кв.м)

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

Основные тенденции на рынке аренды коммерческой недвижимости Владивостока

Согласно оценке экспертов, объем рынка аренды коммерческой недвижимости Владивостока в физическом выражении составил 691 434 кв.м, что ниже на 9,37% показателей четвертого квартала 2017 года (762 894 кв.м).

Объем предложения в офисных зданиях Владивостока снизился на 26,70% и составил более 38 тысяч кв.м. Средняя ставка аренды на офисы по всему Владивостоку в первом квартале 2018 года выросла на 3,59. Средняя ставка аренды на офисные помещения в офисных зданиях (наблюдаемый перечень) оказалась на 2,34% ниже показателя четвертого квартала 2017 года.

Среднее значение ставки аренды в торговых центрах выросло на 9,93%. Среднее значение ставки аренды в торговых помещениях в целом по г. Владивостоку подросло на 4,95%. Ставка аренды на складские помещения увеличилась на 1,68%, а на производственные – на 6,27%. Ставка аренды на нежилые помещения свободного назначения (ПСН) практически не изменилась. Сведения об объеме рынке аренды коммерческой недвижимости Владивостока по площади помещений представлены ниже.

Таблица 19. Объем рынка аренды коммерческой недвижимости Владивостока по площади помещений

Тип объекта	Объем предложения в I кв. 2018 г. (кв.м)	Объем предложения в IV кв. 2017 г. (кв.м)	Изменение объема предложения (%)	Арендная ставка (руб./кв.м/мес.)	
				Min	Max
Офисы	168 003	176 706	-5%	143	2 500
Торговые	161 692	177 268	-9%	200	7 000
Складские	264 193	305 021	-13%	100	900
Производственные	36 454	43 054	-15%	140	900
Помещения свободного назначения	61 092	60 845	0%	100	7 000
ИТОГО	691 434	762 894	-9,37%		

Сведения об объеме рынке аренды коммерческой недвижимости Владивостока по количеству предложений представлены ниже.

Таблица 20. Объем рынка аренды коммерческой недвижимости Владивостока по количеству предложений (шт.)

Тип объекта	Общий процент предложения (%)	Объем предложения в I кв. 2018 г.	Объем предложения в IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
Офисные помещения	42,89%	899	1084	-17,07%
Торговые помещения	20,52%	430	564	-23,76%
Складские помещения	15,41%	323	387	-16,54%
Производственные помещения	5,92%	124	131	-5,34%
Помещения свободного назначения	15,27%	320	351	-8,83%
ИТОГО	100,00%	2096	2517	-16,73%

Аренда офисных помещений во Владивостоке

Средняя ставка аренды на офисные помещения в офисных зданиях (наблюдаемый перечень) в первом квартале 2018 года составила 830 руб./кв.м/мес., что на 2,34% ниже показателя четвертого квартала 2017 года (850 руб./кв.м/мес.). Средняя ставка аренды на офисных помещениях по всему Владивостоку в первом квартале 2018 года составила 776 руб./кв.м и выросла на 3,59% (в четвертом квартале ставка составляла 749 руб./кв.м/мес.). Объем предложения в офисных зданиях снизился на 26,70% и составил 38339,60 кв.м.

Таблица 21. Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивостока (руб./ кв.м/мес.)

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	434	875	588	6,99%
Баляева	500	1 000	714	-4,26%
БАМ	175	950	579	-3,37%
Борисенко	500	1 000	640	4,78%
Весенняя	600	690	517	–
Вторая речка	200	1 500	728	-2,67%
Гайдамак	400	850	744	-4,50%
Заря	Нет данных по данному району			
Луговая	400	1 667	848	-18,61%
Некрасовская	375	1 200	809	4,16%
Океанская	300	500	330	–
Патрокл	–	–	500	–
Первая речка	250	1 405	811	2,25%
Седанка	333	692	–	–
Снеговая	300	850	574	–
Снеговая падь	Нет данных по данному району			
Столетие	370	2 500	722	7,21%
Тихая	143	600	492	-18,96%
Толстого (Буссе)	360	1 136	644	9,56%
Третья рабочая	500	1 212	775	–
Трудовая	300	750	683	-23,17%
Фадеева	429	600	561	1,09%
Центр	200	2 500	833	8,52%
Чуркин	157	1 083	687	-0,47%
Эгершельд	317	1 500	720	-1,41%
Ставка аренды в офисных помещениях г. Владивостока	143	2 500	749	3,59%
Ставка аренды в офисных зданиях	300	2 000	850	-2,34%

Аренда нежилых помещений (ПСН) во Владивостоке

Ставка аренды на нежилые помещения свободного назначения (ПСН) во Владивостоке практически не изменилась и составила 715 руб./кв.м/мес., против 717 руб./кв.м в четвертом квартале 2016 года. Сведения о средних ставках аренды на нежилые помещения свободного назначения (ПСН) в разных районах города Владивосток представлены в таблице:

Таблица 22. Средняя ставка аренды на нежилые ПСН помещения по районам г. Владивосток (руб./ кв.м/мес.)

Район Владивостока	I кв. 2018 г.		IV кв. 2017 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	250	694	451	-9,51%
Баляева	300	1 500	596	10,58%
БАМ	298	1 176	485	24,92%
Борисенко	150	1 000	548	-7,95%
Вторая речка	200	3 000	250	–
Гайдамак	152	1 000	774	-25,53%
Заря	480	500	550	-10,91%
Луговая	350	7 000	856	–
Некрасовская	175	2 600	898	2,74%
о. Русский	–	–	200	–
Океанская	733	733	361	–
Патрокл	800	800	500	–
Первая речка	150	1 429	836	-24,90%
Пригород	Нет данных по данному району			
Садгород	100	650	385	–
Седанка	299	1 100	760	–
Снеговая	250	875	402	6,14%
Снеговая Падь	667	667	–	–
Спутник	–	–	120	–
Столетие	217	2 000	638	13,22%
Тихая	200	1 000	440	17,83%
Толстого (Буссе)	800	1 833	1 081	–
Третья рабочая	550	3 000	652	–
Трудовая	300	500	650	–
Фадеева	321	770	531	–
Центр	150	2 333	883	-12,78%
Чайка	278	278	–	–
Чуркин	252	1 667	693	-10,28%
Эгершельд	179	1 190	656	-2,52%

ОБЩИЙ ИТОГ	100	7 000	717	-0,27%
-------------------	------------	--------------	------------	---------------

Аренда торговых помещений во Владивостоке

Среднее значение ставки аренды в торговых центрах выросло на 9,93% и составило 1253 руб./кв.м/мес. (в четвертом квартале 2016 года ставка составляла 1140 руб./кв.м/мес.). Среднее значение ставки аренды в торговых помещениях в целом по г. Владивостоку составило в первом квартале 2017 года 1089 руб./кв.м и подросло на 4,95%. Стоит отметить, что с введением в районе «Вторая речка» торгового центра «Дружба» объем предложения торговых помещений в этом районе держится на рекордном уровне, в первом квартале 2017 года он несколько уменьшился, но все равно составляет внушительную цифру 56 061 кв.м или 35,47% от общего объема предложения.

Таблица 23. Распределение предложения торговых площадей по районам г. Владивостока, первый квартал 2018 года

Район Владивостока	Объем предложения (кв.м)	Изменение объема предложения (%)
64, 71 мкр.	3 653	2,26%
Баляева	18 174	11,24%
БАМ	1 245	0,77%
Борисенко	11 359	7,03%
Весенняя	932	0,58%
Вторая речка	56 061	34,67%
Гайдамак	484	0,30%
Заря	117	0,07%
Луговая	3 457	2,14%
Некрасовская	490	0,30%
Океанская	171	0,11%
Патрокл	703	0,43%
Первая речка	2 203	1,36%
Пригород	1 800	1,11%
Седанка	184	0,11%
Снеговая	6 747	4,17%
Снеговая падь	104	0,06%
Спутник	200	0,12%
Столетие	1 647	1,02%
Тихая	2 144	1,33%
Толстого (Буссе)	78	0,05%
Третья рабочая	1 950	1,21%
Трудовая	374	0,23%
Трудовое	1 142	0,71%
Фадеева	4 786	2,96%
Центр	22 708	14,04%
Чуркин	10 976	6,79%

Эгершельд	7 803	4,83%
ОБЩИЙ ИТОГ	161 692,00	100%

Сведения о средних ставках аренды на торговые помещения в разных районах города Владивосток представлены в таблице:

Таблица 24. Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток (руб./ кв.м/мес.)

Район Владивостока	I кв. 2017 г.		IV кв. 2016 г.	Изменение объема предложения (%)
	Минимум	Максимум	Средняя	
64, 71 мкр.	463	1 300	710	17,89%
Авангард	Нет данных по данному району			
Баляева	250	2 344	794	-1,93%
БАМ	450	2 000	562	–
Борисенко	230	1 500	792	-10,96%
Весенняя	330	611	445	–
Вторая речка	250	3 667	913	–
Гоголя	Нет данных по данному району			
Гайдамак	500	1 263	904	–
Заря	427	427	–	–
Луговая	500	4 714	1 610	-16,73%
Некрасовская	200	2 500	1 276	-3,80%
о. Русский	–	–	252	–
Океанская	900	1 000	737	–
Патрокл	700	800	600	–
Первая речка	450	2 300	1 126	4,55%
Пригород	1 000	1 000	1 000	–
Садгород	Нет данных по данному району			
Седанка	500	610	485	–
Снеговая	292	1 786	810	-19,13%
Снеговая падь	850	3 400	1 680	2,56%
Спутник	300	300	–	–
Столетие	500	3 000	1 243	-0,51%
Тихая	400	1 500	722	
Толстого (Буссе)	1 458	1 867	1 530	8,78%
Третья рабочая	450	1 500	1 139	-17,61%
Трудовая	399	750	684	-19,69%
Трудовое	300	1 622	909	–
Угольная	–	–	600	–
Фадеева	286	1 000	674	-1,81%
Центр	455	7 000	1 267	11,72%
Чайка	–	–	1 172	–

Чуркин	400	4 000	875	–
Эгершельд	300	1 333	650	–
ОБЩИЙ ИТОГ	200	7 000	1 038	4,95%

Аренда складских и производственных помещений во Владивостоке

Ставка аренды на складские помещения составила 313 руб./кв.м/месяц и увеличилась на 1,68% в сравнении с предыдущим кварталом (четвертый квартал 2016 г. – 307 руб./кв.м/мес.).

Ставка аренды на производственные помещения составила 372 руб./кв.м/мес., против 350 руб./кв.м/мес. в четвертом квартале 2016 года. Рост показателя на 6,27%.

Анализ фактических данных о ценах предложений

Результаты мониторинга рынка предложений по продаже и аренде нежилых помещений в городе Владивосток, к том числе в жилых районах-новостройках, актуальных на дату оценки по информации, представленной на открытых, специализированных интернет-ресурсах, приведены в таблице ниже. При проведении исследования оценщиком предложения от застройщика ФГУП «ГВСУ № 6» не рассматривались, так как он является Заказчиком настоящей оценки.

Таблица 25. Предложения по продаже нежилых помещений в г. Владивосток

№ п/п	Объект	Адрес	Дата	Площадь, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1кв.м, руб./кв.м	Источник информации
1	здание	ул. Котельникова, д. 2	23.05.19	756	0,00	38 000 000	50 264,55	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-zdanie-novomeda-na-kotelnikova-2-73153363.html?utm_medium=map-actual
2	здание	ул. Тигровая, д. 7	30.05.19	6 988,9	0,00	460 000 000	65 818,66	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-ofisnoe-pomeshenie-6988.9-m-52055660.html?utm_medium=map-actual
3	здание + ЗУ	ул. Снеговая, д. 13	28.05.19	1 487	268	55 000 000	36 987,22	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/administrativno-proizvodstvennoe-zdanie-snegovaja-73271523.html?utm_medium=map-actual
4	здание + ЗУ	ул. Борисенко, 100л	04.06.19	897	1 798	40 000 000	44 593,09	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-uchastok-18-sotok-zdanie-900kv-m-zona-zh-4-70347688.html
5	здание + ЗУ	ул. Шошина, д. 6	30.05.19	2 434	4 192	120 000 000	49 301,56	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-administrativnoe-zdanie-na-shoshina-vo-vladivostoke-68077945.html?utm_medium=map-actual
6	здание + ЗУ	пр-кт 100-летия Владивостока, д. 155	04.06.19	1 849	2 803	145 000 000	78 420,77	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/ofisnoe-trehetazhnoe-zdanie-na-territorii-fabriki-zarja-39174930.html?utm_medium=map-actual
7	здание + ЗУ	пр-кт 100-летия Владивостока, д. 155	04.06.19	3 413	2 072	290 000 000	84 969,24	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/ofisnoe-chetyrehetazhnoe-zdanie-na-territorii-fabriki-zarja-64662443.html?utm_medium=map-actual
8	здание + ЗУ	пр-кт 100-летия Владивостока, д. 159д, стр. 2	30.05.19	650,00	1 750	63 000 000	96 923,08	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-ofisno-hozjajstvennoe-zdanie-s-vstroennym-rbu-i-uchastkom-67849227.html?utm_medium=map-actual
9	здание + ЗУ	ул. 1-я Дачная, д. 61	03.06.19	240,00	1 000	27 500 000	114 583,33	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-zdanie-pod-meditsinskij-centr-detskij-centr-i-t-d-71504583.html?utm_medium=map-actual
10	здание + ЗУ	ул. Тухачевского, д.	03.06.19	852,00	2 000	100 000 000	117 370,89	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr

№ п/п	Объект	Адрес	Дата	Площадь, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м	Источник информации
		35						odaetsja-supermarket-1173-kv-m-35774733.html?utm_medium=map-actual
11	помещение	ул. Экипажная, д. 8	29.05.19	4 126	2 651	190 000 000	46 049,44	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr odam-zdanie-v-centre-goroda-72699809.html?utm_medium=map-actual
12	помещение	ул. Луговая, д. 21а	17.05.19	700	0,00	35 000 000	50 000,00	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr odaetsja-pomeshenie-po-adresu-ul-lugovaja-21a-72972271.html?utm_medium=map-actual
13	помещение	ул. Кирова, д. 15а	03.06.19	513	0,00	27 999 000	54 578,95	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr odam-pomeshenie-513-2-kv-m-po-ul-kirova-53289296.html?utm_medium=map-actual
14	помещение	ул. Сочинская, д. 15	29.05.19	228	0,00	12 534 500	54 975,88	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr edlagaetsja-k-prodazhe-kommercheskoe-pomeshenie-v-zhk-majak-basargina-44645927.html
15	помещение	ул. Басаргина 22	04.06.19	80	0,00	4 950 000	61 875,00	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/p omeshenie-s-parkovkoj-pod-teplyj-sklad-ofis-magazin-vid-na-more-63786480.html
16	помещение	ул. Басаргина 20а	04.06.19	245	0,00	17 900 000	73 061,22	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr odaetsja-nezhiloe-pomeshenie-245-kv-m-2-vhoda-na-patrokle-73236911.html
17	помещение	ул. Запорожская, д. 77а	29.05.19	758	0,00	56 850 000	75 000,00	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/of isy-appartamenty-v-novom-delovom-centre-goroda-758-kv-m-45848236.html?utm_medium=map-actual
18	помещение	ул. Басаргина 20а	03.06.19	122	0,00	9 300 000	76 229,51	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr odaetsja-nezhiloe-pomeshenie-na-basargina-20a-patrokl-73237455.html
19	помещение	ул. Державина, д. 23	29.05.19	165	0,00	18 300 000	110 909,09	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/p omeshenie-165-m2-v-novom-zhilom-komplexe-triniti-68270680.html?utm_medium=map-actual
20	помещение	ул. Державина, д. 23	03.06.19	291,40	0,00	39 000 000	133 836,65	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr edstavitskij-ofis-s-otdelnym-vhodom-v-zhk-triniti-69967104.html?utm_medium=map-actual

№ п/п	Объект	Адрес	Дата	Площадь, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м	Источник информации
21	помещение	ул. Державина, д. 23	03.06.19	99	0,00	15 000 000	151 515,15	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/of-is-s-otdelnym-vhodom-v-zhk-triniti-69975221.html?utm_medium=map-actual
22	помещение	ул. Фирсова, д. 3	03.06.19	1 173	0,00	180 000 000	153 452,69	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr-odaetsja-supermarket-1173-kv-m-35774733.html?utm_medium=map-actual
23	помещение	ул. Державина, д. 23	03.06.19	118	0,00	21 000 000	177 966,10	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/n-ezhiloe-pomeshenie-v-elitnom-zhk-triniti-69977294.html?utm_medium=map-actual

Таблица 26. Предложения по аренде нежилых помещений в г. Владивосток

№ п/п	Объект	Адрес	Дата	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./в месяц	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м в месяц	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м в год	Источник информации
1	офис	ул. Басаргина, д. 26	03.06.19	238		400	4 800	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnoe-pomeshenie-239-kv-m-73438025.html?utm_medium=map-actual
2	офис	ул. Басаргина, д. 38	03.06.19	237		400	4 800	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofis-v-arendu-73438577.html
3	офис	ул. Леонова, д. 66	04.06.19	90		400	4 800	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/pomeshenie-s-otdelnym-vhodom-na-leonova-66-61111766.html
4	ПСН	ул. Русская, д. 19в	31.05.19	1 000	450 000	450	5 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaetsja-v-arendu-pomeshenie-ploshadju-okolo-1000-kv-m-57187431.html
5	ПСН	ул. Нейбута, д. 139	04.06.19	137	70 000	510,95	6 131,39	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/pomeshenie-v-novom-mikrorajone

№ п/п	Объект	Адрес	Дата	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./в месяц	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м в месяц	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м в год	Источник информации
								72880142.html
6	магазин	ул. Борисенко, д. 21	03.06.19	128	70 000	546,88	6 562,50	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdam-pomeshenie-pod-magazin-1-linija-69450563.html?utm_medium=map-actual
7	ТЦ	ул. адмирала Юмашева, д. 7б	03.06.19	1 580		600	7 200	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/tc-zelenyj-ugol-1580-kv-m-vozmozjno-delenie-68314572.html?utm_medium=map-actual
8	ТЦ	ул. Калинина, д. 275б	03.06.19	1 420		600	7 200	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/tc-serp-i-molot-2-etazha-vysokij-trafik-dostupnaja-parkovka-71951390.html
9	ПСН	ул. Фадеева, д. 1г	25.05.19	180		700	8 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/misc/pomeshenie-tancy-sport-krasota-zdorovje-detskij-centr-73192052.html?utm_medium=map-actual
10	офис	ул. прапорщика Комарова, д. 32	04.06.19	60		700	8 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/ofisnoe-pomeshenie-60-kv-m-vse-vkljucheno-71287233.html?utm_medium=map-actual
11	офис	ул. Русская, д. 17	02.06.19	188		700	8 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-prostornoe-ofisnoe-pomeshenie-vo-vladivostoke-61360768.html?utm_medium=map-actual
12	ПСН	ул. Чкалова, д. 5	04.06.19	223		700	8 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/pomeshenie-v-zhilom-komplexe-223-kv-m-1-etazh-parkovka-remont-61835415.html?utm_medium=map-actual
13	офис	ул. Уткинская, д. 19	29.05.19	75	55 000	733,33	8 800	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/ofis-v-centre-72144926.html?utm_medium=map-actual
14	офис	ул. 3-я Поселковая, д. 7, стр. 1	31.05.19	161		750	9 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/ofisnye-pomeshenija-v-novom-zdanii-na-zmeinke-69360698.html?utm_medium=map-actual
15	магазин	пр-кт 100-летия Владивостока, д. 143	04.06.19	944		750	9 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/torgovoe-pomeshenie-vdol-dorogi-prospekt-

№ п/п	Объект	Адрес	Дата	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./в месяц	Цена за 1 кв. м, руб./кв. м в месяц	Цена за 1 кв. м, руб./кв. м в год	Источник информации
								100-letija-vladivostoku-143-12296707.html
16	ТЦ	ул. Фадеева, д. 30б	04.06.19	1 450		755	9 060	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaetsja-torgovaja-ploshad-na-fadeeva-30b-mebelnyj-centr-33874024.html?utm_medium=map-actual
17	ПСН	ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 19	04.06.19	500		800	9 600	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/ooo-lukomorje-nezhiloe-pomeshenie-500-kv-m-na-ul-50-let-vlxm-19-58056566.html
18	ТЦ	ул. Ладыгина, д. 7	03.06.19	360		800	9 600	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/novyj-tc-na-ladygina-pervaja-linija-parkovka-cokolnyj-etazh-360-kv-m-69871939.html
19	ПСН	ул. Тухачевского, д. 35	03.06.19	400		800	9 600	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaju-mnogofunkcionalnoe-pomeshenie-vblizi-proezzhej-chasti-bez-komissii-25060026.html
20	здание	ул. Станюковича, д. 48/6	04.06.19	400		850	10 200	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/otdelno-stojashee-zdanie-na-naberezhnoj-65949844.html
21	офис	ул. Русская, д. 19в	31.05.19	105,20		850	10 200	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaetsja-v-arendu-ofisnoe-pomeshenie-24173939.html
22	офис	ул. Выселковая, д. 8	04.06.19	800		950	11 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaetsja-v-arendu-torgovyj-komplex-pod-vash-proekt-ot-50-do-4500-kv-66995147.html
23	офис	ул. Запорожская, д. 77	03.06.19	96		950	11 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/ofis-96-kv-m-zonirovanija-na-kabinety-v-b-c-siti-holl-72317693.html
24	ПСН	ул. Верхнепортовая, д. 29	22.05.19	72		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/72-kv-m-na-ostanovke-1-etazh-pod-torgovlju-ili-ofis-bez-komissii-73101047.html?utm_medium=map-actual
25	офис	ул. Авраменко, д. 2б	16.05.19	264		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/ofis-s-vidom-na-more-72946371.html?utm_medium=map-actual

№ п/п	Объект	Адрес	Дата	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./в месяц	Цена за 1 кв. м, руб./кв. м в месяц	Цена за 1 кв. м, руб./кв. м в год	Источник информации
26	ПСН	ул. Волгоградская, д. 12	04.06.19	300		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/torgovye-i-ofisnye-pomeshenija-v-arendu-ot-sobstvennika-v-rajone-bama-68930140.html?utm_medium=map-actual
27	офис	ул. Енисейская 23д кор. 2	04.06.19	434		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdajutsja-pomeshenija-pod-ofis-14153604.html?utm_medium=map-actual
28	офис	ул. Енисейская 23д кор. 2	29.05.19	407		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/ofis-klass-a-krasivyj-panoramnyj-vid-parkovka-vtoraja-rechka-71272476.html?utm_medium=map-actual
29	ТЦ	ул. Калинина, д. 8	04.06.19	3 200		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/torgovye-pomeshenija-v-arendu-v-tvk-kalina-moll-71303332.html
30	ТЦ	ул. Фадеева, д. 30б	04.06.19	2 175		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaetsja-torgovaja-ploshad-na-fadeeva-30b-68089080.html?utm_medium=map-actual
31	офис	ул. Державина, д. 23	04.06.19	118		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/ofisnyj-blok-s-otdelnym-vhodom-v-novom-zdanii-bez-komissii-69588773.html
32	офис	ул. Державина, д. 23	30.05.19	118		1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/statusnyj-ofis-v-novom-zhk-triniti-72373040.html
33	кафе	ул. Станюковича, д. 46	04.06.19	50	50 000	1 000	12 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/pomeshenie-pod-kafe-s-terrasoj-i-vidom-na-more-v-gavan-residence-71877896.html
34	ПСН	ул. Чкалова, д. 5	02.06.19	95	100 000	1 052,63	12 631,58	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdam-pomeshenie-pod-ofis-salon-med-ili-detskoe-uchrezhdenie-i-td-95m2-65854749.html?utm_medium=map-actual
35	ПСН	ул. Сочинская, д. 15	01.06.19	46	50 000	1 086,96	13 043,48	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdam-pomeshenie-65968329.html
36	ТЦ	ул. Ладыгина, д. 7	04.06.19	80		1 200	14 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaetsja-torgovoe-pomeshenie-v-arendu-v-tc-

№ п/п	Объект	Адрес	Дата	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./в месяц	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м в месяц	Цена за 1 кв.м, руб./кв.м в год	Источник информации
								kvartal-67471574.html
37	здание	ул. Суханова, д. 63	03.06.19	1 500		2 000	24 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/zdanie-na-prospekte-krasoty-1500-kv-m-etazh-500m-bez-komissii-64471688.html
38	ПСН	ул. Светланская, д. 11	01.06.19	1 300		2 000	24 000	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdajutsja-torgovye-pomeshenija-v-centre-70610918.html
39	ПСН	ул. Светланская, д. 53	04.06.19	243		2 200	26 400	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/misc/svetlanskaja-53-pomeshenie-v-centre-pod-nochnoj-klub-kaljannuju-i-prochee-52296239.html?utm_medium=map-actual
40	ПСН	ул. Борисенко, д. 100л	04.06.19	406		400	4 800	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/terminal/arenda-pomeshenij-65710554.html

Таким образом, диапазоны цен предложений о продаже нежилых помещений, расположенных в г. Владивосток, без учета ценообразующих факторов варьируются от 36 987,22 руб./кв.м до 177 966,10 руб./кв.м. В аренду нежилые помещения предлагаются по ставкам от 400,00 руб./кв.м/месяц (4 800,00 руб./кв.м/год) до 2 200,00 руб./кв.м/месяц (26 400,00 руб./кв.м/год).

Разброс цен связан с площадью нежилых помещений, этажом расположения, планировкой, техническим состоянием и качеством здания, престижностью района, удаленностью от делового и административного центра города, степенью готовности дома и пр.

Основные ценообразующие факторы в сегменте нежилой недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов нежилой недвижимости. По результатам проведенного исследования можно выделить следующие основные ценообразующие факторы для офисной и сходных типов недвижимости:

- Местоположение;
- Доступ к объекту;
- Площадь;
- Наличие отдельного входа;
- Этаж расположения;
- Физическое состояние отделки.

Классификация офисных помещений и сходных типов недвижимости⁵

Классификация офисов на московском рынке приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам «А» и «В», а в последнее время – и «С») и офисы отечественного стандарта (классы «D» и «E»).

Офисы **класса «А»** – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

В Москве это в основном бизнес-центры в пределах Садового кольца. Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, оптико-волоконную связь, ресепшн, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными).

⁵ Источник информации: http://www.pro-remont.ru/works/repair_office/class.php

В последние годы стандарты офисов класса «А» значительно повысились. Появились так называемые «разумные» здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс «А» специалисты подразделяют на подклассы: «А1», «А2» и «А3». Различие между ними небольшое. Например, подкласс «А1» имеет ресторан, а подкласс «А2» может его не иметь. Полный евростандарт – подкласс «А1». Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.).

Офисы **класса «В»** – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса «А». Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса «А» после 5-7 лет эксплуатации.

Класс «В» в России не претендует на звание бизнес-центров, но отвечает стандартам западных офисов, чем привлекателен как для иностранных, так и для богатых российских компаний. Также к этой категории офисов можно отнести, например, реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных уголках старой Москвы.

Офисы **класса «С»** – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют «советскими». Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

В основном это недавно появившиеся московские офисные здания, находящиеся за Садовым кольцом, но на пересечении транспортных путей, вблизи станций метро и основных радиальных магистралей.

Класс «С» предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы **класса «D»** – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисы **класса «Е»** – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

По результатам анализа технических характеристик офисных помещений из состава объекта оценки и их визуального осмотра оцениваемые помещения свободного назначения были отнесены оценщиком к офисам класса «С». С выполненным качественным ремонтом оцениваемые помещения можно отнести к офисам класса «В».

Классификация торговых центров⁶

В настоящее время, сегмент торговых центров, не имеет единой классификации, адаптированной под российские условия. Для проведения классификации торговых центров, российские аналитики, как правило, используют европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат следующие основополагающие признаки:

- зона влияния торгового центра;
- величина торговых площадей;
- специфика и ассортимент продаваемых товаров;
- качественный и количественный состав арендаторов.

Европейская классификация выделяет 4 вида торговых центров. Классификация, адаптированная рядом российских специалистов, с учетом местной специфики и российских условий содержит 6 видов торговых центров.

1. Формат – Микрорайонный торговый центр

Основная задача Микрорайонного Торгового Центра – осуществлять торговлю товарами первой необходимости, а также предоставлять потребителям услуги повседневного спроса (прачечная, химчистка, ремонт обуви и т.д.). Состоит такой Торговый Центр как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь которых, как правило, составляет около 2500 кв.м. и может варьироваться в пределах от 1500 до 5000 кв.метров. Основным или «якорным» арендатором, в большинстве случаев является минимаркет. Количество покупателей – до 10 000 человек. Зоной влияния Микрорайонного Торгового Центра, является территория в локальном окружении объекта, в данном случае на расстоянии 5-10 минут пешком от ТЦ. Примером такого рода Торговых Центров, могут служить бывшие советские универсамы, крупные промтоварные и продовольственные магазины, сократившие площадь своей основной торговли, а свободные помещения сдали мелким арендаторам, под размещение аптечного пункта, приемного пункта прачечной или химчистки, ремонта обуви, фотоуслуги и видеопрокат. Примеры Микрорайонных торговых центров: «Вертикаль», «Метромаркет» и другие.

2. Формат – Районный торговый центр

Основной задачей, стоящей перед Районным Торговым Центром, является предложение потребителям товаров повседневного спроса, таких как продукты, лекарства, хозяйственные товары и т.д., а также предоставления необходимых бытовых услуг (салон красоты, фотосалон, металлоремонт, ремонт одежды и обуви, химчистка, прачечная и др.) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. В Районных ТЦ, якорным арендатором, обычно является супермаркет, а мини-

⁶ Источник информации: <http://www.mgan.ru/class-torg>

якорными арендаторами могут быть аптека, хозяйственный магазин, салон красоты и др. Сопутствующими арендаторами могут быть магазины парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, а также не редко это магазины спортивных товаров. Основным отличием Микрорайонного ТЦ от Районного торгового центра, является общая арендная площадь. Арендная площадь Районного Торгового Центра, как правило, составляет около 5600 кв.м. В некоторых случаях, арендная площадь может составлять от 3000 кв.м. до 10000 кв.метров. Территория первичного торгового влияния Районного Торгового Центра, включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, которые проживают на удалении 5-10 минут езды на личном или общественном автотранспорте. Примером Районного Торгового центра является: ТЦ «Магнит», ТЦ «Европа» и др.

3. Формат - Окружной торговый центр

Первичная торговая зона влияния для Окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, а количество посетителей центра насчитывает в пределах от 40 000 до 150 000 человек. Характерный размер общей занимаемой площади – 14 000 кв.метров. В некоторых случаях занимаемая площадь может быть от 9 500 до 47 000 кв. метров. Окружной Торговый Центр, предлагает довольно широкий выбор товаров и услуг. Как правило, в Окружном Торговом Центре, имеется большой выбор «мягких» товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда), а также выбор «жестких» товаров, таких как бытовая техника, электроинструменты и металлические изделия. В отличии от Микрорайонном и Районного Торговых Центров, для Окружного Торгового Центра характерен более полный ассортимент товаров и услуг, а также более широкий ценовой диапазон. Окружные Торговые Центры, строятся вокруг дискаунт-центров, детских универмагов, крупных аптек, а также универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, нередко по сниженным ценам. Хотя Окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, обычно у него имеются достаточно сильные специализированные магазин(-ы). Типичным примером окружного торгового центра является «Золотой Вавилон» и «Глобал Сити».

4. Формат – Суперокружной торговый центр

Окружной Торговый Центр – одна из самых непростых категорий торговых центров для оценки зоны их торгового влияния и размеров торговых площадей. Существует даже разновидность Суперокружного торгового центра – Пауэр центр (power center)

Торговые Центры имеющие общую площадь более 23 000 кв. метров и соответствующие общему профилю Окружного Торгового Центра, можно классифицировать как Суперокружные Торговые Центры. В некоторых случаях площадь Суперокружного ТЦ может достигать 80 000 – 90 000 кв.м.

Более подробно рассмотрим Пауэр центр – который должен иметь в своем составе как минимум 4 якорных арендатора. Каждый из «якорей», специфичен для данной категории и должен иметь торговую площадь более 2 000 кв.м. Такими якорями являются «жесткие» товары: персональные компьютеры и их комплектующие, бытовая техника и электроника, офисные принадлежности, товары для дома, спортивные товары, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки. Power center – сочетает в себе полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам, дискаунт-универмаг и оптовый клуб. Общая доля торговых площадей для якорных арендаторов в Пауэр центре должна составлять примерно 85 % от общей арендуемой площади.

5. Формат – Региональный торговый центр

Региональные Торговые Центры, как правило должны создаваться вокруг одного или двух универсамов полной линии. Общая площадь каждого из универсамов должна быть не менее 5 000 кв. метров. Торговая зона влияния для Регионального Торгового Центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности. Количество посетителей центра не менее 150 000 человек.

Региональные торговые центры – должны обеспечивать покупателей широким выбором товаров для дома, включая магазины мужской, женской и детской одежды, а также мебели и различными видами бытовых услуг. Кроме того, для посетителей торгового центра должны быть предусмотрены места развлечения и отдыха. Общая площадь Регионального Торгового Центра, в среднем должна оставлять 45 000 кв. метров. Практика показывает, что общая площадь Регионального ТЦ может быть от 20 000 кв.метров – 90 000 кв.метров. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Типичным примером регионального торгового центра является «Ашан» и «Рамстор-Сити».

6. Формат – Суперрегиональный торговый центр

Строятся вокруг 3 и более универсамов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Торговая зона влияния для Суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра – 300 000 и более человек. Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Такой центр часто имеет общую арендную площадь начиная от 90 000 кв.м. На практике площадь может быть от 50 000 и превышать 150 000 кв. м. Одним из примеров Суперрегионального торгового центра является Торговый центр «МЕГА».

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

Определение Специализированные Торговые Центры, можно сформулировать следующим образом – это торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, перечисленным в предыдущих категориях торговых центров.

Примером может послужить районный Торговый Центр, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов – гастроном, винный отдел, овощи/фрукты, – как заменитель супермаркета, может быть назван Специализированным Районным Торговым Центром.

Следующим примером Специализированного Торгового Центра, может послужить Центр окружного масштаба, в котором якорным арендатором является крупный фитнес-центр с магазинами, в которых предлагаются следующие виды товаров: товары для туризма и отдыха, спорттовары, товары для здорового образа жизни. Такой Торговый Центр, должен иметь статус – специализированного центра.

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- - Retail-Entertainment – Торговля и Развлечения
- - Entertainment – Развлечение
- - Home improvement – Товары для дома
- - Off-price – Скидки

- - Стрип-центр (Strip Center)
- - Исторический (Historic)
- - Lifestyle – Стиль жизни
- - Megamall – Мегамолл

Кроме того, среди Специализированных торговых центров выделяются несколько типов:

Торгово-общественный центр – якорем в таком центре могут выступать фитнес-клуб, детские развлекательные клубы, развлекательные и спортивные центры, универмаг и гостиница. Торгово-общественный центр, может иметь в своем составе также и объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами такого торгового центра, являются магазины одежды, обуви, сувениров и парфюмерии, а также различных аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.

Фестивал-центр (Festival Center) – якорем такого центра является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, а также предприятия торговли (магазины одежды и обуви, сувениров и парфюмерии, магазины ювелирных изделий и аксессуаров) выступают в качестве сопутствующих. Расположены Фестивал-центры, как правило, в культурно-исторических местах города, возможно даже размещение на центральной площади города. Одним из примеров Фестивал-центра являются ТЦ “Охотный ряд”, расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.

Торговый центр Моды (Fashion Center) – как правило, находятся в центре города, и часто занимают первые (с -1-го по 4-й) этажи в торгово-офисных или многофункциональных центрах. Как правило, якорным арендатором, в Торговый центр Моды, является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины подарков, аксессуаров, парфюмерии и косметики.

Пауэр-центр (Power Center) – располагаются в большинстве случаев, в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. В состав Пауэр-центра, обычно входят более 4-х специализированных оператора розничной торговли, представляющих практически весь ассортимент товара какой-либо категории. Так же в его составе могут присутствовать центр торговли по каталогам, дискаунт-универмаг. Типичным примером Пауэр-центра, может являться ТЦ “Вэймарт”.

Аутлет-центр (Outlet Center) – может располагаться в спальных и удаленных районах города. В Аутлет-центрах, торговлю осуществляют предприятия-производители строительных и отделочных материалов, бытовой техники и электроники, а также одежды и обуви, а сопутствующими операторами могут быть предприятия услуг.

Анализ объекта оценки показал, что оцениваемое нежилое здание можно отнести к торговым центрам формата 1 - Микрорайонный торговый центр или Торгово-общественный центр, частично его административные помещения можно использовать под офисы класса В.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процедуру оценки предваряет анализ наиболее эффективного способа использования (НЭИ) объекта оценки, поскольку именно оценка объекта с точки зрения его наиболее эффективного использования является наиболее обоснованной и, соответственно, наиболее объективной в рамках рыночной экономики. В общем случае определение НЭИ должно отвечать следующим критериям:

- юридическая разрешенность;
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная доходность.

Каждый из потенциально возможных способов использования имущества должен быть рассмотрен с точки зрения приведенных критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальный способ использования не отвечает какому-либо из них, такой способ отбрасывается.

Доход, анализируемый в рамках того или иного способа НЭИ, должен генерироваться непосредственно объектом оценки. Если товар или какая-либо услуга не связаны напрямую с оцениваемым объектом, они не могут рассматриваться в качестве источника дохода, поскольку доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте оценки, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом оценки, а также прочими активами, присущими бизнесу.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом – здание (помещение), земельный участок;
- аренда части объекта – офис в бизнес-центре, парковочное место и т.д.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. При этом прогнозируется физически возможное, юридически допустимое, финансово целесообразное и максимально продуктивное использование недвижимости.

Планировка оцениваемого здания предполагает возможность использовать его под торговый центр, офисы, предприятия сферы услуг, склады и организовывать небольшие производства и предприятия общественного питания. Исходя из анализа типичного окружения объекта оценки, его конструктивных и объемно-планировочных решений, с учетом перечисленных критериев, наиболее эффективным способом использования объекта оценки, на взгляд оценщиков, является его использование в качестве торгового центра или помещений свободного назначения.

Описание процесса оценки объекта оценки

Нормативная база. Термины и определения

Под **рыночной стоимостью**⁷ объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дата оценки⁸ (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке

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

В общем случае оценка имущества базируется на использовании трех классических подходов:

- затратного;
- доходного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

⁷ Ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁸ П.8. ФСО №1

Затратный подход исходит из принципа замещения, гласящего, что осведомленный покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми характеристиками.

Затратный подход позволяет определить текущую стоимость актива путем расчета восстановительной стоимости с учетом обесценения, вызванного выявленными элементами совокупного износа.

Доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Существует две реализации этого подхода – дисконтирование денежных потоков (ДДП) и капитализация дохода. Метод ДДП применяется в случае, если при эксплуатации объекта ожидаются неравномерные, в том числе знакопеременные денежные потоки. Метод капитализации используется для определения стоимости объектов, характеризующихся равномерными денежными потоками.

Сравнительный подход основан на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Последовательность проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Обоснование отказа от применяемых подходов

В рамках настоящего отчета использован сравнительный подход к оценке, поскольку по состоянию на дату оценки на рынке нежилых помещений представлено достаточное для формирования обоснованного мнения о стоимости объекта оценки количество предложений объектов, аналогичных объекту оценки.

Использование затратного подхода к оценке, по мнению оценщиков, является невозможным из-за отсутствия сведений ключевого характера: технического паспорта на оцениваемое здание с данными о его фактических физических и конструкционных параметрах, данных в отношении прав и физических характеристик земельного участка, отнесенного к оцениваемому зданию. Кроме того, применение затратного подхода является нецелесообразным, поскольку у потенциального покупателя объекта оценки отсутствует реальная альтернатива приобретению объекта оценки в виде строительства нового аналогичного объекта. Анализ рынка помещений свободного назначения в г. Владивостоке показал, что рыночная стоимость объекта сопоставимого класса наиболее существенно зависит от его местоположения, характера окружающей застройки. Затратный подход данного обстоятельства практически не учитывает, полученная стоимость с большой вероятности не будет объективной.

Применение доходного подхода к оценке нежилой недвижимости также является обоснованным. На рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду сходных объектов.

Таким образом, обоснованными подходами к оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета являются сравнительный и доходный подходы.

Сравнительный подход

Методические основы

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

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

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

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

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

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов, поскольку рынок продажи объектов недвижимости – помещений свободного назначения достаточно развит, что позволяет получить достоверные выводы о рыночной стоимости оцениваемых жилых помещений.

Оценочные расчеты

Объекты – аналоги

Расчет рыночной стоимости нежилого здания в г. Владивосток сравнительным подходом к оценке реализуется путем определения рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений, сопоставимых с оцениваемыми:

- нежилые помещения находятся внутри кварталов с хорошим подъездом микрорайона Патрокл города Владивосток, либо в сопоставимых зданиях в сходных по местоположению микрорайонах г. Владивосток;
- нежилые помещения относятся к тому же классу, что и оцениваемые;
- площадь близка к площадям оцениваемых нежилых помещений;
- все объекты имеют отдельный вход;
- у объектов-аналогов сопоставимая с оцениваемым зданием современная планировка, они оборудованы современной телефонной и интернет-связью;
- у всех объектов-аналогов, как и у объекта оценки на прилегающей территории имеются хорошие подъездные пути и организованная наземная парковка.

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки были выявлены предложения по продаже сопоставимых по классу и площадям нежилых зданий и нежилых помещений в новостройках г. Владивосток и ж, описание которых представлено в таблице ниже.

Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки и представлены на специализированных сайтах с каталогами объявлений о продаже недвижимости. Сопоставительный анализ объектов-аналогов и оцениваемых нежилых помещений, с указанием их основных ценообразующих параметров и вводимые корректировки представлены ниже.

Таблица 27. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемых нежилых помещений

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Площадь, кв. м	976,9	897,00	1 487,00
Цена предложения, руб.	определяется	40 000 000	55 000 000
Цена за 1 кв. м, руб./кв. м	определяется	44 593	36 987
Вид права	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	17 июня 2019 года	04.06.2019	28.05.2019
Адрес	ул. Басаргина, д. 42а	ул. Борисенко, 100л	ул. Снеговая, д. 13
Тип объекта	здание	здание + 3У	здание + 3У
Описание объекта		Здание с земельным участком общей площадью 1798 кв.м. Все коммуникации. Часть используется под офисы, свободного назначения. Находится в жилой многоэтажной жилой застройке.	Административно-производственное здание с земельными участками 268 кв. м и 903 кв. м. Отдельный вход на каждый этаж, нижний этаж 406 кв. м, кабинетная планировка. Для размещения офисов, производства, склада, гостиниц.
Состояние помещений	после строителей	стандартная отделка	стандартная отделка
Этаж расположения	2 этажа	1 этаж	переменная, 2 и 3 этажа
Источник информации	информация Заказчика	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-uchastok-18-sotok-zdanie-900kv-m-zona-zh-4-70347688.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/administrativno-proizvodstvennoe-zdanie-snegovaja-73271523.html?utm_medium=map-actual
Фотография			

Показатель	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв. м	852,00	228,0	245,0
Цена предложения, руб.	100 000 000	12 534 500	17 900 000
Цена за 1 кв. м, руб./кв. м	117 371	54 976	73 061
Вид права	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	03.06.2019	29.05.2019	04.06.2019
Адрес	ул. Тухачевского, д. 35	ул. Сочинская, д. 15	ул. Басаргина 20а
Тип объекта	здание + ЗУ	помещение	помещение
Описание объекта	Здание свободного назначения с участком 20 соток. Новое, введено в эксплуатацию в 2018 году.	Помещения свободного назначения в цоколе нового жилого дома. Отделка после строителей, перегородки, санузел, пластиковые окна. Отдельный вход, парковка.	Помещения свободного назначения в новом жилом доме на цокольном этаже, из окон вид на море. Чистое, сухое. Потолки 2,70м. Два отдельных входа. Ухоженная придомовая территория с парковкой.
Состояние помещений	улучшенная отделка	после строителей	после строителей
Этаж расположения	2 этажа	цокольный этаж	1 этаж (цокольный)
Источник информации	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-supermarket-1173-kv-m-35774733.html?utm_medium=map-actual	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/predlagaetsja-k-prodazhe-kommercheskoe-pomeshenie-v-zhk-majak-basargina-44645927.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-nezhiloe-pomeshenie-245-kv-m-2-vhoda-na-patrokile-73236911.html
Фотография			

Исследование предложений по продаже отдельно стоящих зданий с прилегающим земельным участком и без него показал, что при условии продажи здания с земельным участком незначительного размера стоимость единого объекта недвижимости определяется размером здания. Земельный участок используется для обслуживания здания и организации подъездных путей и паркинга, поэтому при условии отсутствия избыточного земельного участка в едином объекте недвижимости размер прилегающего земельного участка и вид права на него не оказывает какого-либо значимого влияния на стоимость объекта.

Для выбранных объектов был реализован сравнительный подход к оценке рыночной стоимости 1 кв.м площади в нежилых помещениях.

Применяемые поправки

Поправка на объем передаваемых прав

Согласно заданию на оценку, в рамках настоящего отчета оценивается рыночная стоимость прав собственности на нежилое здание. Все принятые оценщиком в качестве аналогов объекты отчуждаются на праве собственности. Корректировка не требуется.

Поправка на финансовые условия

В рамках настоящего отчета оценивается рыночная стоимость объекта оценки. Все объекты аналогии предлагаются к продаже на свободном рынке за денежные средства в отсутствие рассрочек платежа и других каких-либо финансовых обязательств и условий. Корректировка не требуется.

Поправка на условия продажи

В рамках настоящего отчета оценивается рыночная стоимость объекта оценки. Все объекты аналогии предлагаются к продаже на свободном рынке за денежные средства любому покупателю без каких-либо обязательств и условий. Корректировка не требуется.

Поправка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов недвижимости не является окончательной и подлежит торгу. На стр. 279 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2018г.) представлены среднестатистические данные о размере скидки на торг. Усредненные по российским городам скидки на торг для офисно-торговой недвижимости находятся в диапазоне от 9,9% до 10,8%. Для целей настоящей оценки оценщиком была выбрана скидка в размере среднего значения диапазона – **10,3%**.

Поправка на дату предложения

Все предложения по продаже объектов-аналогов представлены в открытых источниках на специализированных интернет-ресурсах не более одного месяца до даты оценки. Являются актуальными на дату оценки, в связи, с чем поправка по данному фактору не требуется.

Поправка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости любой недвижимости. Объекты-аналоги №№ 1, 4 и 5 находятся в том же микрорайоне Патрокл г. Владивосток, что и объект оценки. Объект-аналог № 2 расположен на ул. Снеговая д. 13 в микрорайоне, находящемся в значительном удалении от административно-делового центра г. Владивосток, в одном из его «спальных» районов, сопоставимым с районом расположения объекта оценки. Корректировка не требуется.

Объект-аналог № 3 расположен на ул. Тухачевского, д. 35 в районе административно-деловой и исторической части города в отличие от объекта оценки. По среднестатистическим данным по городам России, представленным на стр. 134 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2018г.), отношение цен офисно-торговой недвижимости в спальных районах среднеэтажной застройки к исторической части города составляет 0,74. Тогда корректировка на местоположение для объекта-аналога № 3 может быть определена следующим образом: $(0,74/1 - 1) * 100\% = - 26\%$.

Поправка на общую площадь

Как правило, цена жилых помещений зависит от общей площади объекта. На стр. 184 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.) приведены соотношения цен для объектов различных площадей:

Таблица 28. Поправочные коэффициенты на общую площадь для жилья повышенной комфортности

Площадь объекта оценки, кв.м	Площадь объекта-аналога, кв.м							
	менее 50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	более 3000
менее 50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
более 3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Оцениваемое нежилое здание имеет площадь 976,90 кв.м. Объекты-аналоги № 1 площадью 897,00 кв. м и № 3 площадью 852,00 кв. м относятся к той же группе помещений, что и объект оценки. Корректировка не требуется. Аналоги №№ 4 и 5 имеют площади 228,00 кв. м и 245,00 кв. м соответственно, то есть относятся к группе с площадями от 100 до 250 кв.м. Поправка составит $(0,83 - 1) * 100\% = - 17\%$.

Для объекта-аналога № 2 с площадью 1 487,00 кв.м, относящегося к группе помещений с площадью от 1 000 кв.м до 1 500 кв.м, поправка составит: $(1,07 - 1) * 100\% = +7\%$.

Поправка на тип объекта

Объектом оценки является отдельно стоящее здание. Объекты-аналоги №№ 1, 2 и 3 также являются отдельно стоящими зданиями. Корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 3 и 4 – встроенные помещения. Их стоимость должна быть скорректирована. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), представленным на стр. 206, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта составляет от 0,88 до 0,90. Для настоящей оценки по среднему уровню диапазона (0,89) корректировка для аналогов №№ 4 и 5 на тип объекта составит: $(1/0,89 - 1) * 100\% = +12,4\%$.

Поправка на состояние здания

Объект оценки является новым зданием, принятым в эксплуатацию в 2013 году, предлагаемым к продаже от застройщика. Объекты-аналоги № 3, 4 и 5 также располагаются в домах-новостройках: аналог № 3 сдан в 2018 году, аналоги №№ 4 и 5 в 2012 году. Все помещения не эксплуатировались до даты оценки. Корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 1 и 2 расположены в зданиях более ранней постройки и ранее эксплуатировались. Однако, согласно информации в сообщениях с предложением о продаже объектов, они находятся в зданиях в удовлетворительном состоянии, имеющих современную связь. По статистическим данным, представленным на стр. 234 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), отношение цены объекта в новом здании к такому же объекту в здании в удовлетворительном состоянии составляет от 1,21 до 1,23. Тогда с использованием среднего значения диапазона (1,22) корректировка для объектов-аналогов №№ 1 и 2 составит: $(1,22 - 1) * 100\% = +22\%$.

Поправка на уровень отделки

Оцениваемое здание по информации Заказчика предлагается к продаже без отделки, в состоянии «после строителей». Объекты-аналоги №№ 4 и 5 также предлагаются к продаже в состоянии «после строителей». Корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 1 и 2 предлагаются со стандартной отделкой. Как правило, при приобретении объекта, имеющего такую отделку не имеет никаких предпочтений для покупателя. После приобретения объекта новый владелец будет производить ремонт с необходимым ему уровнем качества отделки. В связи с чем оценщики посчитали, что введение корректировки на качество отделки для аналогов №№ 1 и 2 не требуется.

По сведениям о предлагаемом к продаже аналоге № 3 объект имеет современную отделку качественными материалами. При приобретении новым владельцу дополнительных затрат на качественную отделку современными материалами не требуется. В связи с чем, оценщик посчитал необходимым ввести корректировку на уровень отделки для цены аналога № 3.

Для учета различий оценщиком были использованы результаты исследования влияния наличия отделки на цену нежилого помещения, представленные на стр. 241 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2018г.). Отношение цены объекта без отделки к цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии расположено в диапазоне от 0,78 до 0,80. Тогда по среднему значению диапазона (0,79) размер корректировки составит: $(0,79 - 1) * 100\% = -21\%$.

Поправка на этаж расположения

Нежилые помещения, расположенные на первых этажах, как правило, более востребованы, чем помещения на средних этажах, в цокольных и подвальных этажах здания. Это отражается на их рыночной стоимости. Оцениваемое здание и объект-аналог № 3 имеют помещения на 1 и 2 этажах равной площади. Объект-аналог № 1 является одноэтажным зданием. Объект-аналог № 2 имеет переменную этажность до 3 этажей, на 1-ом этаже расположены помещения площадью только 406 кв. м. Объект-аналог № 4 полностью находится на цокольном этаже многоэтажного жилого дома. Объект-аналог № 5 находится в цокольном этаже 5-ти этажного жилого дома. Однако, имеет потолки высотой 2,7 м, окна с панорамой на море и из-за рельефа местности фактически сопоставим с объектом на первом этаже здания.

На стр. 216 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (2018г.) приведены соотношения цен для объектов, расположенных на различных этажах.

Для учета различий в стоимости объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, обусловленных расположением на разных этажах здания различных площадей, для объектов-аналогов необходимо введение корректировки по данному фактору.

Расчет коэффициента, учитывающего различие в составе площадей объектов, был произведен оценщиками по следующей формуле:

$$(1) K = C_{\text{цок}} \times D_{\text{цок}} + C_{\text{1этажа}} \times D_{\text{1этажа}} + C_{\text{2-выше}} \times D_{\text{2-выше}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{цок}}$ – стоимость помещений, расположенных в цоколе;

$D_{\text{цок}}$ – доля площадей цоколя в общей площади объекта;

$C_{\text{1этажа}}$ – стоимость помещений первого этажа;

$D_{\text{1этажа}}$ – доля площадей 1 этажа в общей площади объекта;

$C_{2-выше}$ – стоимость помещений, расположенных выше 1 этажа;

$D_{2-выше}$ – доля помещений, расположенных выше 1 этажа, в общей площади помещений.

Итоговая поправка на соотношение площадей определялась по формуле:

(2) $P = (K_{об.оц}/K_{об.ан}) - 1$, где:

$K_{об.оц}$ – коэффициент, учитывающий различие в составе площадей объекта оценки;

$K_{об.ан}$ – коэффициент, учитывающий различие в составе площадей объектов-аналогов.

Для учета отличия цены нежилого помещения на первом, на втором и выше этаже от цены помещения в цокольном этаже оценщиком было использовано средние значения отношений удельной цены помещений на первом этаже к удельной цене такого же помещения на первом и цокольном этаже, представленные в таблице 110 стр. 216 Справочника. Тогда корректировка к цене аналогов составят:

Таблица 29. Расчет корректировок на состав площадей по этажам

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Общая площадь помещений, кв.м	976,90	897,00	1 487,00	852,00	228,00	245,00
Площадь помещений цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	228,00	0,00
Площадь помещений 1 этажа, кв. м	488,5	897,0	406,0	426,0	0,00	245,00
Площадь помещений 2 этажа и выше, кв. м	488,5	0,0	1 081,0	426,0	0,00	0,00
Коэффициент состава площадей в цоколе	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
Коэффициент состава помещений на 1 этаже	0,500	1,000	0,273	0,500	0,000	1,000
Коэффициент состава помещений на 2 этаже и выше	0,500	0,000	0,727	0,500	0,000	0,000
Коэффициент удельной ставки цены помещений в цоколе	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Коэффициент удельной ставки цены помещений на 1 этаже	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Коэффициент удельной ставки цены помещений на 2 этаже и выше	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Показатель К	0,925	1,000	0,891	0,925	0,800	1,000
Корректировка, %		-7,50	3,82	0,00	15,63	-7,50

Поправка на расположение относительно красной линии

Все оцениваемые помещения и объекты-аналоги расположены в жилом массиве внутри квартала. Корректировка не требуется.

Поправка на НДС

Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами).

Пунктом 1 ст. 65 Гражданского кодекса РФ установлено, что юридическое лицо, за исключением казенного предприятия, учреждения, политической партии и религиозной организации, по решению суда может быть признано несостоятельным (банкротом). Признание юридического лица банкротом судом влечет его ликвидацию.

Согласно п. 3 ст. 65 ГК РФ основания признания судом юридического лица несостоятельным (банкротом), порядок ликвидации такого юридического лица, а также очередность удовлетворения требований кредиторов устанавливаются Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон N 127-ФЗ).

В соответствии с п. 1 ст. 27 Закона N 127-ФЗ при рассмотрении дела о банкротстве должника - юридического лица применяются следующие процедуры: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство, мировое соглашение.

Статьей 93 Закона N 127-ФЗ установлен порядок введения процедуры внешнего управления, который осуществляется арбитражным судом посредством вынесения соответствующего определения.

При этом согласно п. 1 ст. 124 Закона N 127-ФЗ фактическое признание должника банкротом осуществляется посредством вынесения арбитражным судом решения о признании должника банкротом и открытии процедуры конкурсного производства. Указанное решение подлежит немедленному исполнению (ст. 52 Закона N 127-ФЗ).

Таким образом, по совокупности норм ГК РФ, Закона N 127-ФЗ налогоплательщик признается несостоятельным (банкротом) только после вынесения арбитражным судом решения о признании налогоплательщика-должника банкротом и открытия процедуры конкурсного производства.

Учитывая изложенное, до вынесения арбитражным судом решения о признании налогоплательщика-должника банкротом в соответствии с законодательством Российской Федерации налогообложение налогом на добавленную стоимость операций, осуществляемых указанным налогоплательщиком при осуществлении процедуры внешнего управления, производится в общеустановленном порядке согласно требованиям гл. 21 НК РФ. В связи с чем рыночная стоимость объекта оценки должна быть определена с учетом НДС.

Объявления о продаже объектов коммерческой недвижимости, к которой относится объект оценки, могут быть размещены как физическими, так и юридическими лицами. Помещения свободного назначения могут предлагаться на первичном рынке – от застройщика, так и на вторичном рынке – продавцом является физическое лицо, которое ранее приобрело данный объект у застройщика. При этом физическое лицо не является плательщиком НДС, а юридическое лицо может использовать общую систему налогообложения и уплачивать НДС, а может использовать и упрощенную систему налогообложения и НДС не уплачивать. На рынке объект также могут приобретать физические лица, не уплачивающие НДС, и юридические лица, использующие разные системы налогообложения. На цене предложения наличие или отсутствие в ней учета НДС никак не отражается. Цена продавца будет являться максимально возможной, исходя из актуальной рыночной конъюнктуры. В связи с чем при проведении оценки оценщиком предполагалось, что цена аналогов не зависит от наличия или отсутствия в ней НДС, предложения по продаже аналогов в случае наличия в них НДС были бы такими же. Корректировка цены не проводилась.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных поправок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 кв.м оцениваемых помещений весовые коэффициенты для объектов-аналогов были рассчитаны по формуле:

$$(1) \quad D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в ниже:

Таблица 30. Расчет весовых коэффициентов

Номер объекта-аналога	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	4	3	4	4
Весовой коэффициент	0,2084	0,1944	0,2084	0,1944	0,1944

Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания представлен ниже:

Таблица 31 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена продажи 1 кв. м, руб.		44 593	36 987	117 371	54 976	73 061
Снижение цены в процессе торгов	рыночная стоимость	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-10,3	-10,3	-10,3	-10,3	-10,3
Скорректированная цена, руб./кв. м		39 999,92	33 177,34	105 281,79	49 313,47	65 535,72
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		39 999,92	33 177,34	105 281,79	49 313,47	65 535,72
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		39 999,92	33 177,34	105 281,79	49 313,47	65 535,72
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		39 999,92	33 177,34	105 281,79	49 313,47	65 535,72
Дата продажи/ Дата выставления на торги	17.06.2019	04.06.2019	28.05.2019	03.06.2019	29.05.2019	04.06.2019
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		39 999,92	33 177,34	105 281,79	49 313,47	65 535,72
Местоположение	ул. Басаргина, д. 42а	ул. Борисенко, 100л	ул. Снеговая, д. 13	ул. Тухачевского, д. 35	ул. Сочинская, д. 15	ул. Басаргина 20а
Корректировка, %		0	0	-26,0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		39 999,92	33 177,34	77 908,52	49 313,47	65 535,72
Площадь объекта,	976,90	897,00	1 487,00	852,00	228,00	245,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
кв. м						
Корректировка, %		0	7,0	0	-17,0	-17,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		39 999,92	35 499,75	77 908,52	40 930,18	54 394,65
Тип объекта	здание	здание + 3У	здание + 3У	здание + 3У	помещение	помещение
Корректировка, %		0	0	0	12,4	12,4
Скорректированная цена, руб./кв. м		39 999,92	35 499,75	77 908,52	45 988,97	61 117,58
Состояние здания	новостройка	здание в удовлетворительном состоянии	здание в удовлетворительном состоянии	новостройка	новостройка	новостройка
Корректировка, %		22,0	22,0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		48 799,90	43 309,70	77 908,52	45 988,97	61 117,58
Состояние отделки	после строителей	стандартная отделка	стандартная отделка	улучшенная отделка	после строителей	после строителей
Корректировка, руб.		0	0	-21,0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		48 799,90	43 309,70	61 547,73	45 988,97	61 117,58
Состав площадей по этажам	2 этажа	1 этаж	переменная, 2 и 3 этажа	2 этажа	цокольный этаж	1 этаж (цокольный)
Корректировка, руб.		-7,5	3,8	0	15,6	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв. м		45 139,91	44 964,13	61 547,73	53 177,05	56 533,76
Расположение относительно красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		45 139,91	44 964,13	61 547,73	53 177,05	56 533,76
Весовые коэффициенты		0,2084	0,1944	0,2084	0,1944	0,1944
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.						52 302,51
Стоимость объекта оценки с НДС, руб.						51 094 322,02

Доходный подход

Методические основы

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Объект недвижимости находится в хорошем состоянии, и можно ожидать стабильное получение дохода в течение прогнозируемого периода, оценщики применили в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$(1) \text{ РС} = \text{ЧОД} / (\text{k} - \text{g}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

g – долгосрочные темпы роста денежных потоков от эксплуатации объекта.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;

- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Оценочные расчеты

На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования в настоящем отчете, было определено использование помещений оцениваемого здания как помещения свободного назначения - под офисы, магазины, предприятий сферы услуг, склады малогабаритной продукции т.п. Для целей настоящей оценки в рамках реализации доходного подхода расчеты проводились по предложениям помещений свободного назначения в аренду, расположенные в зданиях в глубине жилых кварталов г. Владивосток и имеющие площади сходные с объектом оценки.

Определение ставки арендной платы помещений свободного назначения

Арендная ставка определялась методом сравнения продаж по результатам исследования рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в глубине жилых кварталов-новостроек города Владивосток. В качестве единицы сравнения была выбрана величина арендной ставки за единицу общей площади (1 кв.м) в год на типовых условиях предлагаемых арендодателями с учетом коммунальных платежей. Корректировка на НДС не вводилась, так как потенциальные арендаторы и арендодатели могут использовать как упрощенную, так и общую систему налогообложения. На величину предложения по арендной ставке способ налогообложения не влияет. В связи с чем оценщиками было принято допущение о наличии НДС в арендной ставке.

Краткая характеристика объектов-аналогов помещений свободного назначения, имеющих парковки, представлены в таблице ниже.

Таблица 32. Краткая характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	976,9	406,00	238,00	237,00
Цена предложения 1 кв. м/месяц	определяется	400	400	400
Цена за 1 кв. м/в год	определяется	4 800	4 800	4 800
Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	17.06.2019	04.06.2019	03.06.2019	03.06.2019
Местонахождение	ул. Басаргина, д. 42а	ул. Борисенко, д. 100л	ул. Басаргина, д. 26	ул. Басаргина, д. 38
Тип объекта	ТЦ	ПСН	офис	офис
Описание объекта		Сдаются помещения под про- изводство, склад, офис. Теплые.	Сдам в аренду офис в отличном состоянии, меблированный.	Сдам в аренду офис в отлич- ном состоянии, меблирован- ный.
Этаж расположения	1 и 2/2	1/1	1 (цокольный)/5	1 (цокольный)/5
Источник информации	информация Заказчика	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/terminal/arenda-pomeshenij-65710554.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnoe-pomeshenie-239-kv-m-73438025.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdam-ofis-v-arendu-73438577.html
Фотография				

Показатель	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Площадь, кв. м	128,0	1 580,0	1 420,0
Цена предложения 1кв. м/месяц	547	600	600
Цена за 1 кв. м/в год	6 563	7 200	7 200
Вид права	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	03.06.2019	03.06.2019	03.06.2019
Местонахождение	ул. Борисенко, д. 21	ул. адмирала Юмашева, д. 7б	ул. Калинина, д. 275б
Тип объекта	магазин	ТЦ	ТЦ
Описание объекта	Сдам помещение под магазин. Два отдельных входа, цокольный этаж. Все коммуникации, пожарная и охранная сигнализация. Парковка.	Площади на 2 этаже торгового центра с хорошим трафиком. Парковки на всех этажах. Оплата эл/энергии отдельно.	Предлагаются торговые помещения в ТЦ. Высокий трафик. Парковка. Витражные стекла по всему периметру. Коммунальные платежи отдельно.
Этаж расположения	1 (цокольный)/15	2/5	2 и 3/3
Источник информации	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdam-pomeshenie-pod-magazin-1-linija-69450563.html?utm_medium=map-actual	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/tc-zelenyj-ugol-1580-kv-m-vozmoznno-delenie-68314572.html?utm_medium=map-actual	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/tc-serp-i-molot-2-etazha-vysokij-trafik-dostupnaja-parkovka-71951390.html
Фотография			

Для учета отличий объектов-аналогов от объекта оценки к ставкам аренды объектов-аналогов по элементам сравнения были применены соответствующие корректировки.

Вводимые корректировки

Корректировка на объем передаваемых прав

Все объекты-аналоги предлагаются на праве аренды. В настоящем отчете в рамках доходного подхода рассматривается право аренды объекта оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Все объекты-аналоги предлагаются на рыночных условиях – свободная аренда за денежные средства без отсрочек платежа. В настоящем отчете в рамках доходного подхода рассматривается право аренды на рыночных условиях. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия аренды

Все объекты-аналоги предлагаются на типичных рыночных условиях – свободная аренда за денежные средства без отсрочек платежа. В настоящем отчете оценивается рыночная стоимость, то есть в рамках доходного подхода рассматривается право аренды на рыночных условиях. Корректировка не требуется.

Корректировка на возможность торга

Согласно данным, приведенным на стр. 279 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., размер поправки на торг к арендной ставке офисно-торговых объектов недвижимости варьируется в диапазоне от 8,6 до 9,7%. В рамках настоящего отчета оценщики посчитали наиболее корректным принять для дальнейших расчетов среднее значение диапазона в размере **-9,2%**.

Корректировка на дату предложения

Предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки, в связи, с чем поправка по данному фактору не требуется.

Поправка на учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов

В рамках настоящего отчета рыночная ставка арендной платы определяется с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. В объявлениях с предложением по аренде объектов-аналогов №№ 1, 2,3 и 4 указано, что коммунальные платежи включены в ставку арендной платы, либо нет информации о дополнительной оплате коммунальных платежей. В связи с чем оценщик предположил, что арендодатель, не указав на необходимость дополнительной оплаты коммунальных платежей, включил их в состав арендной ставки. Корректировка не требуется.

В описании предложений объектов-аналогов №№ 4 и 6 арендодатель выделил необходимость уплаты коммунальных платежей дополнительно к арендной плате. Для целей настоящей оценки размер коммунальных платежей определялся по средней ставке, указанной на стр. 273 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. **+8%**.

Поправка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости недвижимости. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 и 4 совпадают – в микрорайоне Патрокл или вблизи него с сопоставимой удаленностью от административно-деловой части города и плотности населения. Корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 5 и 6 расположены в торговых центрах густонаселенных удаленных районах г. Владивосток с многоэтажной застройкой. В связи с чем требуется ввести корректировку. На основании статистических данных, представленных на стр. 134 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. средние значения отношения цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району составляют:

- для спальных микрорайонов современной высотной застройки, жилые кварталы – 0,88;
- для спальных микрорайонов среднеэтажной застройки, жилые кварталы – 0,74.

Тогда размер корректировок для арендных ставок по объектам-аналогам №№ 5 и 6 составит: $(0,74/0,88-1) * 100\% = -15,9\%$.

Корректировка на общую площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные площади. Для учета различий арендной ставки 1 кв. м в зависимости от общей площади объекта оценки и его аналогов, оценщиками было проведено исследование о необходимости введения поправки на площадь. Соотношение удельных ставок арендной платы для помещений различной площади с использованием данных, представленных на стр. 184 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 (таблица 28 настоящего отчета).

Используя данные зависимости были рассчитаны корректировки по фактору масштаба для учета отличий арендных ставок для оцениваемого здания от ставок для объектов-аналогов тем же методом, что и при реализации сравнительного подхода к оценке объекта оценки. Результаты расчетов представлены ниже:

Таблица 33.Корректировка на масштабный фактор для оцениваемых помещений

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Площадь, кв. м	976,90	406,00	238,00	237,00	128,00	1 580,00	1 420,00
Корректировка, %	-	-9,0	-17,0	-17,0	-17,0	+15,0	+15,0

Корректировка на тип объекта

Оцениваемое здание проектировалось как магазин или микрорайонный торговый центр. Объекты-аналоги №№ 5 и 6 являются помещениями в микрорайонных торговых центрах. Корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 2, 3 и 4 являются встроенными помещениями в цокольных этажах жилых домов, оборудованные под офис или предполагающие использование в качестве помещений свободного назначения. Объект-аналог № 1 расположен в здании свободного назначения, не являющимся торговым центром. Соотношение удельных ставок арендной платы в торговых объектах к ставкам для помещений свободного назначения по данным, представленным на стр. 260-261 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 заключены в диапазоне от 1,27 до 1,33 со средним значением 1,30. Для аналогов №№ 2, 3 и 4 корректировка составит: $(1,30/1 - 1) * 100\% = +30\%$. Для аналога № 1, как объекта, наиболее отличающегося от торгового объекта, поправка определялась на максимальном уровне расширенного диапазона значений: $(1,43/1 - 1) * 100\% = +43\%$.

Корректировка на проходимость

Оцениваемое здание и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 4 расположены в местах с низкой проходимостью. Корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 5 и 6, согласно сведениям в объявлениях о предоставлении в аренду, расположены в местах с высоким трафиком. Отношение удельных ставок арендной платы в помещениях в местах с высокой проходимостью к ставкам за такие же объекты в местах с низкой проходимостью по данным, представленным на стр. 169 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 заключены в диапазоне от 1,28 до 1,32. Корректировка арендной ставки с использованием среднего значения диапазона составит: $(1/1,30 - 1) * 100\% = -23,1\%$.

Корректировка на состав площадей по этажам

Оцениваемое здание имеет помещения на 1 и 2 этажах. Объекты-аналоги находятся на различных этажах здания. Следует отметить, что объект-аналог № 4 находится на высоком цокольном этаже жилого дома и по сути может быть приравнен к помещениям на первых этажах.

Для учета различий в арендной ставке для объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, обусловленных расположением на разных этажах здания различных площадей, для объектов-аналогов необходимо введение корректировки по данному фактору. Используя методику расчета корректировки, аналогичную расчету при реализации сравнительного подхода, были получены следующие корректировки к арендным ставкам объектов-аналогов:

Таблица 34. Расчет поправок на этаж расположения для арендных ставок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Общая площадь помещений, кв.м	976,90	406,00	238,00	237,00	128,00	1 580,00	1 420,00
Площадь помещений цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	238,00	237,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений 1 этажа, кв. м	488,5	406,0	0,0	0,0	128,0	0,00	0,00
Площадь помещений 2 этажа и выше, кв. м	488,5	0,0	0,0	0,0	0,00	1 580,00	1 420,00

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Коэффициент состава площадей в цоколе	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
Коэффициент состава помещений на 1 этаже	0,500	1,000	0,000	0,000	1,000	0,000	0,000
Коэффициент состава помещений на 2 этаже и выше	0,500	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000
Коэффициент удельной ставки цены помещений в цоколе	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Коэффициент удельной ставки цены помещений на 1 этаже	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент удельной ставки цены помещений на 2 этаже и выше	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Показатель К	0,925	1,000	0,800	0,800	1,000	0,850	0,850
Корректировка, %		-7,50	+15,63	+15,63	-7,50	+8,82	+8,82

Поправка на уровень отделки

Оцениваемое здание предлагается в состоянии «после строителей». Объекты-аналоги предлагаются в рабочем состоянии. Анализ данных по аренде офисов на ул. Басаргина показал, что наличие улучшенной отделки и мебели в помещениях на размер арендной ставки не влияет. В связи с чем объекты-аналоги №№ 2 и 3 преимуществ перед другими аналогами не имеют. Согласно обычаям делового оборота на рынке торговых помещений и помещений свободного назначения, арендатор редко использует предлагаемую арендодателем отделку помещений. Как правило, помещение переоборудуется арендатором под собственные нужды в нужной ему концепции. В объявлениях по аренде объектов-аналогов указано о предоставлении арендных каникул для ремонта помещений под нужды арендатора. В связи с чем оценщик посчитал, что введение поправки на качество отделки помещений в настоящей оценке нецелесообразно.

Поправка на НДС

Объявления по предоставлению коммерческих помещений в аренду могут быть размещены как физическими, так и юридическими лицами. При этом физическое лицо не является плательщиком НДС, а юридическое лицо может использовать общую систему налогообложения и уплачивать НДС, а может использовать и упрощенную систему налогообложения и НДС не уплачивать. На рынке объект также могут арендовать физические лица, не уплачивающие НДС, и юридические лица, использующие разные системы налогообложения. На цене предложения наличие или отсутствие в ней учета НДС никак не отражается. Арендная ставка будет являться максимально возможной, исходя из актуальной рыночной конъюнктуры. В связи с чем при проведении оценки оценщиком предполагалось, что арендные ставки аналогов не зависят от наличия или отсутствия в ней НДС, предложения по аренде аналогов в случае наличия в них НДС были бы такими же. Корректировка арендных ставок не проводилась.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных поправок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной ставки арендной платы за 1 кв.м оцениваемых помещений весовые коэффициенты для объектов-аналогов были определены по той же методике, что и при реализации сравнительного подхода.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в ниже:

Таблица 35. Расчет весовых коэффициентов

Номер объекта-аналога	№ 1	№ 2	№ 3	№4	№ 5	№ 6
Количество корректировок по объектам-аналогам	4	4	4	4	6	6
Весовой коэффициент	0,1714	0,1714	0,1714	0,1714	0,1572	0,1572

Расчет рыночной ставки арендной платы нежилых помещений в оцениваемом здании представлен ниже:

Таблица 36. Расчет рыночной ставки арендной платы

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Арендная ставка с учетом НДС, руб. за 1 кв. м/год		4 800	4 800	4 800	6 563	7 200	7 200
Снижение цены в процессе торгов	рыночная стоимость	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-9,2	-9,2	-9,2	-9,2	-9,2	-9,2
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		4 358,40	4 358,40	4 358,40	5 958,75	6 537,60	6 538
Объем передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0	0	0	0	0	1
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		4 358,40	4 358,40	4 358,40	5 958,75	6 537,60	6 603,38
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0	1
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		4 358,40	4 358,40	4 358,40	5 958,75	6 537,60	6 669,41
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0	1
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		4 358,40	4 358,40	4 358,40	5 958,75	6 537,60	6 736,10
Дата продажи/ Дата выставления на торги	17.06.2019	04.06.2019	03.06.2019	03.06.2019	03.06.2019	03.06.2019	03.06.2019
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		4 358,40	4 358,40	4 358,40	5 958,75	6 537,60	6 736,10
Местоположение	ул. Басаргина, д. 42а	ул. Борисенко, д. 100л	ул. Басаргина, д. 26	ул. Басаргина, д. 38	ул. Борисенко, д. 21	ул. адмирала Юмашева, д. 76	ул. Калинина, д. 275б
Корректировка, %		0	0	0	0	-15,9	-15,9
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		4 358,40	4 358,40	4 358,40	5 958,75	5 497,53	5 664,45

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Площадь объекта, кв. м	976,90	406,00	238,00	237,00	128,00	1 580,00	1 420,00
Корректировка, %		-9,0	-17,0	-17,0	-17,0	15,0	15,0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		3 966,14	3 617,47	3 617,47	4 945,76	6 322,16	6 514,12
Тип объекта	ТЦ	ПСН	офис	офис	магазин	ТЦ	ТЦ
Корректировка, %		43,0	30,0	30,0	30,0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		5 671,58	4 702,71	4 702,71	6 429,49	6 322,16	6 514,12
Учет в ставке коммунальных и эксплуатационных расходов	все включено	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	оплата коммунальных услуг отдельно	оплата коммунальных услуг отдельно
Корректировка, %		0	0	0	0	8,0	8,0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		5 671,58	4 702,71	4 702,71	6 429,49	6 827,93	7 035,25
Проходимость	низкая	низкая	низкая	низкая	низкая	высокая	высокая
Корректировка, %		0	0	0	0	-23,1	-23,1
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		5 671,58	4 702,71	4 702,71	6 429,49	5 252,25	5 411,73
Состояние отделки	после строителей	стандартная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка, руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		5 671,58	4 702,71	4 702,71	6 429,49	5 252,25	5 465,85
Состав площадей по этажам	1 и 2/2	1/1	1 (цокольный)/5	1 (цокольный)/5	1 (цокольный)/15	2/5	2 и 3/3
Корректировка, руб.		-7,5	15,6	15,6	-7,5	8,8	8,8
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		5 246,21	5 437,74	5 437,74	5 947,28	5 715,50	5 947,94

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Весовые коэффициенты		0,1714	0,1714	0,1714	0,1714	0,1572	0,1572
Арендная ставка 1 кв. м объекта оценки, руб./кв. м/год							4 681,10

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

(1) ПВД = А х S, где:

А – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет потенциального валового дохода для оцениваемых нежилых помещений представлен в таблице 39.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода. Они возникают из-за рисков по неполучению арендной платы в связи с наличием периодов отсутствия арендаторов на оцениваемых площадях.

На основании рыночных данных, представленных на стр. 36 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., 2018 год величина потерь от недозагрузки на активном рынке для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет от 11,5% до 12,7% от потенциального валового дохода. Для дальнейших расчетов оценщиком были приняты потери от недозагрузки на среднем уровне диапазона в размере **12,1%**.

Расчет действительного валового дохода для оцениваемых нежилых помещений представлен в таблице 39.

Операционные расходы

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы

на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Для определения величины операционных расходов оценщиками были использованы показатели, рассчитанные по статистическим данным, представленные на стр. 52 в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г. На активном рынке для офисно-торговых объектов свободного назначения операционные расходы составляют от 17,0% до 18,8% от потенциального валового дохода. Для дальнейших расчетов величина операционных расходов была принята на среднем уровне диапазона в размере 17,9% от потенциального валового дохода.

Расчет величины операционных расходов на содержание оцениваемых помещений представлен в таблице 39.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов. Расчет чистого операционного дохода, получаемого от оцениваемых помещений представлен в таблице 39.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$(1) k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$(1) R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где:}$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан методом рыночной экстракции на основании данных базы недвижимости «Фарпост» с предложениями о продаже и сдаче в аренду офисно-торговых помещений свободного назначения, расположенных в районе объекта оценки – в г. Владивостоке. По результатам исследования были выявлены следующие предложения по продаже и сдаче в аренду офисов и производственно-складских помещений:

Таблица 37. Предложения по продаже и сдаче в аренду нежилых помещений свободного назначения

№ п/п	Адрес объекта	Назначение	Предложение	Площадь, кв.м	Цена/арендная плата, руб./в год	Цена/арендная плата за 1 кв.м, руб./кв.м в год	Источник информации
1	ул. Борисенко, д. 100л	здание + зу	Продажа	897,00	40 000 000	44 593,09	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-uchastok-18-sotok-zdanie-900kv-m-zona-zh-4-70347688.html
	ул. Борисенко, д. 100л	ПСН	Аренда	406,00		4 800,00	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/terminal/arenda-pomeshenij-65710554.html
2	ул. Тухачевского, д. 35	здание + зу	Продажа	852,00	100 000 000	117 370,89	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-supermarket-1173-kv-m-35774733.html?utm_medium=map-actual
	ул. Тухачевского, д. 35	ПСН	Аренда	400,00		9 600,00	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaju-mnogofunkcionalnoe-pomeshenie-vblizi-proezzhej-chasti-bez-komissii-25060026.html
3	ул. Басаргина 20а	помещение	Продажа	245,00	17 900 000	73 061,22	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-nezhiloe-pomeshenie-245-kv-m-2-vhoda-na-patrokle-73236911.html
	ул. Басаргина, д. 26	офис	Аренда	238,00		4 800,00	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdam-v-arendu-ofisnoe-pomeshenie-239-kv-m-73438025.html?utm_medium=map-actual

По выявленным аналогам оценщиком был проведен расчет ставки капитализации по рыночной стоимости 1 кв. м предлагаемой к продаже недвижимости и по рыночной ставке арендной платы коммерческих помещений в г. Владивосток. Для корректности расчетов к ценам предложений были применены скидки на уторговывание для цен и арендных ставок, корректировка арендных ставок на площадь объекта, коэффициент недозагрузки и процент операционных расходов в размере, использованном оценщиком ранее в настоящем отчете. Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции для помещений свободного назначения представлен ниже:

Таблица 38. Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес объекта	ул. Борисенко, 100л	ул. Тухачевско-го, д. 35	ул. Басаргина 20а
Цена предложения за 1 кв.м, руб./кв.м	44 593,09	117 371	73 061
Скидка на уторговывание для цены, %	-10,30	-10,30	-10,30
Рыночная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м	40 000,00	105 282,00	65 536,00
Предложение по арендной плате за 1 кв.м, руб./кв.м/год	4 800,00	9 600,00	4 800,00
Скидка на уторговывание для арендной ставки, %	-9,20	-9,20	-9,20
Корректировка арендной ставки на площадь объекта, %	-9,00	-9,00	
Рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м, руб./кв.м/год	3 926,00	7 853,00	4 358,00
Коэффициент недозагрузки, %	12,10	12,10	12,10
Потери от недоиспользования, руб./кв.м	475,05	950,21	527,32
Действительный валовой доход с 1 кв.м, руб./кв.м/в год	3 450,95	6 902,79	3 830,68
Процент операционных расходов, %	17,90	17,90	17,90
Операционные расходы с 1 кв.м, руб./кв.м	702,75	1 405,69	780,08
Чистый операционный доход с 1 кв.м, руб./кв.м/в год	2 748,20	5 497,10	3 050,60
Коэффициент капитализации, %	6,87	5,22	4,65
Среднее значение коэффициента капитализации, %			5,58

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по формуле:

$$(1) \text{ РС} = \text{ЧОД}/\text{к}, \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Тогда рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, определенная в рамках доходного подхода, составит:

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	Значение
Площадь, кв. м	976,90
Арендная ставка за 1 кв. м, руб./кв. м/в год	4 681,10
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб.	4 572 966,59
Коэффициент недозагрузки, %	12,10
Потери от недоиспользования, руб.	553 328,96
Действительный валовой доход, руб.	4 019 637,63
Процент операционных расходов, %	17,90
Операционные расходы, руб.	818 561,02
Чистый операционный доход, руб.	3 201 076,61
Коэффициент капитализации, %	5,58
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	57 344 161,77

Согласование результатов

Оценщик для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки⁹.

В рамках настоящего отчета для оценки нежилых помещений были использованы сравнительный и доходный подходы к оценке. Затратный подход не применялся (см. раздел «Описание примененных подходов к оценке и обоснование отказа от использования»). Учитывая качество исходной информации, использованной при оценке, оценщик предположил, что и доходный и сравнительный подходы с одинаковой достоверностью характеризуют интересы потенциальных покупателей оцениваемой недвижимости. В связи с чем при согласовании результатов для доходного и сравнительного подходов были выбраны равные веса в размере 0,5.

Результаты согласования и итоговая величина рыночной стоимости представлены в таблице.

Таблица 40. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода, %	Взвешенный результат, руб.
Сравнительный	51 094 322,02	50	25 547 161,01
Доходный	57 344 161,77	50	28 672 080,89
Затратный	Имеет обоснованный отказ от применения	–	–
Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, руб.			54 219 241,90
Итоговая величина рыночной стоимости с НДС после округления, руб.			54 220 000
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.			45 183 333,33

⁹ П.24 ФСО №1

Выводы и заключения

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания площадью 976,9 кв.м, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 42а, принадлежащего ФГУП «ГВСУ № 6», по состоянию на дату оценки – 17 июня 2019 года, после округления составляет **54 220 000 (пятьдесят четыре миллиона двести двадцать тысяч) рублей, с учетом НДС, 45 183 333 (сорок пять миллионов сто восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки без учета НДС.**

Указанная величина рыночной стоимости может быть использована для целей оценки, указанных в настоящем Отчете.

Генеральный директор
ООО «НЭО Консалт»,
Оценщик

Оценщик



С.А. Крутькова

Ю.Д. Данильченкова

Заявление о качестве оценки

Настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 и 299 от 20 мая 2015 года, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Список использованных нормативных документов и справочно-методической литературы

Список нормативных документов¹⁰

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
4. Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
5. Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
6. Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Международные Стандарты Оценки (МСО-2005).

Список справочно-методической литературы

1. Айгинин А.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций – М.: ИВАКО Аналитик, 2007.
2. Галушка А.С., Болдырев В.С., Болдырев А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости – М.: 1998.
3. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости – М.: ИД Филинь, 1999.
4. Гранова И.В. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001.
6. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов – М.: ИНФРА, 1997.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
8. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. – М.: КНОРУС, 2007.
9. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости – М.: Изд. АКХ МЖКХ, 1993.

¹⁰ В редакциях, действующих по состоянию на дату оценки

10. Галасюк В. В., Галасюк В. В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного срока экспозиции. - Украина.: Консалтинговая группа «Каупервуд», 2007 (публикация на сайте <http://www.appraiser.ru>).
11. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Рутгайзера В. М. – М.: Дело, 1998.
13. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации – М.: 1995.
14. Рекомендации по оценке состояния и усилению конструкций промышленных зданий и сооружений – М.: ЦНИИСК, 1989.
15. Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения – М., Ростехинвентаризация, 1991.
16. Риноль – Сараяси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
17. Система нормирования в проектом комплексе. Сборник базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационным затратам и объемам выпуска продукции для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции. – МРР.
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости – СПб.: Технобалт, 1995.
19. Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, утвержденные Минстроем России № БЕ-11-260/7 от 04.12.95 г., согласованные с Минэкономки и Минфином России 28.11.95г.
20. Федотова М.А., Петров В.И. Оценка недвижимости: конспект лекций – М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ. Институт профессиональной оценки, 2001.
21. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: 1994.
22. Справочник С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. "Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).
23. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве. Итоги за 3 квартал 2016 года», выпуск 97 – КО-ИНВЕСТ.

Приложение 1

Копии документов Оценщиков