



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
САХАЛИНСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
“МАКСИМУС”

ОТЧЕТ

№011202-4951

Оценка рыночной стоимости нежилых зданий и
земельного участка, расположенных по адресу:
Сахалинская, обл., г. Корсаков, ул. Портовая, 19

ЗАКАЗЧИК:
ТЮМЕНЦЕВ М.Ю.

ОЦЕНЩИК:
ШУСТИН М.В.

г. Южно-Сахалинск
Апрель 2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо	3
Основные факты и выводы	4
1. Задание на оценку	6
2. Заявление о соответствии	7
3. Сведения о заказчике и оценщике	8
4. Применяемые стандарты	8
5. Сделанные допущения и ограничивающие условия	9
6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	10
7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
8. Основные понятия и определения	11
9. Анализ наиболее эффективного использования	21
10. Краткий анализ социально-экономического положения и рынка объекта оценки	23
11. Описание объекта оценки	37
12. Затратный подход	42
13. Сравнительный подход	46
14. Доходный подход	57
15. Согласование результатов	65
Список литературы	68
Приложение №1	69
Свидетельство, страховой полис, диплом	
Приложение №2	77
Исходные данные	

Финансовому
управляющему
Тюменцеву М.Ю.

На основании договора №4951/21 от 26 апреля 2021 года, мной была произведена оценка рыночной стоимости нежилых зданий и ЗУ в г. Корсаков, ул. Портовая, 19.

Оценка имущества произведена по состоянию на 26 апреля 2021 года и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.06.98 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности", Федеральных стандартов оценки и Стандартов Русского общества оценщиков.

Анализ исходной информации, рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимости оцениваемого имущества, с НДС, по состоянию на 26 апреля 2021 года составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1.	Склад, назначение: нежилое здание, общей площадью 767,4 кв.м., этажность 2, г. Корсаков, ул. Портовая, 19	4200000
2.	Административное, назначение: нежилое здание, общей площадью 860,4 кв.м., этажность 3, г. Корсаков, ул. Портовая, 19	25900000
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: под производственную базу и административное, общая площадь 2438 кв.м., г. Корсаков ул. Портовая, 19	800000
	Итого:	30900000

С уважением,
Директор ООО "Максимус"

Шустин М.В.

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№011202-4951		
Основание для проведения оценки	договор №4951/21 от 26 апреля 2021 г. с Тюменцевым М.Ю.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки, характеристики объекта оценки	Склад	767,4	65:04:0000038:91 г. Корсаков ул. Портовая, 19
	Административное	860,4	65:04:0000038:92 г. Корсаков ул. Портовая, 19
	Земельный участок	2438	65:04:0000038:14 г. Корсаков ул. Портовая, 19
Краткое описание имущественных прав	Собственник – Биккерт Виктор Эмануилович		
Наименование собственника	Биккерт Виктор Эмануилович		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи имущества;		
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	26 апреля 2021 г.;		
Дата осмотра объекта	26 апреля 2021 г.;		
Дата составления Отчета	30 апреля 2021 г.		
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	нет		
Результаты оценки	<i>Наименование объекта</i>	<i>Стоимость, руб. (с НДС)</i>	
А) Затратный подход	<i>Производственная база</i>	<i>не применялся</i>	
Б) Сравнительный подход	<i>Производственная база</i>	<i>33700000</i>	
В) Доходный подход	<i>Производственная база</i>	<i>25000000</i>	
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	<i>Производственная база</i>	<i>30900000</i>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. • Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. • Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. • Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. 		

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Заказчик:	Финансовый управляющий Тюменцев Михаил Юрьевич		
Собственник:	Биккерт Виктор Эмануилович		
Исполнитель:	ООО Сахалинская оценочная компания «Максимус», г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная 38, тел./факс 75-56-08; ОГРН 1026500525248 от 24.09.2002 г.;		
Оценщик:	Шустин Максим Валерьевич, член СРО Ассоциация Русское общество оценщиков, регистрационный №01366 от 07.11.2007 г., диплом НОУ "ИПО" ПП №322335 от 30.01.2001 г., страховой полис СК "ВСК" №21820В4000010 от 21.04.2021 г., стаж 24 года; местонахождение г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная, 38;		
Имущественные права на объект оценки:	Собственник – Биккерт Виктор Эмануилович;		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности;		
Вид стоимости:	Рыночная;		
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи имущества;		
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления по месту требования;		
Ограничения, связанные с указанным использованием:	Не выявлены;		
Объект оценки (характеристики объекта оценки):	Склад	767,4	г. Корсаков ул. Портовая, 19
	Административное	860,4	г. Корсаков ул. Портовая, 19
	Земельный участок	2438	г. Корсаков ул. Портовая, 19
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Склад	767,4	65:04:0000038:91
	Административное	860,4	65:04:0000038:92
	Земельный участок	2438	65:04:0000038:14
Дата оценки:	26 апреля 2021 г.;		
Дата составления отчета:	30 апреля 2021 г.;		
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:	Оценка основана на документах, представленных Заказчиком, которые считаются достоверными. Без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость		

2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, подписавшие данный отчет, настоящим удостоверяют, что:

-утверждения о фактах, предоставленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;

- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;

-оценщик не имеет личной заинтересованности – ни настоящей, ни будущей – относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;

- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

-настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и Свода стандартов оценки Русское общества оценщиков, а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;

- никто, кроме лиц, подписавших настоящий Отчет, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

Оценщик _____ Ф.И.О. Шустин М.В.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	Финансовый управляющий Тюменцев Михаил Юрьевич;
Оценщик:	Шустин Максим Валерьевич, член СРО Ассоциация Русское общество оценщиков, регистрационный №01366 от 07.11.2007 г., диплом НОУ "ИПО" ПП №322335 от 30.01.2001 г., страховой полис СК "ВСК" №21820В4000010 от 21.04.2021 г., стаж 24 года; местонахождение г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная, 38;
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ООО Сахалинская оценочная компания «Максимус», г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная 38, тел./факс 75-56-08; ОГРН 1026500525248 от 24.09.2002 г.;
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета организации и специалисты:	нет

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

1. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
5. Свод стандартов оценки Русское общества оценщиков (СПОД 2020), утвержден решением Совета Русское общества оценщиков от 29 декабря 2020 г.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ.

Обоснованием применения СПОД РОО 2020 является ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 января 1998 года: «... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности ... стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Отчет об оценке был сделан при следующих допущениях:

1. Оценщик не проводил экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Имущественные права рассматриваются свободными от сервитутов, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

2. Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных о границах объекта и связанного с ним имущества. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за них, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

3. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников и являются достоверными.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов.

5. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам.

Отчет об оценке характеризуется следующими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации и документов,

полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, физических или законодательных условий, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано по цене, равной указанной в отчете стоимости.

5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Данные, используемые при оценке	Источники получения данных
Данные о соц.-экон. положении	<ul style="list-style-type: none">• Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Сахалинской области. «Социально-экономическое положение Сахалинской области за январь-декабрь 2020 года».
Объявления о продаже	<ul style="list-style-type: none">• Объявления о продаже. Сайт www.sakh.com, 2021 г.;
Корректировки при расчете сравнительным подходом	<ul style="list-style-type: none">• Периодическое средство массовой информации «Регистр оценщиков». http://www.ocenkababenko.ru.• Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-тоговая недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (Нижний Новгород, 2018 г.) – далее в отчёте "Справочник оценщика недвижимости (НН, 2018)";• Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (Нижний Новгород, 2018 г.) – далее в отчёте "Справочник оценщика недвижимости (НН, 2018)"

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№	Наименование	Правоустанавливающие документы	Техпаспорт №
1.	Склад	Выписка из ЕГРН	Техпаспорт
2.	Административное	Выписка из ЕГРН	Техпаспорт
3.	Земельный участок	Выписка из ЕГРН	-

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

8.1. Виды стоимости

Под рыночной стоимостью 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки
- принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении

ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

8.2. Общие понятия оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой 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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

8.3. Процесс оценки

Оценка стоимости объекта представляет собой процесс выявления и анализа физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости этого объекта.

Для оценки имущества обычно используются три общепризнанных подхода:

- сравнительный подход,
- затратный подход,
- доходный подход.

Для того чтобы эти три подхода могли быть применены, оценщику необходимо собрать определенную информацию об объекте. Затем собранная информация анализируется с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа его использования, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость имущества является функцией его полезности и прямо зависит от возможности его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Процедура оценки включает:

1. Осмотр объекта и его окрестностей;

2. Беседы с представителями заказчика и эксплуатационных служб данного объекта
3. Сбор данных:
 - о продажах аналогичных объектов на рынке;
 - об арендных ставках на аналогичные помещения в определенном районе;
 - о затратах на строительство подобных объектов.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта;
5. Применение трех подходов к оценке стоимости: затратного, доходного и сравнительного.
6. Согласование результатов, полученных разными подходами;
7. Подготовка отчета об оценке.

8.4. Подходы к оценке

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

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в

расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

При применении **затратного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

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

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

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

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

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего

(экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

8.5. Понятие износа (устареваний)

Под износом имущества, определяемого в процессе его оценки, понимается потеря стоимости объекта, вызванная различными причинами.

Федеральные стандарты выделяют три вида потери стоимости: физический износ, функциональное и внешнее устаревания.

Износ физический - потеря стоимости конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом в результате утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и проч.) в результате воздействия на них природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека (ВСН 53-86 (р), 1990 г.).

Функциональное устаревание - потеря стоимости объекта в следствие несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям. Он может быть вызван плохой планировкой, несоответствием размеров, отсутствием требуемых элементов и т.д. Может быть устранимым и неустранимым (имеется ввиду устранимость износа с экономической точки зрения, но никак не с технической). Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) ниже вклада в суммарную стоимость объекта или, по крайней мере, равны ему, то такое устаревание считается устранимым, в противном случае считается неустранимым.

Внешнее устаревание возникает при изменении экономических, социальных, законодательных и т.п. условий, внешних по отношению к самому объекту, приводящих к снижению его стоимости. Оно является следствием того, что новые объекты лучше отвечают новой экономической и социальной ситуации в обществе и поэтому пользуются большим спросом, чем объекты старой постройки, либо на их применение накладываются определенные ограничения.

Устранимый и неустрашимый износ. Как физический, так и функциональный износ подразделяются на устранимый и неустрашимый.

Устранимый износ- эта часть общего износа объекта, которая может быть устранена путем проведения ремонта или модернизации объекта. Увеличение стоимости объекта должно проявиться в приросте чистого дохода.

Неустрашимый износ – это часть общего износа объекта, которая не поддается устранению в силу технической невозможности или экономической нецелесообразности.

8.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Оценка рыночной стоимости имущества включала в себя следующие этапы:

Сбор общих и специальных данных и их анализ.

Состав данных, необходимых для выполнения оценки, определяется составом имущества и применяемой методологией.

На этом этапе были собраны и проанализированы: социально-экономическое состояние региона, перспективы изменения спроса и предложения на аналогичную недвижимость.

Также на этом этапе были проанализированы представленные заказчиком и собранные оценщиком данные об эксплуатационных и технико-экономических характеристиках оцениваемого имущества.

Состав и источники использованной информации и методология ее использования описаны в соответствующих разделах отчета.

Применение подходов к оценке.

Критерии применимости подходов (ФСО-7)	Обоснование выбора используемых подходов	Выводы
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	Применяется в данном отчете
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Доходный подход реализуется тремя методами расчета: метод капитализации, метод дисконтирования. можно подобрать аналоги, сдающиеся в аренду по известным арендным ставкам	Применяется в данном отчете
Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади приведет к большой погрешности при вычислении. Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.	Не применяется в данном отчете

Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости.

На этом этапе результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены вместе и изложены в виде письменного отчета.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика о наилучшем использовании собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость недвижимости.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Единственным разрешенным использованием всех оцениваемых земельных участков на которых расположены объекты оценки является – производственная база, т.о. единственным юридически правомочным использованием оцениваемого ЗУ будет его текущее разрешенное использование.

В соответствии с п. 17 ФСО №9 "Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку."

Т.к. в договоре и задании на оценку не было оговорено предположение об изменении назначения объектов оценки, оценка производится исходя из их текущего использования ОО.

Наименование объекта оценки	Наилучшее и наиболее эффективное использование
Склад, назначение: нежилое здание, общей площадью 767,4 кв.м., этажность 2, г. Корсаков, ул. Портовая, 19 Административное, назначение: нежилое здание, общей площадью 860,4 кв.м., этажность 3, г. Корсаков, ул. Портовая, 19	Производственно-складское Офисно-производственное

10. КРАТКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ И РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

(доклад Министерства экономического развития "Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2020 год и плановый период 2021-2022 годов")

В первой половине 2019 года мировой экономический рост продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015 - 2016 годах. Кроме того, усиление неопределенности относительно международных "правил игры" негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса.

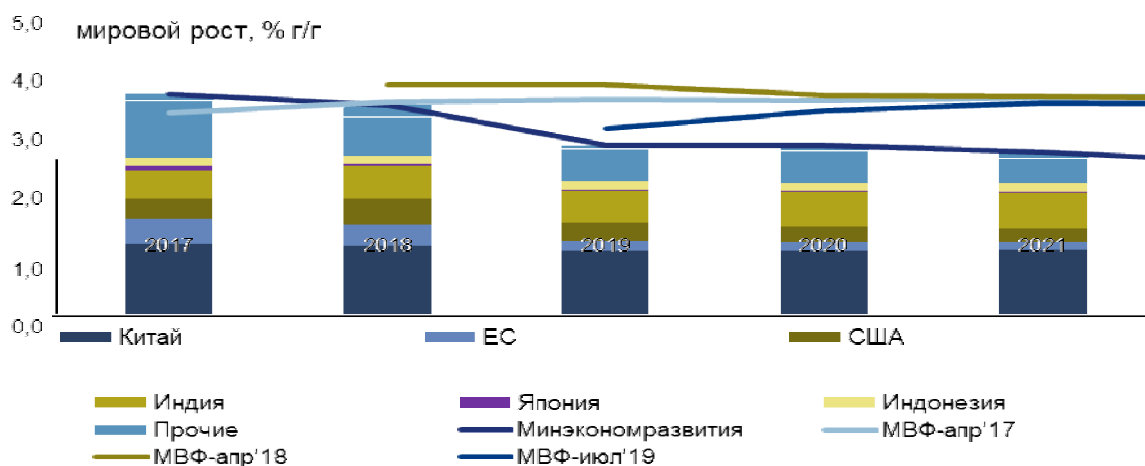
В 2019 году рост мировой экономики, по оценке Минэкономразвития России, опустится ниже отметки в 3,0% (впервые с 2009 года), по прогнозу Международного валютного фонда - до 3,2% (с 3,6% в 2018 году). С апреля 2018 года прогноз Международного валютного фонда на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 п.п. При этом Международный валютный фонд отмечает, что риски прогноза связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом, серия последовательных пересмотров Международным валютным фондом оценок ситуации в мировой экономике подтверждает гипотезу о постепенном замедлении мирового экономического роста.

Замедление мирового экономического роста и мировой торговли уже оказывает выраженное негативное влияние на производственную активность и экспорт Евросоюза. Определенную поддержку росту будет оказывать более мягкая денежно-кредитная политика Европейского центрального банка, а также умеренное смягчение бюджетной политики в крупнейших экономиках еврозоны.

Экономики стран с формирующимися рынками будут испытывать негативное воздействие замедления внешнего спроса. При этом снижение уровня инвестиционной активности будет препятствовать расширению производственного потенциала. Фактором риска для стран с формирующимися рынками остаются эпизоды волатильности на мировых финансовых и товарных рынках, при этом в "группе риска" находятся страны с накопленными макроэкономическими дисбалансами.

В этих условиях ожидается замедление роста мировой экономики до 2,7% к 2024 году.

Ожидается дальнейшее замедление мировой экономики
на горизонте до 2022 года



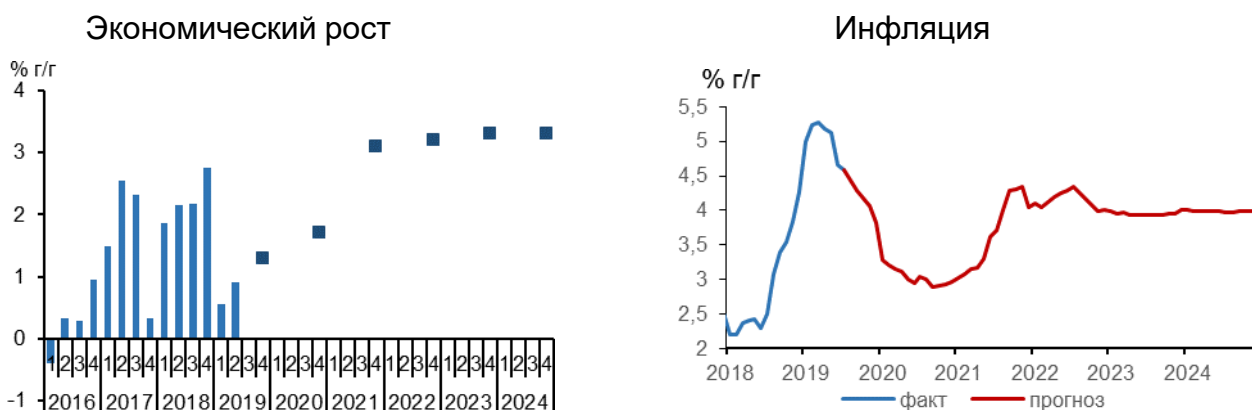
В условиях слабого глобального спроса цены на основные биржевые товары (газ, уголь, основные черные и цветные металлы, древесину) после снижения в 2019 году будут расти умеренными темпами, не превышающими в среднем 3% - 4% в год.

На прогнозном горизонте последовательная реализация

макроэкономической политики в рамках "бюджетного правила" обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс будет достаточно

стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде.

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0%, а по итогам года составит 3,0%. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировку кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4% в 2021 - 2024 годах.



После замедления экономического роста в первом полугодии 2019 года прогнозируется, что годовой темп прироста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5% - 2,0% под воздействием "догоняющего" роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7%.

В 2021 - 2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3% в годовом выражении, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения

экономического роста должна создать реализация структурных реформ, а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

По оценке Минэкономразвития России, улучшение институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет.

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2020 - 2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов прироста потребительского спроса (до 0,6% после 1,0% в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается его ускорение до 2,9% в 2024 году, которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно, начиная с 2020 года, ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп прироста инвестиций в основной капитал в 2020 - 2024 годах составит 5,6%, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25% к 2024 году.

Основные показатели прогноза

	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
Цены на нефть марки "Юралс" (мировые), долларов США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в %							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0

целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8

	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2

Реальные располагаемые денежные доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1

Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3

Экспорт товаров, млрд. долларов США

базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2

Импорт товаров, млрд. долларов США

базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

10.2. САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	млн. рублей				
	Декабрь 2019г.	Декабрь 2019г. в % к декабрю 2018г.	2019г.	2019г. в % к 2018г.	Справочно: 2018г. в % к 2017г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	100,3	х	101,6	105,5
Продукция сельского хозяйства ²⁾	566,2	96,5	11484,2	100,2	106,0
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , млн.т.-км	7,0	176,6	86,0	60,7	82,4
Оборот розничной торговли	14962,6	102,0	159650,1	103,4	102,9
Объем платных услуг населению	4705,8	96,6	55533,2	101,6	102,4 ⁴⁾
Индекс потребительских цен, %	х	103,5	х	103,7	101,9
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	96,5	х	102,8	106,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	84666 ⁵⁾	112,2 ⁶⁾	84538 ⁷⁾	111,6 ⁸⁾	108,5 ⁹⁾
реальная, в %	х	108,4 ⁶⁾	х	107,6 ⁸⁾	106,6 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	1,3	97,2	1,5	95,8	78,0

¹⁾ По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года. Информация сформирована на основе оперативных данных респондентов о производстве товаров и объеме отгруженной продукции (работ, услуг) без учета уточнений предыдущих периодов.

дов в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259.

2) Суммарный объем продукции по видам деятельности "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".

3) По организациям, средняя численность работников которых превышает 15 человек (без субъектов малого предпринимательства), занимающихся коммерческими грузовыми перевозками.

4) Оперативные данные за 2018 г. уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов

5) Ноябрь 2019 г.

6) Ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.

7) Январь-ноябрь 2019 г.

8) Январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.

9) Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017 г.

10.3. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок промышленно-складской недвижимости в Южно-Курильском р-не отсутствует. По этой причине оценщиком проанализирован рынок производственно-складской недвижимости г. Южно-Сахалинска, как наиболее близкого региона с развитым рынком недвижимости.

Рынок представлен в основном складскими помещениями, цехами и ангарами, а также производственными корпусами преимущественно советского периода, расположенными в спальных районах и промышленных зонах. Объекты недвижимости преимущественно находятся в полуразрушенном или удовлетворительном состоянии, согласно мониторингу рынка качественные объекты отсутствуют.

Сложившаяся классификация промышленно-складской недвижимости на рынке отсутствует – участники рынка не оперируют понятиями классности объектов, относительно современные объекты не позиционируются в каких-либо классах. Отсутствие классификации и качественного предложения свидетельствует о неразвитости рынка промышленно-складской недвижимости Южно-Сахалинска.

На рынке представлены в основном земельные участки без улучшений, так как собственники предпочитают строительство нового объекта адаптации существующих площадей. При этом в Южно-Сахалинске отмечается дефицит земельных участков, отвечающих требованиям реализации качественных объектов. В целом в Сахалинской области подобные участки есть, но их купля-продажа осуществляется в основном в спекулятивных целях, а также для обеспечения деятельности нефтегазовых и добывающих предприятий, то есть строящиеся там площади не поступают на рынок продажи или аренды промышленно-складской недвижимости.

70% предложения было сосредоточено в черте города Южно-Сахалинск и лишь 30% в Сахалинской области. Диапазон площадей предложения на рынке промышленно-складской недвижимости Южно-Сахалинска шире, при этом средняя площадь предложения в черте города больше, чем в области почти на 40% больше.

Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 700-800 кв. м., реже – 1 000 кв. м. Помещения большей площадью практически не пользуются спросом.

Одной из особенностей производственной недвижимости является уникальность каждого производства. Дело в том, что основными параметрами, определяющими конструктивные особенности зданий, являются габариты промышленного оборудования и специфика технологической линии. Классификация зданий промышленных предприятий носит отчасти условный характер. Типоразмеры и архитектурно-планировочные решения зависят от габаритов оборудования и нагрузок на перекрытия зданий". Для обеспечения рационального размещения технологического

оборудования (с возможностью последующей его модернизации) действует межотраслевая унификация, то есть установление рационального минимума значений каждого из параметров объемно-планировочных (композиционных) элементов зданий для разных отраслей. К основным параметрам композиционных элементов промышленных зданий относятся: пролеты и шаги колонн, высота этажей, этажность, тип и качество отделки помещений.

Основными районами расположения производственной недвижимости в г. Южно-Сахалинске являются:

1. Северная окраина города (пр. Мира, пер. Энергетиков, ул. Украинская)
2. Западная окраина города (Холмское шоссе)
3. Южная окраина города (ул. Ленина, ул. Железнодорожная)

Основными ценообразующими факторами для производственной недвижимости являются:

1. Хорошая транспортная доступность
2. Физическое состояние объектов
3. Возможность подключения энергоснабжения
4. Благоустроенность территории
5. Возможность расширения ЗУ (для небольших баз)

Подавляющее большинство предлагаемых к продаже производственных объектов представляют собой производственные базы (или части баз) приватизированных государственных предприятий построенные в 70-80-е гг. прошлого века. Это большие, огороженные территории с расположенными на них административными, складскими и производственными объектами. Как правило слабо отвечающими современным требованиям, предъявляемым к объектам такого типа. Большая часть производственных объектов не реконструировалась и даже не ремонтировалась последние 20 лет.

Строительством новых производственных баз в г. Южно-Сахалинске занимаются крупные оптовые компании, строители и организации занятые на реализации шельфовых проектов. Еще одним направлением в строительстве производственной недвижимости является строительство объектов автосервиса. Из построенных за последнее время производственных баз можно отметить базу ХК "Консоль", расположенную на пр. Мира, 2б (склады, АБК, торговые залы по продаже оборудования), базу СахалинШельфСервис по ул. Восточной (склады, ремонтный участок), производственные объекты по ул. Железнодорожной – в основном объекты автосервиса.

На дату оценки диапазон цен на промышленные объекты лежит в интервале от 9000 руб./м² до 146000 руб./м². При имеющемся уровне предложений – не более 50 объектов в месяц и скудном объеме информации, сообщаемой об объекте очень трудно подобрать аналоги из объектов недвижимости предлагаемых к продаже. Большая часть объектов производственной недвижимости имеет длительные сроки экспозиции – от 6 до 12 месяцев.

Стоимость производственно-складских объектов на окраинах города:

Вид	Площадь, м ²	Адрес	Цена, руб.	Цена, м ²	Источник
Производственно-складское	1700	Южно-Сахалинск пр. Мира 1/1	15500000	9118	http://dom.sakh.com/business/sell/577673/
Производственно-складское	2300	Южно-Сахалинск пр. Мира 56/2	31000000	13478	http://dom.sakh.com/business/sell/596700/
Производственно-складское	350	Южно-Сахалинск пр. Мира 1/2	6000000	17143	http://dom.sakh.com/business/sell/266606/
Производственно-складское	4500	Южно-Сахалинск ул. Песочная	79000000	17556	http://dom.sakh.com/business/sell/171808/
Производственно-складское	1300	Южно-Сахалинск пр. Мира 56в	25000000	19231	http://dom.sakh.com/business/sell/545647/
Производственно-складское	3108	Южно-Сахалинск ул. Дёповская 39а	60000000	19305	http://dom.sakh.com/business/sell/443984/
Производственно-складское	1692	Южно-Сахалинск ул. Лесная	33000000	19504	http://dom.sakh.com/business/sell/587348/
Производственно-складское	587	Южно-Сахалинск пр. Мира 420	12000000	20443	http://dom.sakh.com/business/sell/514482/
Производственно-складское	600	Южно-Сахалинск ул. Шлакоблочная 24	13000000	21667	http://dom.sakh.com/business/sell/522688/
Производственно-складское	2741	Южно-Сахалинск пр. Мира 1/1	60000000	21890	http://dom.sakh.com/business/sell/353366/
Производственно-складское	3288	Южно-Сахалинск пр. Мира 1/1	72000000	21898	http://dom.sakh.com/business/sell/427127/
Производственно-складское	3000	Южно-Сахалинск пр. Мира 1/1	70000000	23333	http://dom.sakh.com/business/sell/577672/
Производственно-складское	831	Южно-Сахалинск ул. Украинская 72а	20600000	24789	http://dom.sakh.com/business/sell/343276/
Производственно-складское	6000	Южно-Сахалинск ул. Крюкова	155000000	25833	http://dom.sakh.com/business/sell/590065/
Производственно-складское	2200	Южно-Сахалинск ул. Шлакоблочная 28а	57000000	25909	http://dom.sakh.com/business/sell/590550/
Производственно-складское	153	Южно-Сахалинск ул. Вокзальная 13	3999000	26137	http://dom.sakh.com/business/sell/532107/
Производственно-складское	3000	Южно-Сахалинск пр. Мира 56/7	80000000	26667	http://dom.sakh.com/business/sell/298000/
Производственно-складское	1800	Южно-Сахалинск пр. Мира 56	51000000	28333	http://dom.sakh.com/business/sell/492545/
Производственно-складское	1000	Южно-Сахалинск ул. Крюкова	30000000	30000	http://dom.sakh.com/business/sell/589767/
Производственно-складское	215	Южно-Сахалинск ул. Херсонская 26	6500000	30233	http://dom.sakh.com/business/sell/494645/
Производственно-складское	1177	Южно-Сахалинск ул. 2я Красносельская 1	35999000	30585	http://dom.sakh.com/business/sell/595577/
Производственно-складское	1553	Южно-Сахалинск ул. Холмская 7/2	48000000	30908	http://dom.sakh.com/business/sell/546900/
Производственно-складское	100	Южно-Сахалинск ул. Херсонская 26	3200000	32000	http://dom.sakh.com/business/sell/508553/

Производственн о-складское	250	Южно-Сахалинск ул. Лесная 1/1	8000000	32000	http://dom.sakh.com/business/sell/350181/
Производственн о-складское	1200	Южно-Сахалинск ул. 2я Хабаровская	40000000	33333	http://dom.sakh.com/business/sell/592370/
Производственн о-складское	2800	Южно-Сахалинск ул. Советская 160	95000000	33929	http://dom.sakh.com/business/sell/327182/
Производственн о-складское	8178	Южно-Сахалинск ул. Холмская 7	300000000	36684	http://dom.sakh.com/business/sell/544065/
Производственн о-складское	140	Южно-Сахалинск пр. Мира 29а	5200000	37143	http://dom.sakh.com/business/sell/257245/
Производственн о-складское	697	Южно-Сахалинск ул. Украинская 72/35	26000000	37303	http://dom.sakh.com/business/sell/541909/
Производственн о-складское	420	Южно-Сахалинск ул. Бумажная 246/2	17900000	42619	http://dom.sakh.com/business/sell/591034/
Производственн о-складское	1641	Южно-Сахалинск пр. Мира 26/8	70000000	42657	http://dom.sakh.com/business/sell/518198/
Производственн о-складское	1170	Южно-Сахалинск ул. Пуркаева	50000000	42735	http://dom.sakh.com/business/sell/338439/
Производственн о-складское	1943	Южно-Сахалинск ул. 2-я Красносельская	90000000	46320	http://dom.sakh.com/business/sell/416732/
Производственн о-складское	1175	Южно-Сахалинск пр. Мира 2Б	55000000	46809	http://dom.sakh.com/business/sell/491035/
Производственн о-складское	600	Южно-Сахалинск ул. Холмская	30000000	50000	http://dom.sakh.com/business/sell/597206/
Производственн о-складское	148	Южно-Сахалинск пр. Мира 29а	7500000	50676	http://dom.sakh.com/business/sell/259852/
Производственн о-складское	102	Южно-Сахалинск пр. Мира 29а	5200000	50980	http://dom.sakh.com/business/sell/362181/
Производственн о-складское	64	Южно-Сахалинск л. Ленина	3300000	51562	http://dom.sakh.com/business/sell/496647/
Производственн о-складское	1450	Южно-Сахалинск ул. Украинская 72	75000000	51724	http://dom.sakh.com/business/sell/585335/
Производственн о-складское	664	Южно-Сахалинск ул. Поповича 40а	35000000	52711	http://dom.sakh.com/business/sell/86588/
Производственн о-складское	257	Южно-Сахалинск ул. Пушкина 105	15000000	58366	http://dom.sakh.com/business/sell/563713/
Производственн о-складское	228	Южно-Сахалинск ул. Железнодорожная 162г	13900000	60965	http://dom.sakh.com/business/sell/509581/
Производственн о-складское	150	Южно-Сахалинск ул. Степная 17	10000000	66667	http://dom.sakh.com/business/sell/505784/
Производственн о-складское	524	Южно-Сахалинск ул. Украинская 72/5	35000000	66794	http://dom.sakh.com/business/sell/481973/
Производственн о-складское	278	Южно-Сахалинск ул. Детская 18а	20100000	72302	http://dom.sakh.com/business/sell/474926/
Производственн о-складское	6000	Южно-Сахалинск пр. Мира 5в	440000000	73333	http://dom.sakh.com/business/sell/253001/
Производственн о-складское	4448	Южно-Сахалинск пр. Мира 2б	342419000	76983	http://dom.sakh.com/business/sell/415798/
Производственн о-складское	178	Южно-Сахалинск пр. Мира 56/2	14000000	78652	http://dom.sakh.com/business/sell/546854/
Производственн о-складское	1900	Южно-Сахалинск ул. Бумажная 26б	182000000	95789	http://dom.sakh.com/business/sell/338143/
Производственн о-складское	564	Южно-Сахалинск ул. Лермонтова 98	58000000	102837	http://dom.sakh.com/business/sell/582350/
Производственн о-складское	1500	Южно-Сахалинск ул. Карпатская 3	160000000	106667	http://dom.sakh.com/business/sell/510532/
Производственн о-складское	281	Южно-Сахалинск ул. Холмская 78	32000000	113879	http://dom.sakh.com/business/sell/497182/
Производственн о-складское	822	Южно-Сахалинск пер. Красносельский	95000000	115572	http://dom.sakh.com/business/sell/514374/

Производственно-складское	750	Южно-Сахалинск пр. Мира 5в	110000000	146667	http://dom.sakh.com/business/sell/237430/
Средняя				46493	

Арендные ставки за складские и производственные объекты находятся в интервале от 100 руб./м² в месяц до 2000 руб./м² в месяц (складские объекты на оптовых базах и высококачественные производственные объекты).

Арендные ставки за производственно-складские объекты на окраинах города:

Вид	Площадь м ²	Адрес	Ставка, руб/м ² мес.	Источник
Производственно-складское	300	Южно-Сахалинск, ул. Песочная 1	100	http://dom.sakh.com/business/lease/592925/
Производственно-складское	168	Южно-Сахалинск, ул. Академика Крушанова	179	http://dom.sakh.com/business/lease/594243/
Производственно-складское	150	Южно-Сахалинск, ул. Песочная 1	200	http://dom.sakh.com/business/lease/569690/
Производственно-складское	350	Южно-Сахалинск, ул. Горького 50б	200	http://dom.sakh.com/business/lease/86589/
Производственно-складское	350	Южно-Сахалинск, ул. Шлакоблочная	200	http://dom.sakh.com/business/lease/547842/
Производственно-складское	3000	Южно-Сахалинск, пр. Мира 56/7	200	http://dom.sakh.com/business/lease/504987/
Производственно-складское	150	Южно-Сахалинск, пр. Мира 2/1	233	http://dom.sakh.com/business/lease/566841/
Производственно-складское	350	Южно-Сахалинск, ул. 2я Красносельская 1	257	http://dom.sakh.com/business/lease/363308/
Производственно-складское	200	Южно-Сахалинск, ул. 2я Красносельская	300	http://dom.sakh.com/business/lease/363309/
Производственно-складское	300	Южно-Сахалинск, ул. Крюкова 168б	300	http://dom.sakh.com/business/lease/558306/
Производственно-складское	500	Южно-Сахалинск, ул. 2я Красносельская 1/2	300	http://dom.sakh.com/business/lease/592499/
Производственно-складское	150	Южно-Сахалинск, ул. Западная 58	310	http://dom.sakh.com/business/lease/513858/
Производственно-складское	621	Южно-Сахалинск, пр. Мира 5	317	http://dom.sakh.com/business/lease/570743/
Производственно-складское	150	Южно-Сахалинск, пер. Солнечный 132	320	http://dom.sakh.com/business/lease/517769/
Производственно-складское	30	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 69/3	333	http://dom.sakh.com/business/lease/540935/
Производственно-складское	60	Южно-Сахалинск, ул. Шлакоблочная 28а	333	http://dom.sakh.com/business/lease/390883/
Производственно-складское	75	Южно-Сахалинск, ул. Железнодорожная	333	http://dom.sakh.com/business/lease/474135/
Производственно-складское	150	Южно-Сахалинск, ул. 2я Красносельская	333	http://dom.sakh.com/business/lease/483309/
Производственно-складское	300	Южно-Сахалинск, ул. Украинская 95	333	http://dom.sakh.com/business/lease/515101/
Производственно-складское	295	Южно-Сахалинск, ул. Железнодорожная 37	339	http://dom.sakh.com/business/lease/265419/
Производственно-складское	103	Южно-Сахалинск, ул. Украинская 95	340	http://dom.sakh.com/business/lease/487090/
Производственно-складское	200	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 69/2	350	http://dom.sakh.com/business/lease/504632/

Производствен но-складское	700	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 76а/1	357	http://dom.sakh.com/business/lease/576614/
Производствен но-складское	274	Южно-Сахалинск, ул. Крайняя 59	365	http://dom.sakh.com/business/lease/594435/
Производствен но-складское	270	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 440а	370	http://dom.sakh.com/business/lease/591704/
Производствен но-складское	288	Южно-Сахалинск, пер. Энергетический 14	392	http://dom.sakh.com/business/lease/475891/
Производствен но-складское	50	Южно-Сахалинск, ул. Пуркаева	400	http://dom.sakh.com/business/lease/557201/
Производствен но-складское	200	Южно-Сахалинск, ул. Украинская 95	400	http://dom.sakh.com/business/lease/463920/
Производствен но-складское	420	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 69/3	400	http://dom.sakh.com/business/lease/557252/
Производствен но-складское	625	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 488	400	http://dom.sakh.com/business/lease/579882/
Производствен но-складское	1300	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 76а/1	400	http://dom.sakh.com/business/lease/522750/
Производствен но-складское	1500	Южно-Сахалинск, пер. Мебельный	400	http://dom.sakh.com/business/lease/568613/
Производствен но-складское	170	Южно-Сахалинск, ул. Карпатская	412	http://dom.sakh.com/business/lease/509437/
Производствен но-складское	1800	Южно-Сахалинск, ул. Бумажная 24/3	417	http://dom.sakh.com/business/lease/311029/
Производствен но-складское	209	Южно-Сахалинск, ул. Крайняя 58	431	http://dom.sakh.com/business/lease/595914/
Производствен но-складское	971	Южно-Сахалинск, пр. Мира 5	440	http://dom.sakh.com/business/lease/570741/
Производствен но-складское	570	Южно-Сахалинск, ул. Вокзальная 56	450	http://dom.sakh.com/business/lease/570592/
Производствен но-складское	1704	Южно-Сахалинск, пр. Мира 56/7	450	http://dom.sakh.com/business/lease/575659/
Производствен но-складское	170	Южно-Сахалинск, пер. Дорожный	471	http://dom.sakh.com/business/lease/572924/
Производствен но-складское	72	Южно-Сахалинск, ул. Комарова 1/1	500	http://dom.sakh.com/business/lease/549942/
Производствен но-складское	126	Южно-Сахалинск, ул. Комарова 1/1	500	http://dom.sakh.com/business/lease/549944/
Производствен но-складское	600	Южно-Сахалинск, ул. Бумажная 24/5	533	http://dom.sakh.com/business/lease/145783/
Производствен но-складское	409	Южно-Сахалинск, ул. Бумажная 24/5	538	http://dom.sakh.com/business/lease/110279/
Производствен но-складское	350	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 488	540	http://dom.sakh.com/business/lease/382277/
Производствен но-складское	135	Южно-Сахалинск, пр. Мира 26/8	550	http://dom.sakh.com/business/lease/420215/
Производствен но-складское	260	Южно-Сахалинск, пр. Мира 26/11	550	http://dom.sakh.com/business/lease/416672/
Производствен но-складское	1300	Южно-Сахалинск, пр. Мира 2/5	550	http://dom.sakh.com/business/lease/596686/
Производствен но-складское	281	Южно-Сахалинск, ул. Крюкова 168а	555	http://dom.sakh.com/business/lease/78470/
Производствен но-складское	1021	Южно-Сахалинск, пр. Мира 26/8	570	http://dom.sakh.com/business/lease/426690/
Производствен но-складское	1029	Южно-Сахалинск, ул. Украинская 72	573	http://dom.sakh.com/business/lease/590509/
Производствен но-складское	78	Южно-Сахалинск, ул. Холмская 5	577	http://dom.sakh.com/business/lease/428868/
Производствен но-складское	160	Южно-Сахалинск, ул. Ленина 488	600	http://dom.sakh.com/business/lease/382284/

Производственно-складское	200	Южно-Сахалинск, пр. Мира 26	600	http://dom.sakh.com/business/ease/566594/
Производственно-складское	341	Южно-Сахалинск, ул. Украинская 75	600	http://dom.sakh.com/business/ease/567794/
Производственно-складское	636	Южно-Сахалинск, пр. Мира 26	630	http://dom.sakh.com/business/ease/490908/
Производственно-складское	800	Южно-Сахалинск, ул. Пуркаева 1206	638	http://dom.sakh.com/business/ease/595641/
Производственно-складское	1380	Южно-Сахалинск, пер. Отдаленный 2/1	652	http://dom.sakh.com/business/ease/587530/
Производственно-складское	1480	Южно-Сахалинск, ул. Холмская	676	http://dom.sakh.com/business/ease/580832/
Производственно-складское	960	Южно-Сахалинск, пер. Отдаленный 2/1	682	http://dom.sakh.com/business/ease/587540/
Производственно-складское	200	Южно-Сахалинск, ул. Пуркаева 128	750	http://dom.sakh.com/business/ease/558898/
Производственно-складское	1333	Южно-Сахалинск, ул. Холмская 7/1	750	http://dom.sakh.com/business/ease/492568/
Производственно-складское	50	Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская 86	800	http://dom.sakh.com/business/ease/563963/
Производственно-складское	75	Южно-Сахалинск, пр. Мира 19	800	http://dom.sakh.com/business/ease/484887/
Производственно-складское	600	Южно-Сахалинск, ул. Холмская	833	http://dom.sakh.com/business/ease/597203/
Производственно-складское	1200	Южно-Сахалинск, пр. Мира 26/1	833	http://dom.sakh.com/business/ease/539658/
Производственно-складское	90	Южно-Сахалинск, ул. Пуркаева 61а	889	http://dom.sakh.com/business/ease/313058/
Производственно-складское	51	Южно-Сахалинск, ул. Журавлиная 41	980	http://dom.sakh.com/business/ease/595755/
Производственно-складское	90	Южно-Сахалинск, ул. Амурская 139	1000	http://dom.sakh.com/business/ease/597921/
Производственно-складское	245	Южно-Сахалинск, пр. Мира 2	1020	http://dom.sakh.com/business/ease/593355/
Производственно-складское	30	Южно-Сахалинск, ул. Украинская 72	1167	http://dom.sakh.com/business/ease/597036/
Производственно-складское	125	Южно-Сахалинск, ул. Комарова 13	1200	http://dom.sakh.com/business/ease/568853/
Производственно-складское	50	Южно-Сахалинск, ул. Амурская 139	1300	http://dom.sakh.com/business/ease/547473/
Средняя			514	

Ставка капитализации методом рыночной экстракции:

$$514 \times 12 / 46493 = 0,133 \text{ или } 13,3\%$$

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Ценообразующие факторы

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2007

В соответствии с вышеприведенной классификацией основными ценообразующими факторами для производственно-складской недвижимости в г. Южно-Сахалинске, по степени важности, являются:

Перечень основных ценообразующих факторов

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1.	Местоположение земельного участка	0,22
2.	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3.	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4.	Передаваемые имущественные права	0,11
5.	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6.	Свободный подъезд	0,08
7.	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8.	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9.	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10.	Инженерно-геологические условия	0,05
11.	Асфальтирование участка	0,05

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект - Склад и административное - расположен в г. Корсаков, ул. Портовая, 19. Здание расположено в центральной части города, на огороженной территории.

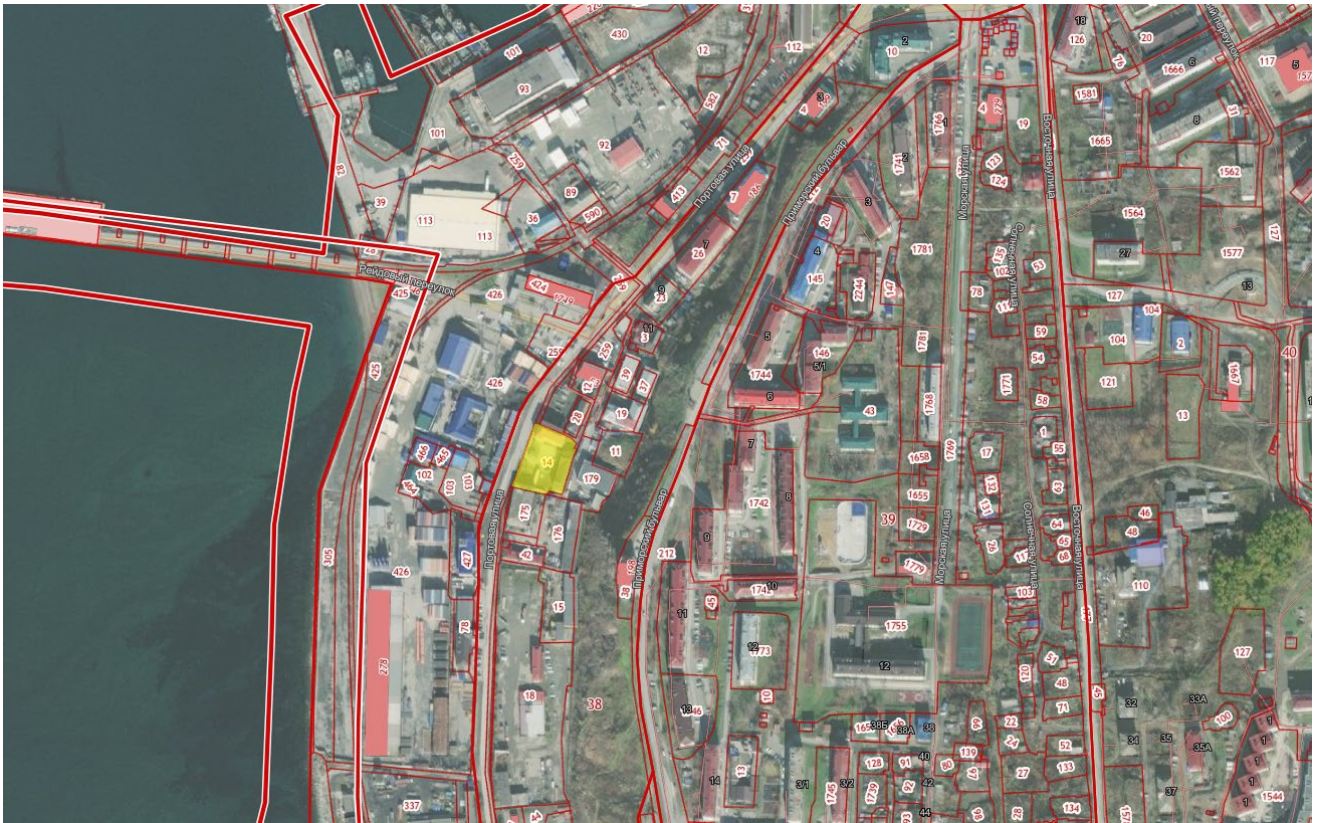
Таблица 11.1.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	№	Наименование	Правоустанавливающие документы	Дата	Техпаспорт №
	1.	Склад	Выписка из ЕГРН	15.12.2020 г.	Техплан
	2.	Административное	Выписка из ЕГРН	15.12.2020 г.	Техплан
	3.	Земельный участок	Выписка из ЕГРН	15.12.2020 г.	-

Характеристика местоположения Объекта оценки

Таблица 11.2.

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	центральная часть города		
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Благоустроена		
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	высокая		
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	нет		
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Площадь м ²	Кадастровый №	Местонахождение
	2438	65:04:0000038:14	г. Корсаков ул. Портовая, 19



Перечень оцениваемых объектов:

Таблица 11.3.

Наименование	Площадь м2	Кадастровый №	Правоустанавливающие документы	Местонахождение	Обозначение далее в отчете
Склад, назначение: нежилое здание, общей площадью 767,4 кв.м., этажность 2, г. Корсаков, ул. Портовая, 19	767,4	65:04:0000038:91	Выписка из ЕГРН	г. Корсаков ул. Портовая, 19	Склад
Административное, назначение: нежилое здание, общей площадью 860,4 кв.м., этажность 3, г. Корсаков, ул. Портовая, 19	860,4	65:04:0000038:92	Выписка из ЕГРН	г. Корсаков ул. Портовая, 19	Административное
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу и административное, общая площадь 2438 кв.м., г. Корсаков ул. Портовая, 19	2438	65:04:0000038:14	Выписка из ЕГРН	г. Корсаков ул. Портовая, 19	Земельный участок

Собственник – Биккерт Виктор Эмануилович

Обременение - не зарегистрировано.

Таблица 11.4.

№ п/п	Наименование	Объект оценки 1	Объект оценки 2
1.	Источник информации	технический паспорт	технический паспорт
2.	Город/область	Южно-Сахалинск/Сахалинская	Южно-Сахалинск/Сахалинская
3.	Адрес	ул. Портовая, 19	ул. Портовая, 19
4.	Назначение	не жилое	не жилое
5.	Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ
6.	Текущее использование	Склад	Административное
7.	Физическое состояние	хорошее	хорошее
8.	Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное
9.	Площадь помещений, м2, в т.ч.:	767,4	860,4
10.	- подвал/цоколь	-	-
11.	- 1-й этаж	380,6	292,7
12.	- этажи выше 1-го	386,8	567,7
13.	Соотношение площадей, м2, в т.ч. -административные	-	567,7
14.	-торговые	-	-
15.	-складские	767,4	292,7
16.	Площадь ЗУ, вид права	2438 м2, собственность	2438 м2, собственность
17.	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
18.	Назначение ЗУ	под производственную базу и административное	под производственную базу и административное
19.	Уровень отделки	простая	простая
20.	Год постройки	1961	1996
21.	Линия домов	1-я	1-я
22.	Наличие коммуникаций		
23.	- вода	нет	есть (централизованное)
24.	- электричество	есть (централизованное)	есть (централизованное)
25.	- канализация	нет	есть (централизованное)
26.	- отопление	есть (централизованное)	есть (централизованное)
27.	Наличие парковки	есть	есть
28.	Наличие отдельного входа	есть	есть
29.	Наличие перепланировки	нет	нет

Описание конструктивных элементов

Таблица 11.5.

№	Наименование	Год	Этажей	Группа капит.	Фундам.	Стены	Перекрытие	Крыша	Площадь, м2	Полезн. площадь, м2	Объем, м3
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Склад	1961	2	II	ж/б	шлкб	ж/б	метал.	767,4	767,4	-
2.	Административное	1996	3	II	ж/б	шлкб	ж/б	метал.	860,4	347,0	-

12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем объекта оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади приведет к большой погрешности при вычислении.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

Определение рыночной стоимости земельного участка. Доходный подход.

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

Метод капитализации земельной ренты не применяется, т.к. рынок аренды земельных участков не очень слабо развит.

Метод остатка и метод капитализации не применяется, в виду неразвитости (отсутствия) рынка аренды аналогичных объектов, что ведет за собой отсутствие достаточной и достоверной информации о предложениях к аренде объектов аналогичных объектам оценки по основным количественным и качественным характеристикам.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода реализуется **метод сравнения продаж**.

Земельный рынок в г. Южно-Сахалинск находится в стадии формирования и имеет достаточно низкую активность по количеству сделок. Вследствие этого получить достоверную открытую информацию о совершенных сделках с земельными участками не представляется возможным. Но в сложившихся условиях оценщик счел возможным для применения данного метода использовать цены предложений к продаже земельных участков, доступные в открытой печати.

В качестве объектов-аналогов для сравнения были выбраны аналогичные по местоположению в пределах города (южная часть), назначению и категории земельные участки, предлагаемые к продаже в г. Южно-Сахалинск.

В расчетах использовалась часть доступных оценщику объектов-аналогов с наиболее полным описанием ценообразующих факторов и максимально сходных по характеристикам ценообразующих факторов (назначение, передаваемые права, площадь) с объектом оценки. Данные об аналогах приведены ниже. Данные об объектах-аналогах приведены ниже в таб. 12.1.

Данные по предложениям к продаже свободных земельных участков*

Таблица 12.1.

№	Район	Площадь, м ²	Цена, руб.	Цена, руб./м ²	Назначение	Право	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Корсаков, ул. Корсаковская	10000	2100000	210	Ком. застройка	Аренда	http://dom.sakh.com/land/sell/573403/
2.	Корсаков, ул. Окружная	1524	600000	394	Ком. застройка	Аренда	http://dom.sakh.com/land/sell/466202/
3.	Корсаков,	1500	600000	400	Ком. застройка	Аренда	http://dom.sakh.com/land/sell/467589/

* - все приведенные в таблице земельные участки характеризуются следующими факторами: свободны от застройки, имеются инженерные коммуникации, отсутствует обременение участка, предназначены под коопм. строительство.

Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым участком производится по следующим позициям:

1. Скидка на торг – 18,0% (Справочник оценщика недвижимости, НН, 2018 г.)

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

2. Передаваемые права – собственность/аренда – 1,19 (Справочник оценщика недвижимости, НН, 2018 г.).
3. Условия финансирования - аналогично.
4. Условия продажи - аналогично.
5. Рыночные условия (дата продажи) - аналогично.

6. Назначение участка - аналогично.
7. Местонахождение в пределах города – аналогично.
8. Плотность магистральной сети - аналогично.
9. Окружение участка - аналогично.
10. Обеспеченность инженерными сетями - аналогично.
11. Корректировка на масштаб:

Корректировка определена по Справочник оценщика недвижимости. (НН, 2018 г.).

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

и составляет – 1,11 для №1.

12. Корректировка Южно-Сахалинск-Южно-Курильск – 0,72 (Справочник оценщика недвижимости. (НН, 2018 г.))

В процессе сравнения объектов оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась оценщиком экспертным путем.

При определении необходимых корректировок установлено, что права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи и условия рынка (дату продажи) для объектов сравнения соответствуют параметрам оцениваемого объекта. Поэтому при определении базовой цены корректировка на данные факторы не производилась.

Таблица корректировок сравнимых продаж

Таблица 12.2.

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5	6
1.	Цена продажи, руб./м ²	определяется	210	394	400
2.	Скидка на торг		предложение	предложение	предложение
	Корректировка		-18%	-18%	-18%
	Цена после корректировки		172	323	328
3.	Передаваемые права	собств.	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		+19%	+19%	+19%

	Цена после корректировки		205	384	390
4.	Условия финансирования	рыночн.	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		205	384	390
5.	Условия продажи	рыночн.	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		205	384	390
6.	Рыночные условия (дата продажи)	II кв. 2021 г.	II кв. 2021 г.	II кв. 2021 г.	II кв. 2021 г.
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		205	384	390
7.	Местонахождение	Корсаков	Корсаков	Корсаков	Корсаков
	Корректировка		0%	0%	0%
8.	Плотность магистральной сети	средняя	средняя	средняя	средняя
	Корректировка		0%	0%	0%
9.	Окружение участка	жилая застр.	жилая застр.	жилая застр.	жилая застр.
	Корректировка		0%	0%	0%
10.	Обеспеченность инженерными сетями	средняя	средняя	средняя	средняя
	Корректировка		0%	0%	0%
11.	Назначение участка	пром.	пром.	пром.	пром.
	Корректировка		0%	0%	0%
12.	Корректировка на масштаб	2438	10000	1524	1500
	Корректировка		+11%	0%	0%
13.	Итоговая корректировка		+11%	0%	0%
14.	Итоговая скорректирован. цена продажи 1 м², руб.		228	384	390
15.	Удельные веса		1/3	1/3	1/3
16.	Средневзвешенная стоимость, руб./м²		334		

Всем аналогам придан одинаковый удельный вес.

Рыночная стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом, составляет:

№	Наименование	Площадь м2	Рыночная стоимость, руб./м2	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок 1	2438	334	814292

Таким образом, по нашему мнению, рыночная стоимость земельного участка под зданием на 26.04.2021 г., определенная сравнительным подходом, составляет округленно:

Таблица 12.3.

№	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4
1.	Земельный участок 1	2438	800000

13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Расчет рыночной стоимости при применении сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Сбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, сравнимых с оцениваемым;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов и корректировка цен продаж для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных и получение стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов, по которым имеется значительный объем информации о сделках и предложениях к продаже.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов:

Имеющаяся информация позволяет сделать вывод о том, что для объектов-аналогов доступен следующий объем рыночных данных: назначение, категория, размер, местоположение, наличие коммуникаций.

В качестве объектов-аналогов для сравнения были выбраны аналогичные по местоположению в пределах города, назначению и классу здания, предлагаемые к продаже в г. Южно-Сахалинск.

В расчетах использовалась часть доступных оценщику объектов-аналогов с наиболее полным описанием ценообразующих факторов и максимально сходных по характеристикам ценообразующих факторов (местоположение, передаваемые права, площадь) с объектом оценки. Данные об аналогах приведены ниже.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (ФСО №7, п. 22д).

Качественные методы оценка недвижимости	расчет стоимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов	Имеется рыночная информация по ценам предложений и экспертная информация для внесения соответствующих корректировок. Применяются
---	---	--

Количественные методы оценки недвижимости	расчет стоимости производится путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку объекта используя данные сегмента рынка	Отсутствует необходимое для построения модели количество аналогов в одном сегменте. Не применяются.
---	---	---

Т.к. имеется достаточное количество аналогов, и информация о размерах корректировок на и имеющиеся отличия применяется метод относительного сравнительного анализа (сравнительного анализа продаж).

В процессе анализа рынка были выявлены объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим параметрам в качестве аналогов для объекта оценки.

1.	Производство	4000	Корсаков ул. Пригородная 9	25000000	6250	http://dom.sakh.com/business/sell/609023/
2.	Склад	226	Корсаков ул. Кирпичная 52/1	1800000	7965	http://dom.sakh.com/business/sell/604199/
3.	Производство	2600	Корсаков ул. Кирпичная 2а	26250000	10096	http://dom.sakh.com/business/sell/445570/

1.	Офис	474	Корсаков ул. Портовая 13	20000000	42194	http://dom.sakh.com/business/sell/228195/
2.	Офис	579	Корсаков ул. Нагорная 3/4	35000000	60449	http://dom.sakh.com/business/sell/598127/
3.	Офис	116	Корсаков ул. Окружная 97	9200000	79310	http://dom.sakh.com/business/sell/375231/

Данные об используемых в расчетах аналогах приведены ниже.

Данные по продажам объектов

Таблица 13.1.

Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5
Местоположение	г. Корсаков, ул. Портовая, 19	Корсаков ул. Пригородная 9	Корсаков ул. Кирпичная 52/1	Корсаков ул. Кирпичная 2а
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи	26.04.2021 г.	26.04.2021	26.04.2021	26.04.2021
Передаваемое право	собств.	собств.	собств.	собств.
Описание объекта	произв.-складское	произв.-складское	произв.-складское	произв.-складское
Материал стен	шлкб	панель	шлкб	панель
Общая площадь, м ² :	767,4	4000	226	2600
Площадь, ЗУ, м3	2438	10000	1634	5700
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Техническое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	хорошее
Состояние отделки	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Наличие инж коммуникаций	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.
Этаж	2	1	1	2
Транспортная доступность	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Цена продажи, руб.	определяется	25000000	1800000	26250000
Цена продажи, руб./м ²	определяется	6250	7965	10096
Источник информации		http://dom.sakh.com/business/sell/609023/	http://dom.sakh.com/business/sell/604199/	http://dom.sakh.com/business/sell/445570/

Данные по продажам объектов

Таблица 13.2.

Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5
Местоположение	г. Корсаков, ул. Портовая, 19	Корсаков ул. Портовая 13	Корсаков ул. Нагорная 3/4	Корсаков ул. Окружная 97
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи	26.04.2021 г.	26.04.2021	26.04.2021	26.04.2021
Передаваемое право	собств.	собств.	собств.	собств.
Описание объекта	офис	офис	офис	офис
Материал стен	шлкб	шлкб	шлкб	шлкб
Общая площадь, м ² :	860,4	474	579	116
Площадь, ЗУ, м3	2438	480	485	153
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Техническое состояние	хорошее	удовлетв.	хорошее	хорошее
Состояние отделки	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Наличие инж коммуникаций	ЭС, КН, отопл.	ЭС, КН, отопл.	ЭС, КН, отопл.	ЭС, КН, отопл.
Этаж	3	2	2	2
Транспортная доступность	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Цена продажи, руб.	определяется	20000000	35000000	9200000
Цена продажи, руб./м ²	определяется	42194	60449	79310
Источник информации		http://dom.sakh.com/business/sell/228195/	http://dom.sakh.com/business/sell/598127/	http://dom.sakh.com/business/sell/375231/

Основные критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка – в данном случае такая единица – это отношение стоимости объектов к их площади - руб./м².
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов – для всех объектов известна общая площадь и стоимость – т.о. можно получить соотношение руб./м²
3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади» - руб./м².

Действие всех отмеченных параметров сравнения включается в анализ с помощью корректировок, описанных ниже.

В процессе сравнения объектов оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась оценщиком экспертным путем.

Оценщиком проведен анализ используемых экспертных значений на соответствие рыночным данным и сделан вывод о соответствии экспертного мнения рынку объекта оценки.

1. Скидка на торг.

Скидка на торг принята по Справочник оценщика недвижимости. (НН, 2018 г.). Скидка составляет 19,0%.

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%

2. Корректировка на передаваемые права.

Передаваемые права – право собственности. Корректировка не производилась.

3. Рыночные условия (дата продажи).

Датой оценки является 26 апреля 2021 г. На дату оценки все объявления действующие.

4. Местоположение

Местоположение аналогично – промзоны города.

5. Физические характеристики.

а) Физическое состояние

Аналогично. Корректировка не производилась.

б) Наличие ЭС

Аналогично. Корректировка не производилась.

в) Тип объекта

Все аналоги – ОСЗ. Корректировка не производилась.

г) Этаж

Все аналоги - одноэтажные

д) Отделка

Корректировка не производилась.

е) Отопление

Корректировка на наличие отопления. У здания склада отапливается только 60% площади, корректировка $0,6*1,0+0,4*0,76=0,9$, вносится отдельно, Справочник оценщика недвижимости. (НН, 2018 г.).

5. Поправка на масштаб.

Корректировка Определена по Справочник оценщика недвижимости. (НН, 2018 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	

Для аналогов №1 – 1,16, №2 – 0,82, №3 – 1,13.

7. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

В настоящем расчете компоненты, не связанные с недвижимостью для оцениваемого типа недвижимости не выделялись, поэтому корректировки не применялись.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта выполнен в табличной форме. (См. таблицу 13.3.)

Таблица корректировок сравнимых продаж

Таблица 13.3.

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5	6
1.	Цена продажи, руб./м ²	определяется	6250	7965	10096
2.	Скидка на торг	-	предложение	предложение	предложение
	Корректировка		-19%	-19%	-19%
	Цена после корректировки		5063	6452	8178
3.	Передаваемые права	собств.	собств.	собств.	собств.
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		5063	6452	8178
4.	Условия финансирования	рыночные	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		5063	6452	8178
5.	Условия продажи	рыночные	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		5063	6452	8178
6.	Рыночные условия (дата)	26.04.2021 г.	26.04.2021	26.04.2021	26.04.2021
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		5063	6452	8178
7.	Местоположение	г. Корсаков, ул. Портовая, 19	Корсаков ул. Пригородная 9	Корсаков ул. Кирпичная 52/1	Корсаков ул. Кирпичная 2а
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		5063	6452	8178
8.	Состояние отделки	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	хорошее.
	Корректировка		0%	0%	-19%
9.	Этаж	1	1	1	1
	Корректировка		0%	0%	0%
10.	Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Корректировка		0%	0%	0%
11.	Площадь, м ²	767,4	4000	226	2600
	Корректировка		+16%	-18%	+13%
12.	Наличие коммуникаций	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.
	Корректировка		0%	0%	0%
13.	Итоговая корректировка		+16%	-18%	-6%
14.	Итоговая скорректирован. цена продажи 1 м², руб.		5873	5290	7687
15.	Удельный вес		1/3	1/3	1/3
16.	Средневзвешенная стоимость, руб./м²		6283		

1. Скидка на торг.

Скидка на торг принята по Справочник оценщика недвижимости. (НН, 2018 г.). Скидка составляет 16,5%.

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8% 17,2%

2. Корректировка на передаваемые права.

Передаваемые права – право собственности. Корректировка не производилась.

3. Рыночные условия (дата продажи).

Датой оценки является 26 апреля 2021 г. На дату оценки все объявления действующие.

4. Местоположение

Аналогично – центральная часть города. Корректировка не производилась.

5. Физические характеристики.

а) Физическое состояние

Одинаково с объектом оценки. Корректировка не производилась.

б) Наличие коммуникаций

Имеются в полном объеме как и у объекта оценки. Корректировка не производилась.

в) Тип объекта

Корректировка не производилась.

г) Этаж

Корректировка не производилась.

д) Отделка

Корректировка для аналога №3 треб. ремонта/среднее состояние 0,86 (Справочник оценщика недвижимости. (НН, 2018 г.))

5. Поправка на масштаб.

Корректировка Определена по Справочник оценщика недвижимости. (НН, 2018 г.)

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<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
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Для аналогов №1 – 0,91, №3 – 0,083,

7. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

В настоящем расчете компоненты, не связанные с недвижимостью для оцениваемого типа недвижимости не выделялись, поэтому корректировки не применялись.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта выполнен в табличной форме.
(См. таблицу 13.4.)

Таблица корректировок сравнимых продаж

Таблица 13.4.

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5	6
1.	Цена продажи, руб./м ²	определяется	42194	60449	79310
2.	Скидка на торг	-	предложение	предложение	предложение
	Корректировка		-16,5%	-16,5%	-16,5%
	Цена после корректировки		35232	50475	66224
3.	Передаваемые права	собств.	собств.	собств.	собств.
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		35232	50475	66224
4.	Условия финансирования	рыночные	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		35232	50475	66224
5.	Условия продажи	рыночные	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		35232	50475	66224
6.	Рыночные условия (дата)	26.04.2021 г.	26.04.2021	26.04.2021	26.04.2021
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		35232	50475	66224
7.	Местоположение	г. Корсаков, ул. Портовая, 19	Корсаков ул. Портовая 13	Корсаков ул. Нагорная 3/4	Корсаков ул. Окружная 97
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		35232	50475	66224
8.	Состояние отделки	хорошее.	удовлетв.	хорошее.	хорошее.
	Корректировка		+16%	0%	0%
9.	Этаж	1	1	1	1
	Корректировка		0%	0%	0%
10.	Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Корректировка		0%	0%	0%
11.	Площадь, м2	860,4	474	579	116
	Корректировка		-9%	0%	-17%
12.	Наличие коммуникаций	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.	ЭС, отопл.
	Корректировка		0%	0%	0%
13.	Итоговая корректировка		+7%	0%	-17%
14.	Итоговая скорректирован. цена продажи 1 м², руб.		37698	50475	54966
15.	Удельный вес		1/3	1/3	1/3
16.	Средневзвешенная стоимость, руб./м2		47713		

Все аналоги равнозначны по своим параметрам. Всем аналогам придан одинаковый удельный вес.

Таблица 13.3

№	Наименование	Удельная стоимость, руб./м2	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб.
1.	Склад	6283	767,4	4821574
2.	Административное	47713	567,7	27086670
3.	Административное	6283	292,7	1839034

Таким образом, по нашему мнению, рыночная стоимость оцениваемого объекта на 26.04.2021 г., определенная сравнительным подходом, составляет округленно:

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1.	Склад	4800000
2.	Административное	28900000
	Итого:	33700000

14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние рубли в обмен на право получать будущие рубли от сдачи ее в аренду и последующей продажи.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока, либо по расчетным моделям. В настоящем отчете оценщик отдал предпочтение методу капитализации.

Метод прямой капитализации	применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию	ОО не требует значительных капвложений, НЭИ совпадает. Применяется метод капитализации
Метод дисконтирования денежных потоков	применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени	Предполагается неизменность ДП во времени. Не применяется.
Метод капитализации по расчетным моделям	применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Отсутствуют необходимые данные и необходимость составления моделей изменения ДП и ставок капитализации. Не применяется

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется как отношение чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода (ЧОД);
- ставки капитализации;
- текущей стоимости объекта недвижимости.

Определение ставки капитализации.

Ставка капитализации определяется методом рыночной экстракции рассчитана в обзоре рынка (см. п. 10.) – 13,3%.

Определение чистого операционного дохода и рыночной стоимости.

В качестве объектов-аналогов для сравнения были выбраны объекты недвижимости, предлагаемые к сдаче в аренду в г. Южно-Сахалинск. Информация о них приведена ниже.

Производственная недвижимость

В процессе анализа рынка были выявлены 3 объектов недвижимости, наиболее подходящие по своим параметрам в качестве аналогов для объекта оценки.

Таблица 14.1.

№ п/п	Вид арендуемых площадей	Площадь, м ²	Размер арендной ставки, руб./м ² /мес.	Включая опер. расходы	Месторасположение площадей, сдаваемых в аренду(район, адрес)	Характеристики	Источник
1.	Производственно-складское	750	67	нет	Корсаков ул. Кирпичная	складское помещение 1 эт.	http://dom.sak.h.com/business/lease/374411/
2.	Производственно-складское	1000	80	нет	Корсаков ул. Кирпичная 38а	складское помещение 1 эт.	http://dom.sak.h.com/business/lease/602424/
3.	Производственно-складское	427	117	нет	Корсаков ул. Портовая 18	складское помещение 1 эт.	http://dom.sak.h.com/business/lease/578243/

Действие всех отмеченных параметров сравнения включается в анализ с помощью корректировок, описанных ниже.

В процессе сравнения объектов оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась оценщиком экспертным путем.

1. Скидка на торг.

Скидка на торг для арендных ставок принята по НН "Справочник оценщика недвижимости", 2018 г. Скидка составляет 17,4%.

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

2. Корректировка на передаваемые права.

Передаваемые права – право аренды. Корректировка не производилась.

3. Рыночные условия (дата продажи).

Датой оценки является 26 апреля 2021 г. На дату оценки все объявления действующие.

4. Местоположение

Одинаково – промышленные зоны города. Корректировка не производилась.

5. Физические характеристики.

а) Физическое состояние

Аналогично. Корректировка не производилась.

б) Наличие ЭС

Аналогично. Корректировка не производилась.

в) Тип объекта

Все аналоги – ОСЗ. Корректировка не производилась.

г) Этаж

1 этаж – корректировка не производилась.

д) Отделка

Корректировка не производилась.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта выполнен в табличной форме.

(См. таблицу 14.2.)

Таблица 14.2.

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5	6
1.	Цена продажи, руб./м ²	определяется	67	80	117
2.	Скидка на торг	-	предложено	предложено	предложено
	Корректировка		-17,4%	-17,4%	-17,4%
	Цена после корректировки		55	66	97
3.	Передаваемые права	аренды	аренды	аренды	аренды
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		55	66	97
4.	Условия финансирования	рыночные	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		55	66	97
5.	Условия продажи	рыночные	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0	0	0
	Цена после корректировки		55	66	97
6.	Рыночные условия (дата)	26.04.2021 г.	26.04.2021	26.04.2021	26.04.2021
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		539	563	620
7.	Местоположение	Корсаков	Корсаков	Корсаков	Корсаков
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		55	66	97
8.	Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
	Корректировка		0%	0%	0%
9.	Состояние отделки	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
	Корректировка		0%	0%	0%
10.	Этаж	1	1	1	1
	Корректировка		0%	0%	0%
11.	Наличие коммуникаций	ЭС, отопл.	аналог.	аналог.	аналог.
	Корректировка		0%	0%	0%
12.	Итоговая корректировка		0%	0%	0%
13.	Итоговая скорректированная цена продажи 1 м², руб.		55	66	97
14.	Удельный вес		1/3	1/3	1/3
15.	Средневзвешенная стоимость, руб./м²			73	

Офисная недвижимость

В процессе анализа рынка были выявлены 3 объекта недвижимости, наиболее подходящие по своим параметрам в качестве аналогов для объекта оценки.

Таблица 14.1.

№ п/п	Вид арендуемых площадей	Площадь, м ²	Размер арендной ставки, руб./м ² /мес.	Включая опер. расходы	Месторасположение площадей, сдаваемых в аренду(район, адрес)	Характеристики	Источник
1.	Офисное	17	706	нет	Корсаков ул. Портовая 18	офисное помещение 1 эт.	http://dom.sakh.com/business/lease/578245/
2.	Офисное	34	900	нет	Корсаков ул. Вокзальная 36	офисное помещение 1 эт.	http://dom.sakh.com/business/lease/604441/
3.	Офисное	17	971	нет	Корсаков ул. Портовая 2	офисное помещение 1 эт.	http://dom.sakh.com/business/lease/306298/

Действие всех отмеченных параметров сравнения включается в анализ с помощью корректировок, описанных ниже.

В процессе сравнения объектов оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по

своим качествам уступает объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась оценщиком экспертным путем.

1. Скидка на торг.

Скидка на торг для **арендных ставок** принята по НН "Справочник оценщика недвижимости", 2018 г. Скидка составляет 14,3%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%

2. Корректировка на передаваемые права.

Передаваемые права – право аренды. Корректировка не производилась.

3. Рыночные условия (дата продажи).

Датой оценки является 26 апреля 2021 г. На дату оценки все объявления действующие.

4. Местоположение

Одинаково – центральная часть города. Корректировка не производилась.

5. Физические характеристики.

а) Физическое состояние

Одинаково с объектом оценки. Корректировка не производилась.

б) Наличие коммуникаций

Имеются в полном объеме, как и у объекта оценки. Корректировка не производилась.

в) Тип объекта

Все аналоги – встроенные. Корректировка не производилась.

г) Этаж

Корректировка не производилась.

д) Отделка

Корректировка не производилась.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта выполнен в табличной форме. (См. таблицу 14.2.)

Таблица 14.2.

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5	6
16.	Цена продажи, руб./м ²	определяется	706	900	971
17.	Скидка на торг	-	предложено	предложено	предложено
	Корректировка		-14,3%	-14,3%	-14,3%
	Цена после корректировки		605	771	832
18.	Передаваемые права	аренды	аренды	аренды	аренды

	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		605	771	832
19.	Условия финансирования	рыночные	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		605	771	832
20.	Условия продажи	рыночные	аналогично	аналогично	аналогично
	Корректировка		0	0	0
	Цена после корректировки		605	771	832
21.	Рыночные условия (дата)	26.04.2021 г.	26.04.2021	26.04.2021	26.04.2021
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		605	771	832
22.	Местоположение	Корсаков	Корсаков	Корсаков	Корсаков
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки		605	771	832
23.	Физическое состояние	хорошее	Удовл.	хорошее	хорошее
	Корректировка		+16%	0%	0%
24.	Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
	Корректировка		0%	0%	0%
25.	Этаж	1	1	1	1
	Корректировка		0%	0%	0%
26.	Наличие коммуникаций	ЭС, ВК, отопл.	аналог.	аналог.	аналог.
	Корректировка		0%	0%	0%
27.	Итоговая корректировка		+16%	0%	0%
28.	Итоговая скорректирован. цена продажи 1 м², руб.		702	771	832
29.	Удельный вес		1/3	1/3	1/3
30.	Средневзвешенная стоимость, руб./м2		768		

Стоимость объекта методом прямой капитализации:

$$C = \frac{ЧОД}{R_0}$$

Определение рыночной стоимости.

Таблица 14.3.

№	Наименование объекта	Арендная ставка (АС), руб./м ² в месяц	Полезная площадь (Пл), м ²	ПВД= АСхПлх12, руб.	Коеф. недозагр. (Кн)**	ДВД= ПВДхКн, руб.	ЭР %**	ЭР руб.	ЧОД= ДВД-ЭР, руб.	Коеф. кап. (R ₀)	Рыночная стоимость, С=ЧОД/R ₀ , руб.
1.	Склад	73	767,4	672242	0,805	541155,13	0%	0	541155,13	0,133	4068835,58
2.	Административное	768	347,0	3064704	0,805	2467086,7	0%	0	2467086,7	0,133	19356025,3
3.	Административное	73	292,7	256405	0,805	206406,19	0%	0	206406,19	0,133	1551926,21

** - Справочник оценщика недвижимости, НН, 2018 г.

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,5%	18,8%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1%	27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0%	21,0%

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

619277

Таким образом, по нашему мнению, рыночная стоимость оцениваемого объекта на 26.04.2021 г., определенная доходным подходом, составляет округленно:

Таблица 14.4.

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1.	Склад	4100000
2.	Административное	20900000
	Итого:	25000000

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

При оценке были применены три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что, по-нашему мнению вполне закономерно.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно стоимости его собственности, было проведено итоговое согласование стоимости на основе значений, полученных при применении разных подходов. При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому примененному подходу.

Исходя, из вышеизложенного, в таблице 15.1. приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 15.1.

Показатели	Подходы		
	затратный	сравнительный	доходный
Достоверность и полнота информации	0	4	2
Допущения, принятые в расчетах	0	4	2
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	4	2
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	4	2
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0	4	2
Итого:	0	20	10
Сумма баллов	30		
Вес подхода	0,0	0,67	0,33

Обоснованная рыночная стоимость объектов:

Таблица 15.2.

№ п/п	Наименование	Сравнительный подход	Удельный вес	Доходный подход	Удельный вес	Рыночная стоимость, руб.
1.	Склад	4800000	0,67	4100000	0,33	4569000
2.	Административное	28900000	0,67	20900000	0,33	26260000

Из полученной стоимости вычтем стоимость земельного участка:

Общая стоимость, руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Доля в площади	Стоимость улучшений, руб.
4600000	800000	0,47	4224000
26300000	800000	0,53	25876000

Таким образом, по нашему мнению, рыночная и ликвидационная стоимости оцениваемых объектов в г. Корсаков, ул. Портовая, 19 – на 26.04.2021 г., составляет округленно, с НДС:

Таблица 16.2.

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1.	Склад, назначение: нежилое здание, общей площадью 767,4 кв.м., этажность 2, г. Корсаков, ул. Портовая, 19	4200000
2.	Административное, назначение: нежилое здание, общей площадью 860,4 кв.м., этажность 3, г. Корсаков, ул. Портовая, 19	25900000
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: под производственную базу и административное, общая площадь 2438 кв.м., г. Корсаков ул. Портовая, 19	800000
	Итого:	30900000

30900000 (Тридцать миллионов девятьсот) рублей

Оценщик,

Действительный член РОО _____ Шустин М.В.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. “Об оценочной деятельности в РФ”, Федеральный Закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ.
3. Стандарты Русское общества Оценщиков.
4. Белых Л.П. “Управление портфелем недвижимости” М.: “ЮНИТИ”, 1999
5. Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. . М.: РОО, 1999-2020 гг.
6. Индексы цен в строительстве ОГУ "ЦЦС", 2020.
7. Курс лекций по оценке недвижимости МИПО.: 2000
8. Курс лекций по оценке недвижимости СПбГТУ.: 2000
9. Лимитовский М.А. "Основы оценки инвестиционных и финансовых решений" М.:1998
10. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: ФиС, 2002.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». М.: Дело, 1998.
12. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/ Под ред. В.И. Кошкина – М.: ИКФ "ЭКМОС", 2002.
13. Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой ВСН 53-86 (Р) Госстрой СССР. – М.: Стройиздат, 1988.
14. Российский оценщик. Бюллетень - .М.: РОО, 1996 – 2020.
15. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость, СПб.: МКС, 2000
16. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПб.: СПбГТУ, 1997
17. Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. СПб.: «Технобалт», 1995.
18. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1995.
19. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
20. Информация сети Интернет.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1