



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»



С.С. Ершова

Дата составления отчета: 14 сентября 2022 г.

ОТЧЕТ

№ 6657/22

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а, с земельным участком, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а

Дата оценки: 01 июня 2022 г.

Срок проведения оценки: 08 августа 2022 г. – 14 сентября 2022 г.

Дата составления отчета: 14 сентября 2022 г.

Волгоград, 2022 г.



14 сентября 2022 г.

Начальнику Управления муниципальной
собственности г. Владивостока
Карапетяну А.А.

Уважаемый Армен Анатольевич!

В соответствии с муниципальным контрактом № 966/287-39/22 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа от 08 августа 2022 г. оценщиком ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: *Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а, с земельным участком, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а* (далее – Объект оценки).

Имущественные права – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток.

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – **01 июня 2022 г.**

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС
<i>Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а</i>	3 815 000 (Три миллиона восемьсот пятнадцать тысяч) рублей	3 179 166,67 (Три миллиона сто семьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 коп.
<i>Земельный участок, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а</i>	3 235 000 (Три миллиона двести тридцать пять тысяч) рублей (НДС не облагается)	
Итого	7 050 000 (Семь миллионов пятьдесят тысяч) рублей	6 414 166,67 (Шесть миллионов четырееста четырнадцать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 коп.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки,



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»



С.С. Ершова



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	55
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	66
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	67
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	78
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЯ	83



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки Объекта является муниципальный контракт № 966/287-39/22 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа от 08 августа 2022 года, заключенный между Управлением муниципальной собственности г. Владивостока, от имени Владивостокского городского округа, в лице начальника управления Карапетяна А.А., действующего на основании Положения об Управлении муниципальной собственности г. Владивостока, утвержденного постановлением администрации города Владивостока от 04.08.2000 № 1439, распоряжения администрации города Владивостока от 24.09.2021 № 2820-рл – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» - Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание
2	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д. 20а
3	Назначение	Нежилое
4	Площадь, кв.м	69
5	Этажность	1, в том числе подземных 0
6	Кадастровый номер	25:28:040005:3936
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
9	Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997

Таблица 1.2.2 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	Объекты розничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты социального обеспечения, объекты жилищных ремонтно-эксплуатационных (жилищно-эксплуатационных, ремонтно-строительных) служб и организаций
5	Площадь, кв.м.	288 +/- 5.94
6	Кадастровая стоимость (согласно данным публичной кадастровой карты), рублей	1687610.38
7	Кадастровый номер	25:28:040005:4057
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
10	Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884



1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях, включая НДС (стоимость земельного участка НДС не облагается):

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Наименование Объекта оценки/Подходы к оценке	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, рублей
1	Здание площадью 69 кв.м, назначение: нежилое, этажность: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д. 20а	Не применялся	Не применялся	3 815 000	1,0	3 815 000
2	Земельный участок, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а	Не применялся	3 235 000 (НДС не облагается)	Не применялся	1,0	3 235 000 (НДС не облагается)

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС
Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а	3 815 000 (Три миллиона восемьсот пятнадцать тысяч) рублей	3 179 166,67 (Три миллиона сто семьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 коп.
Земельный участок, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а	3 235 000 (Три миллиона двести тридцать пять тысяч) рублей (НДС не облагается)	
Итого	7 050 000 (Семь миллионов пятьдесят тысяч) рублей	6 414 166,67 (Шесть миллионов четыреста четырнадцать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 коп.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки ¹	Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а, с земельным участком, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а, с земельным участком, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права – Право собственности Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток
Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Существующие ограничения (обременения) права: На нежилое здание – Аренда, на земельный участок – Аренда* *Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884
Цель оценки ²	Определение рыночной стоимости для целей приватизации
Предполагаемое использование результатов оценки ³ / задача оценки	Распоряжение муниципальным имуществом
Вид стоимости ⁴	Рыночная стоимость
Дата оценки ⁵	01 июня 2022 г.
Дата осмотра ⁶	08 августа 2022 г.
Срок проведения оценки	08 августа 2022 г. – 14 сентября 2022 г.
Дата составления отчета	14 сентября 2022 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки ⁷	14 сентября 2022 г. – 14 марта 2023 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка ⁸	Представлены в разделе 6 настоящего отчета

¹ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

² Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).

³ Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. (п. 4 ФСО №2).

⁴ При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5, ФСО №2).

⁵ Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

⁶ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁷ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

⁸ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1).



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁹

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении¹⁰

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с

⁹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

¹⁰ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

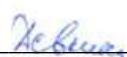


имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3,7), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611;
- стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

Отчет составил оценщик:

Девкина Екатерина Борисовна


Дата составления отчета: 14 сентября 2022 г.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика¹¹

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, д. 98
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com

¹¹ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).



5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Управление муниципальной собственности г. Владивостока
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1032501280602
Дата государственной регистрации	28.01.2003
Банковские реквизиты	УФ администрации г. Владивостока (Управление муниципальной собственности г. Владивостока) Л/счет – 03966042870 Казначейский счет 03231643057010002000 к/счет – 40102810545370000012 Дальневосточное ГУ Банка России/УФК по Приморскому краю г. Владивосток БИК 010507002
ИНН	2536097608
КПП	254001001
Адрес заказчика	690091, г. Владивосток, ул. Западная, 15

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Девкина Екатерина Борисовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, 98. Регистрационный номер 00912 от 27.12.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 232404142028, выданный частным образовательным учреждением высшего образования «Южный институт менеджмента» г. Краснодар, выданный 14.12.2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страхование акционерное общество «АльфаСтрахование» от 15.12.2021 г. № 0991R/776/10772/21 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 25.12.2021 г. по 24.12.2022 г.
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 030177-1 от 01.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 01.10.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Больше трех лет
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Номер контактного телефона	8 (8442) 60-17-88
Почтовый адрес	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Адрес электронной почты	ocenka-134@yandex.ru

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Девкина Екатерина Борисовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Девкина Екатерина Борисовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Девкина Екатерина Борисовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «Аналитик Центр»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133443018939
Дата выдачи ОГРН	08.07.2013 г.
ИНН	3443923035
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/40158/22 от 11.04.2022 г., срок действия с 29.04.2022 г. по 28.04.2023 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Почтовый адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Фактический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Электронный адрес исполнителя	ocenka-134@yandex.ru

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.



6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

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

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по



математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Муниципальным контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не



ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

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

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



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

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884
2	Технические характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Арdziнов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве», - СПб.: Питер, 2004.;
7. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
8. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
9. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.,: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
12. Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

13. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

14. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.



8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, № 13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 12.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 391-ФЗ от 29.12.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 361-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017, № 312-ФЗ от 03.08.2018).

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток.*.

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: На нежилое здание – Аренда, на земельный участок – Аренда*.



*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества*

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Здание
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д. 20а
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	25:28:040005:3936
Правоудостоверяющие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Площадь, кв.м	69
Этажность	1, в том числе подземных 0

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Таблица 9.2 – Сведения о физических свойствах имущества*

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Объекты розничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты социального обеспечения, объекты жилищных ремонтно-эксплуатационных (жилищно-эксплуатационных, ремонтно-строительных) служб и организаций
Площадь, кв.м.	288 +/- 5.94
Кадастровая стоимость (согласно данным публичной кадастровой карты), рублей	1687610.38



Кадастровый номер	25:28:040005:4057
Правоудостоверяющие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70191003
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Рельеф	Ровный
Форма	Неправильная
Инженерные коммуникации	Имеется возможность подключения
Наличие улучшений	Нежилое
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Промышленная и коммерческая застройка
Характеристика доступности	Доступность средняя, состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Благоустройство территории	Дорога с асфальтовым покрытием

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем на основании технической документации, предоставленной Заказчиком и визуального осмотра. На момент осмотра состояние объекта оценки оценивается как Удовлетворительное.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

На дату оценки в ходе визуального осмотра было установлено, что объект оценки используется по своему функциональному назначению.

9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Классификация Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:



- *движимое имущество;*
- *недвижимое имущество.*

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилому зданию с земельным участком.*

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Имущественные права – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток.

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

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.01.2022г. № КУВИ-001/2022-7777997;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-60270884



10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а, с земельным участком, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а.

Приморский край

Приморский край (Приморье) — субъект Российской Федерации.

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

Административный центр — город Владивосток.

Площадь — 164 673 км².

Население — 1 903 289 чел. (2019).

Плотность населения — 11,56 чел./км² (2019)

Удельный вес городского населения — 77,61 % (2018).

Граничит на западе с КНР, на юго-западе — с КНДР, на севере — с Хабаровским краем.

Географическое положение

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

Максимальная протяжённость края (от устья реки Туманной до истоков реки Самарги) около 900 км. Наибольшая ширина (от долины реки Усури до побережья Японского моря) около 280 км.

Общая протяжённость границ края 3000 км, из них морские около 1500 км.

Крайние точки

Самая северная точка края расположена у истока реки Дагды (притока Самарги) — 48°28' с. ш.

Южная — в устье реки Туманной (Туманган, Тумыньцзян) на границе с КНДР — 42°18' с. ш.

Западная — близ истока реки Новгородовка — 130°24' в. д.

Восточная — мыс Золотой — 139°02' в. д.

Расстояние между крайними точками равно:

Северной и южной по меридиану — 900 км.

Западной и восточной по равноудалённой параллели — 430 км.

Физико-географические характеристики

Центральную и восточную части края занимают горы Сихотэ-Алинь, на западе — Уссурийская и Приханкайская низменности. Вдоль южных границ с КНР раскинулись отроги Маньчжуро-Корейских гор. Самой высокой вершиной края является гора Аник высотой 1933 метра, расположенная на северо-востоке края на границе с Хабаровским краем.

Крупные острова: Русский, Путятин, Аскольд, Попова, Рикорда, Рейнеке, Большой Пелис.

На юго-западе находится крупное озеро Ханка, по нему проходит граница с КНР. Крупнейшей рекой края является Усури, истоки реки Усури находятся на склонах горы Снежная, к северо-востоку от горы Облачная.

Климат

Климат умеренный муссонный. Зима сухая и холодная, с ясной погодой, на побережье часто происходят оттепели. Весна продолжительная, с частыми колебаниями температуры. Лето тёплое и влажное, на летние месяцы приходится максимум количества осадков, в некоторых районах до 90 % годовой суммы. Случаются выходы тайфунов, наносящих порой огромный ущерб инфраструктуре и сельскому хозяйству.



Осень тёплая, солнечная и сухая. Летом преобладают юго-восточные ветра с Тихого океана, а зимой северо-западные, приносящие холодную, но ясную погоду с континентальных районов.

Самый тёплый январь — Преображение (ср. $-7,6^{\circ}\text{C}$), Находка (мин. $-25,9^{\circ}\text{C}$)

Самый холодный январь — Глубинное (ср. около -23°C), Мельничное (мин. $-48,8^{\circ}\text{C}$)

Самый тёплый июль — Кировский (ср. около $+21,7^{\circ}\text{C}$), Пограничный и Кавалерово (макс. $+41^{\circ}\text{C}$)

Самый холодный август — мыс Золотой на границе с Хабаровским краем (ср. $+17,0^{\circ}\text{C}$)

Самое ветреное место — Владивосток (6,0 м/с), в пригороде (Садгороде) — всего 2,3 м/с

Самое дождливое место — Глубинное (924 мм)

Самое сухое место — Астраханка (551 мм)

Самая холодная вода в августе — Сосуново (ср. $+15,0^{\circ}\text{C}$; макс. $+21,6^{\circ}\text{C}$)

Самая тёплая вода в августе — Посъет (ср. $+23,4^{\circ}\text{C}$; макс. $+29,1^{\circ}\text{C}$)

В Приморском крае четыре района приравнены к районам Крайнего Севера: Дальнегорский, Кавалеровский, Ольгинский и Тернейский, а также посёлок городского типа Восток Красноармейского района, сёла Богуславец, Вострецово, Дальний Кут, Измайлиха, Мельничное, Рошино, Таёжное и Молодёжное Красноармейского района. Включение в список первых трёх районов и посёлка Терней связано с экономическими (неразвитая инфраструктура), а не климатическими условиями.



Рисунок 10.1 – Расположение Приморского края на карте Российской Федерации

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

Город Владивосток

Владивосто́к — город и порт на Дальнем Востоке России; политический, культурный и экономический центр региона; административный центр Приморского края и Владивостокского городского округа. Расположен на полуострове Муравьёва-Амурского и островах в заливе Петра Великого Японского моря.

Конечный пункт Транссибирской магистрали. Один из крупнейших морских портов Дальневосточного бассейна. Главная база Тихоокеанского флота. Крупнейший научно-образовательный центр дальневосточного региона, включающий Дальневосточный федеральный университет и Дальневосточное отделение РАН.

Основан как военный пост «Владивосток» в 1860 году, в 1880 году получил статус города. С 1888 года — административный центр Приморской области, с 1938 года — Приморского края

С 12 октября 2015 года — свободный порт (портовая зона, пользующаяся особыми режимами таможенного, налогового, инвестиционного и смежного регулирования).

Население — 606 589 чел. (2017).

Географическое положение

Владивостокский городской округ занимает территорию полуострова Муравьёва-Амурского до посёлка Трудовое включительно, полуостров Песчаный, около 50 островов залива Петра Великого (среди которых только 6 имеют площадь свыше одного квадратного километра: Русский, Попова, Рейнеке, Рикорда, Шкота, Елены).



Он протянулся на расстояние около 30 км с юга на север и почти 10 км с запада на восток (без полуострова Песчаного), омывается водами Амурского и Уссурийского заливов, входящих в акваторию залива Петра Великого Японского моря. В состав городского округа входит непосредственно город Владивосток, посёлок Трудовое, посёлки на островах Русский, Попова, Рейнеке и село Береговое на полуострове Песчаном.

По данным из государственного земельного кадастра на 1 января 2005 общая площадь земель в границах Владивостокского городского округа составляет 56 154 га. Часть округа, расположенная на полуострове Муравьёва-Амурского, включая посёлок Трудовое, имеет площадь 35 044 га, а расположенная на полуострове Песчаном (с прилегающей территорией) — 7525 га. Остров Русский, самый крупный из островов, входящий в городской округ, имеет площадь 9764 га. Площадь остальных островов в общей сложности составляет 2915 га.

Речная сеть малоразвита, сильно зарегулирована, представлена в основном небольшими речками и ручьями. Наиболее крупные и значимые среди них: Объяснения, Первая речка, Вторая речка, Седанка, Богатая — все текут с востока на запад и, кроме реки Объяснения, впадают в Амурский залив. На реках Седанке и Богатой имеются водохранилища.

Самая высокая точка исторической части города — сопка Орлиное Гнездо высотой 199 м над уровнем моря (по другим источникам 214 м). На территории городского округа самой высокой точкой считается безымянная гора высотой 474 м, в народе называемая Синяя сопка, расположенная в северной части полуострова Муравьёва-Амурского недалеко от границы с Артёмом. Другие значимые высоты — сопка Холодильник (257 м), гора Русских (291 м), гора Варгина (458 м).

Климат

Климат Владивостока умеренный муссонный. Для него характерна чётко выраженная контрастная смена сезонных воздушных масс. Вместе с тем, климатические условия города являются одними из самых благоприятных на Дальнем Востоке России.

Зимний период (ноябрь—март) отличается морозной, сухой и ясной погодой, чему способствует перемещение сухого холодного воздуха северными и северо-западными ветрами зимнего муссона. Средняя скорость ветра в этот период — 6—9 м/с. Осадков в виде снега выпадает малое количество — 14—24 мм, а влажность воздуха составляет 59—60 %. В первую половину зимы может выпадать обильный, часто мокрый снег, ломающий деревья.

В весенний период преобладают юго-восточные ветры со средней скоростью 6,4 м/с. При высокой влажности, погода остаётся прохладной. Поздней весной случаются морозящие дожди и туманы, количество осадков — в районе 7—26 мм.

Календарное лето во Владивостоке делится на два чётко разделённых периода. Первая половина характеризуется прохладной и пасмурной погодой, с морозящими дождями и туманами. Вторая половина отличается тёплой погодой с преобладающими юго-восточными ветрами при средней скорости 5,3—5,8 м/с. В летний период характерны тайфуны с ливневыми дождями, когда скорости ветра вырастают в 5—8 раз, до 20—35 м/с. Влажность воздуха достигает максимальных отметок в 87—91 %. Климатическое лето продолжается с конца июня до конца сентября.

В первую половину календарной осени преобладает тёплая, сухая и солнечная погода. Для сентября характерны юго-восточные ветры, в октябре-ноябре сменяющиеся северными. Количество осадков к зиме постепенно уменьшается. Первые заморозки обычно наступают в начале ноября.

Среднегодовая температура воздуха в городе +4,9 °С. Самый тёплый месяц — август, с температурой +19,8 °С, самый холодный — январь −12,3 °С. Абсолютный максимум температуры +33,6 °С был зарегистрирован 16 июля 1939 г. и 17 июля 1958 г., минимум −31,4 °С регистрировался 10 января 1931 г. Температура воды в августе и начале сентября +21..+23 °С (максимум +26,5 °С). Из-за сложности рельефа сумма активных температур воздуха в районе города колеблется от 2200 до 2800 °С.

Средний годовой уровень осадков составляет 840 мм. Рекордный максимум осадков за сутки 243,5 мм пришёлся на 13 июля 1989 (тайфун «Джуди»). Абсолютный максимум осадков за месяц, 403 мм, был зарегистрирован в июле 2005. Среднегодовое давление составляет 763 мм ртутного столба.



Административно-территориальное деление

Муниципальное образование Владивостокский городской округ состоит из самого города Владивостока, расположенного на полуострове Муравьёва-Амурского, посёлка Трудовое, посёлков на прибрежных островах Русском, Попова, Рейнеке и села Береговое на полуострове Песчаном.

Административно город разделён на 5 районов:

1. Ленинский
2. Первомайский
3. Первореченский
4. Советский
5. Фрунзенский

В составе Первомайского района условно выделяют два крупных микрорайона – Чуркин на западе и Тихая на востоке.

Северный сосед Первомайки – Ленинский район, который его жители любят называть центральным, однако весь город знает, насколько это мнение ошибочно. Граница между двумя районами проходит по воде – одна часть по морю, вдоль бухты Золотой Рог, другая – по устью речушки Объяснения, протекающей от ТЭЦ-2 на западе города и впадающей во всё тот же Золотой Рог. В западной части Ленинского района расположены микрорайоны Луговая и Нейбута, которые славятся причудливым сочетанием социальной и экологической обстановки.

Центральным районом города считаются территории вдоль улицы Светланской – от собственно Центральной площади города в его историческом центре на западе и примерно до микрорайона Луговой на востоке.

В северной части Первореченского района начинаются наиболее престижные для проживания территории (не считая центра и Эгершельда, о котором позже). Жилые кварталы тут располагаются в основном вдоль крупнейшей транспортной артерии города – проспекта 100-летия Владивостока, отчего микрорайон в простонародье так и называется – Столетие. Проспект длинный, поэтому, помимо Столетия, на него «нанизаны» также микрорайоны Вторая речка и Заря (они административно относятся уже к Советскому району).

Еще один престижный микрорайон Владивостока – Эгершельд – находится в юго-западной части города, на полуострове Шкота, а название свое получил по имени мыса Эгершельд, расположенного здесь же. В народе часто зовется сокращенно – Эгер. Административно принадлежит Фрунзенскому району, де-факто относится к центральной части города.

Обычными же представителями жилищного комплекса Владивостока являются кирпичные либо панельные дома различной этажности (в среднем от 5 до 12 этажей) – советской эпохи постройки, а также каркасно-монолитные новостройки самых различных видов и форм.



Рисунок 10.2 – Расположение г. Владивосток на карте Приморского края

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>



Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Рядом с объектом оценки расположена преимущественно жилая многоэтажная и общественно-деловая застройка, школа.

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом и общественным транспортом – асфальтированная дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – высокая, доступность до общественных транспортных средств – хорошая. Наличие инженерных сетей – отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, газоснабжение. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах города, что связано с местоположением. Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

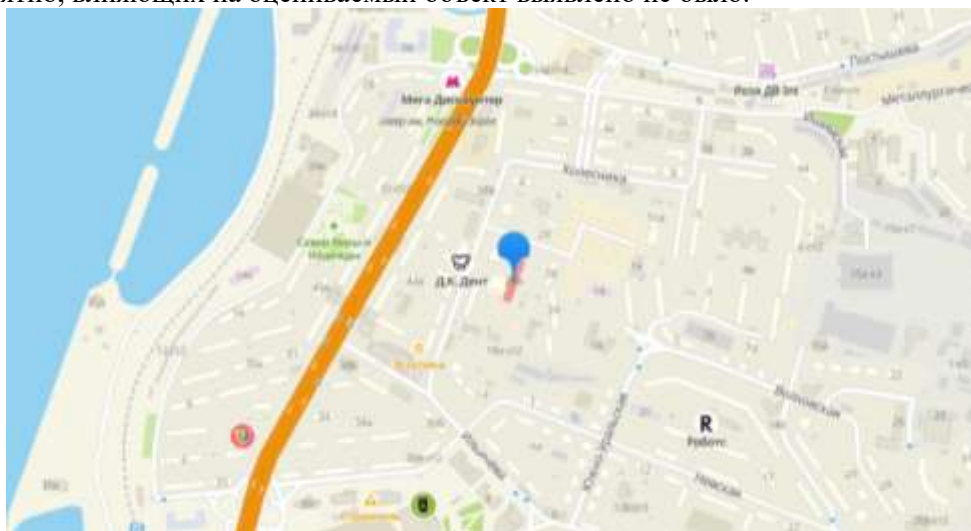


Рисунок 10.3– Местоположение Объекта

Источник информации: <https://2gis.ru/>



Рисунок 10.4 – Местоположение Объекта

Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>



11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Основные экономические и социальные показатели

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 ¹⁾	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4 ²⁾	107,7	99,5
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ³⁾	98,0

1) Первая оценка.
2) Оперативные данные.
3) Оценка.

	Февраль 2022 г.	В % к		Январь- февраль 2022 г. в % к январю- февралю 2021 г.	Справочно		
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к февралю 2020 г.	январю 2021 г.	январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,7	98,7	107,1	98,0	101,4	98,3
Индекс промышленного производства		106,3	97,0	107,5	96,3	99,1	97,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	249,5	101,1	111,3	101,0	100,1	110,9	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,0	183,5	96,6	182,5	110,5	95,5	112,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,3	101,0	90,0	104,5	99,4	96,0	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	200,6	102,4	89,2	104,4	99,1	92,4	100,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3245,4	105,9	99,9	104,7	98,8	97,6	99,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	975,6	110,1	98,3	112,4	91,8	102,6	90,2
Индекс потребительских цен		109,2	101,2	108,9	105,7	100,8	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,5	103,9	123,3	110,8	103,5	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	72,4	93,2	74,4	123,9	98,3	124,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	30,8	96,8	29,2	в 3,0р.	87,7	в 3,3р.

	Январь 2022 г.	В % к		Справочно	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январь 2021 г. в % к январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	55717	110,8	71,2	105,3	71,6
реальная		101,9	70,5	100,1	71,1

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>



Социально-экономическое положение Приморского края за январь-февраль 2022 года

**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

	Февраль 2022	В % к февра- лю 2021	Январь- февраль 2022	В % к январю- февралю 2021	Справочно январь- февраль 2021 в % к январю- февралю 2020
Оборот организаций, млрд. рублей	209.7	121.7 ¹⁾	409.8	120.2 ¹⁾	100.7 ¹⁾
Индекс промышленного производства	х	106.8	х	111.7	99.0
добыча полезных ископаемых	х	97.3	х	115.8	84.3
обрабатывающие производства	х	109.5	х	116.9	95.8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	100.4	х	101.5	110.2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликви- дации загрязнений	х	124.7	х	114.2	96.3
Объем работ и услуг, выполнен- ных собственными силами, по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	6368.2	93.2	11376.5	99.8	74.0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	94.6	1.8р	189.8	106.8	2.1р
Почтовая связь и курьерская деятельность ²⁾ , млн. рублей	248.6	120.1 ¹⁾	444.0	114.3 ¹⁾	113.3 ¹⁾
Деятельность в сфере телекоммуникаций ³⁾ , млн. рублей	1947.3	101.6 ¹⁾	4009.6	101.1 ¹⁾	105.3 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	41979.2	103.3	82444.7	102.9	103.9
Оборот общественного питания, млн. рублей	2029.7	109.9	3949.0	108.3	108.0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15227.8	106.0	29762.7	108.8	93.9



	Февраль 2022	В % к февра- лю 2021	Январь- февраль 2022	В % к январю- февралю 2021	<i>Справочно</i> январь- февраль 2021 в % к январю- февралю 2020
Индекс потребительских цен, %	101.6 ³⁾	108.0	х	107.9	101.0 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾ , %	101.2 ³⁾	108.2	х	107.9	102.5 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата одного работника:					
номинальная, рублей	56792.6 ⁶⁾	110.5 ⁷⁾	х	х	106.3 ⁸⁾
реальная, %	х	102.6 ⁷⁾	х	х	101.2 ⁸⁾
Просроченная задолженность по выплате средств на зарплату на 1 марта 2022 ⁹⁾ , млн. рублей	15.3	87.8 ¹⁰⁾	х	96.8 ¹¹⁾	38.8 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	8847	54.8 ¹³⁾	х	х	1.6р ¹³⁾

1) В действующих ценах.

2) По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Февраль 2022 г. в % к декабрю 2021 г.

4) Февраль 2021 г. в % к декабрю 2020 г.

5) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на товары, предназначенные для реализации на внутрисоссийском рынке.

6) Данные за январь 2022 г.

7) В % к январю 2021 г.

8) Январь 2021 г. в % к январю 2020 г.

9) По кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства).

10) В % к 1 марта 2021 г.

11) В % к предыдущему месяцу.

12) 1 марта 2021 г. в % к 1 марта 2020 г.

13) В % к соответствующему периоду предыдущего года.

Источник информации: <https://primstat.gks.ru>

Вывод: Социально-экономические показатели Приморского края находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.



11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки: Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а, с земельным участком, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям населенных пунктов.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 11.2.1 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 3, 9, 10, 11, 13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	ВРИ 5, 6, 7, 17
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	с/х Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку			



4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий	ВРИ 1
	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2, 4
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	ВРИ 8, 14
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых) Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 3, 5, 9, 13

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, объект оценки относится к землям под офисно-торговую застройку.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов*:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

*Источник информации: <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

По данной классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (офисные, торговые).

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)
3. Высококласная торговая недвижимость
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
 - Городские отели
 - Загородные отели
 - Специализированные спортивные объекты
 - Культурно-развлекательные центры
 - Объекты общественного питания



○ Автоцентры

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество принадлежит к сегменту офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Недвижимость Приморского края.

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости

Специалисты ООО «ИНДУСТРИЯ-Р» провели анализ рынка продажи коммерческой недвижимости Владивостока и Приморского края. Согласно оценке экспертов, Объем рынка продаж нежилых помещений в 2-ом квартале 2020 года вырос и составил 187 393,70 кв.м., рост на 22%. При этом рост объема предложения наблюдается во всех сегментах рынка за исключением складских площадей и введенных нами в прошлом обзоре дополнительных категориях street retail, офисные помещения в БЦ и торговые помещения в ТЦ, в этих сегментах рынка наблюдается снижение объема от 17 до 86,4%. Объем рынка в денежном выражении вырос на 20% и составил 12,7 млрд. руб. Объем рынка аренды в физическом выражении упал на 21,75% и составил 252 867 кв.м. Рост объема предложения на рынке «Продаж» и снижение на рынке «Аренды», вероятно, вызваны пандемией COVID-19.

Ставка аренды офисных помещений в офисных зданиях (наблюдаемый перечень) во 2-ом квартале 2020 года снизилась на 5-% и составила 942 руб./кв.м./мес. (см. Таблицу № 7 на стр. 14-17), снизился и объем предложения в офисных зданиях на 14,29% и составил 29 201,60 кв.м., что также подтверждает вывод о проблемных явлениях на рынке. Средняя ставка аренды на офисные помещения в целом по г. Владивосток понизилась на 2,24% составила 850 руб./кв.м./мес. Ставка аренды в Торговых центрах снизилась на 19,66% и составила 1 710 руб./кв.м./мес., ставка аренды в торговых помещениях в целом по г. Владивостоку незначительно выросла на 1,67% и составила 1 353 руб./кв.м./мес., в 1-ом квартале 2020 года - 1 331 руб./кв.м. Объем вакантных площадей в Торговых центрах в сравнении с прошлым кварталом снизился практически на 30% и составил 24 026,17 кв.м.

Ставка аренды на складские помещения выросла на 9,38% и составила 418 руб./кв.м./мес.

Ставка аренды на производственные помещения практически не изменилась и составила 463 руб./кв.м./мес. Ставка аренды на нежилые помещения неопределенного назначения (ПНН) составила 574 руб./кв.м./мес. Наблюдается снижение ставок аренды в сегментах рынка – Торговых и Офисных помещений. Складские помещения показали рост на 10% и практически не изменилась ставка на Производственные помещения.

ОБЪЕМ РЫНКА ПРОДАЖ, ПО ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ.М.

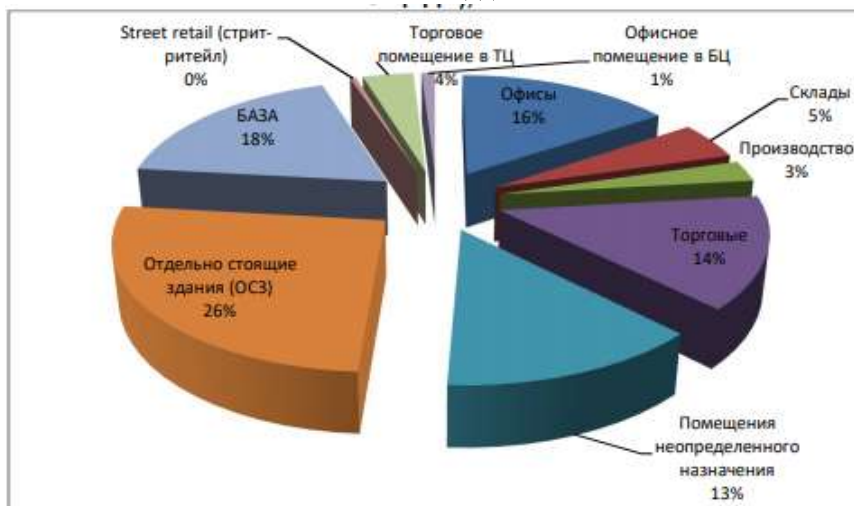
Тип объекта	Объем предложения кв.м., 2 квартал 2020	Объем предложения кв.м., 1 квартал 2020	% изм.	Руб./кв.м. Средняя	Мин	Макс
Офисы	29 212,80	18 194,80	60,56%		19 565	318 021
Склады	9 091,50	20 199,40	-54,99%		13 506	87 432
Производство	5 085,80	2 270,50	123,99%		9 524	129 747
Торговые	26 890,80	14 199,90	89,37%		12 500	260 000
Помещения неопределенного назначения	25 111,00	21 218,20	18,35%		23 158	241 935
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	48 499,70	29 812,00	62,69%		10 000	254 000
БАЗА	33 934,00	28 258,90	20,08%		14 286	225 030
Street retail (стрит-ритейл)	800,00	5 791,00	-86,19%		59 574	218 750
Торговое помещение в ТЦ	6 930,50	8 388,60	-17,38%		50 000	150 000
Офисное помещение в БЦ	1 837,60	5 229,30	-64,86%		64 220	159 292
ИТОГО	187 393,70	163 562,60	22,03%			



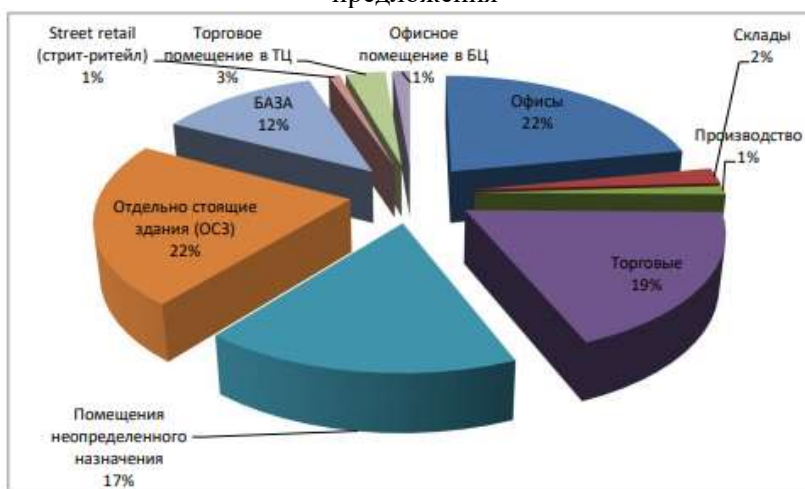
ОБЪЕМ РЫНКА ПРОДАЖ, ПО ЦЕНЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ.

Тип объекта	Объем предложения, руб. 2 квартал 2020	Объем предложения, руб. 1 квартал 2020	% изм.	разы, изм.
Офисы	2 788 910 698,00	1 740 414 250,00	60,24%	1,00
Склады	267 303 000,00	684 928 000,00	-60,97%	0
Производство	147 999 000,00	64 499 997,00	129,46%	2
Торговые	2 369 832 500,00	1 527 263 500,00	55,17%	1
Помещения неопределенного назначения	2 139 517 439,00	1 880 496 549,00	13,77%	1
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	2 781 978 180,00	1 523 423 333,00	82,61%	1
БАЗА	1 543 608 000,00	1 593 467 040,00	-3,13%	0
Street retail (стрит-ритейл)	105 989 999,00	439 092 000,00	-75,86%	0
Торговое помещение в ТЦ	384 399 999,00	482 400 000,00	-20,32%	0
Офисное помещение в БЦ	168 490 000,00	628 057 900,00	-73,17%	0
ИТОГО	12 698 028 815,00	10 564 042 569,00	20,20%	1

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



Распределение объема рынка продаж коммерческой недвижимости Владивостока по цене предложения



Продажа офисных помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на офисные помещения во Владивостоке во втором квартале составила 100 001 руб./кв.м, что на 0,11% больше показателя первого квартала.

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



Район	2 квартал 2020 год			1 квартал 2020	% изм.
	Минимум офис	Средняя офис	Максимум офис	Средняя офис	
64, 71 микр.				83 338	
Балаяева	77 027		100 000	92 190	0,16%
БАМ	83 281		117 188	100 234	-2,13%
Борисенко	23 923		88 750	83 162	-21,66%
Вторая речка	51 195		285 000	82 207	
Гайдамак	54 274		54 274	54 605	-0,61%
Заря	94 675		98 765	98 765	-2,07%
Луговая	75 000		196 078	105 519	
Некрасовская	120 769		120 769	133 758	-9,71%
Патрокл	72 951		72 951	58 332	25,06%
Первая речка	48 653		140 769	175 824	
Пригород	89 943		94 912	97 492	-5,20%
Снеговая	19 565		83 756	59 264	-9,31%
Снеговая падь					
Столетие	50 000		133 333	97 492	-3,24%
Тихая	50 279		50 279	59 264	-15,16%
Толстого (Буссе)	125 495		125 495	101 954	23,09%
Третья рабочая	56 000		183 099	56 000	
Трудовая	75 084		75 084	75 084	0,00%
Фадеева	38 934		109 181	60 278	24,61%
Центр	27 500		318 021	127 437	-8,77%
Чуркин	46 921		164 179	111 809	-19,19%
Эгершельд	42 422		134 993	82 880	3,59%
о. Русский					
Общий итог	19 565		318 021	100 001	0,11%

* По районам Весенняя, Заря, о. Русский, Океанская, Патрокл, Пригород, Садгород, Седанка, Спутник, Тихая, Трудовая, Трудовое и Угольная данных нет.

Из таблицы видно, что самые дорогие цены предложений по офисным помещениям находятся в районах Центр, Луговая, Толстого (Буссе). Самые низкие цены предложений на офисные помещения располагаются в Трудовая, Снеговая, Патрокл.

Продажа нежилых помещений во Владивостоке

Средняя цена предложения на нежилые помещения в г. Владивосток во втором квартале составила 87 816руб./кв.м, что ниже на 3,82 % показателя первого квартала.

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

Район	2 квартал 2020 год			1 квартал 2020	% изм.
	Минимум Другое	Средняя Другое	Максимум Другое	Средняя Другое	
64, 71 микр.				51 316	
Балаяева	44 231		180 000	99 644	-22,75%
БАМ	32 951		110 000	50 520	38,22%
Борисенко	45 238		99 469	66 735	-2,63%
Вторая речка	41 045		123 794	66 958	2,56%
Гайдамак	55 405		71 895	59 459	
Заря					
Луговая	77 457		155 979	109 974	
Некрасовская	31 322		32 796	32 203	-0,45%
о. Русский	36 928		36 928		
Патрокл	23 158		70 239	70 104	-32,29%
Первая речка	47 794		101 391	88 998	-4,30%
Пригород	29 930		56 250	64 606	
Снеговая					
Снеговая падь	110 465		110 465		
Столетие	53 636		228 571	100 477	-6,58%
Тихая					
Толстого (Буссе)	102 930		102 930		
Третья рабочая	41 274		95 000	79 611	-14,41%
Трудовая	42 609		60 877		
Фадеева				35 417	100,00%
Центр	40 063		241 935	116 177	-0,66%
Чуркин	38 095		100 257	72 300	
Эгершельд	39 336		200 000	80 575	24,82%
о. Попова					
Общий итог	23 158		241 935	87 816	-3,82%

Из таблицы видно, что самые дорогие цены предложений по торговым помещениям находятся в районах Центр, Балаяева, Луговая, Некрасовская, Первая речка, Столетие. Самые низкие цены предложений на торговые помещения располагаются в районе Снеговая, Третья рабочая, Трудовая.

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости

Специалисты ООО «ИНДУСТРИЯ-Р» провели анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Владивостока и Приморского края.



Средняя ставка аренды на офисные помещения в офисных зданиях (наблюдаемый перечень) во втором квартале составила 1 331 руб./кв.м/мес., что на 1,67 % выше, чем аналогичный показатель в первом квартале.

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

Районы	2 квартал 2020 год			1 квартал 2020	% изм.
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	
64, 71 микр.	735		1 000	1 065	-19,97%
Авангард					
Балаяева	500		2 000	929	14,92%
БАМ	650		1 167	864	3,48%
Борисенко	500		2 083	760	21,49%
Вторая речка	300		4 450	938	
Гоголя					
Гайдамак	750		750		
Заря	800		800		
Луговая	380		7 647	2 447	-16,73%
Некрасовская	950		3 333	1 640	6,37%
Патрокл	891		2 500	1 696	0,00%
Первая речка	350		3 300	1 125	12,62%
Снеговая	409		2 600	950	17,73%
Снеговая падь	600		2 602	1 975	-15,35%
Столетие	571		5 833	1 442	-7,55%
Тихая	200		1 500	727	-10,68%
Толстого (Буссе)	1 500		1 500	1 389	8,00%
Третья рабочая	800		1 350	1 283	-15,91%
Трудовая	550		550	641	-14,24%
Фадеева	650		3 571	729	
Центр	300		6 429	1 748	2,60%
Чуркин	455		1 500	1 432	
Эгершельд	195		5 000	1 326	-24,88%
Пригород	400		4 444	913	3,82%
о Русский					
Общий итог	195		7 647	1 331	1,67%

Ставки аренды на нежилые ПНН помещения по районам г. Владивосток (руб./кв.м/мес.)

Районы	2 квартал 2020 год			1 квартал 2020	% изм.
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	
64, 71 микр.	83		1 111	604	4,94%
Балаяева	167		943	632	-11,80%
БАМ	188		1 154	638	-13,63%
Борисенко	114		1 100	548	1,72%
Вторая речка	200		1 154	752	-29,84%
Гайдамак	450		700	757	-22,96%
Заря	556		640	800	-25,28%
Луговая	110		833	925	
Некрасовская	150		1 000	651	-27,51%
Патрокл	795		852	824	0,00%
Первая речка	200		1 100	922	-28,80%
Снеговая	250		900	911	
Снеговая Падь	200		1 143	1 429	
Столетие	157		1 000	973	
Тихая	156		544	652	
Толстого (Буссе)	700		1 057	450	
Третья рабочая	170		750	980	
Трудовая	350		1 143	696	0,21%
Фадеева	550		550		
Центр	100		1 200	903	
Чуркин	118		1 010	561	-7,21%
Эгершельд	171		885	634	
Пригород	210		857	633	-1,67%
о. Попова					
Общий итог	83		1 200	793	-27,66%

Рынок Земельных участков.

К земельным участкам, как правило, не применимы основные критерии и параметры, применяемые для объектов строительства. Учитывая специфику объектов подобного рода, определяющим параметром всегда является НЭИ (наиболее эффективное использование). Назначение земельного участка, указываемое в предложении, или даже в самих правоустанавливающих документах, чаще всего не отражает реальную



характеристику ценности соответствующего земельного участка. К примеру, в случае собственности, указанное в свидетельстве разрешенное использование является всего лишь атавизмом российской бюрократической системы, само же разрешенное использование будет намного шире, исходя из градостроительной зоны, в которой расположен данный участок. В случае с арендой, указанное в договоре разрешенное использование более соответствует текущей ценности участка, но только не реальной. Во-первых, назначение зачастую указывается слишком конкретно, и возможность его уточнения или даже изменения в определенных пределах все равно остается возможным при минимальных градостроительных рисках, во-вторых, при возможности выкупа участка в собственность, его потенциальная ценность также увеличивается.

Таким образом, говоря о структуре предложения земельных участков, следует выделять наиболее глобальные и общие разрешенные использования, отражающие больше наиболее эффективное из возможных вариантов использования соответствующего участка. В целях анализа структуры, таким образом, предложение земельных участков может быть структурировано по назначению следующим образом:

Участки коммерческого использования – офисное, торговое назначения или общественное питание;

Участки производственно-складского использования – производство, промышленное складирование, логистические центры.

Участки жилого назначения – индивидуальное жилищное строительство, комплексная или точечная жилая застройка.

Ценовое зонирование.

Традиционное зонирование по районам города в отношении рынка земельных участков не будет отражать реальную картину. Традиционно Центральные районы несколько дороже остальных, хотя, к примеру, в случае с территориями для торговых центров, данный факт может не играть никакой роли. Наиболее ценными будут общие ресурсные и градостроительные характеристики участка. Однако с точки зрения ликвидности, принадлежность к району может иметь важное значение.

В целом, структура предложения по районам выглядит следующим образом:

Реальное, и самое значительное влияние на стоимость предложения оказывает принадлежность участка к наиболее востребованным зонам, которые неравномерно распределены по районам города. Основным параметр этих зон – расположение в непосредственной близости от так называемых коридоров – в случае с коммерческими участками или участками для жилья – и расположение в приоритетных промышленных зонах – для земель производственно-складского назначения.

Физические характеристики.

Основные физические параметры, влияющие на ценность земельного участка: площадь и форма. С данной точки зрения наиболее предпочтительными будут являться участки, имеющие правильную прямоугольную форму, однако итогового существенного влияния на стоимость участка, на сегодняшний день форма и границы участка не оказывают. Скорее всего, данный показатель влияет на ликвидность участка.

Что же касается площади участка, то имеет место некоторое различие в ценах предложения в зависимости от площади участков. Данное различие выражается в следующем:

Прямое влияние на стоимость одного квадратного метра не всегда будет пропорционально разнице в площади. То есть, участки меньшей площади не обязательно будут иметь большую стоимость одного квадратного метра. Однако максимум стоимости одного квадратного метра будет именно на участках меньшей стоимости, а минимум, в свою очередь, на участках с большей площадью.

Учитывая, в принципе, слабую степень формирования единых и понятных показателей ценообразования, разброс цен по всему диапазону предложения достаточно неоднороден. Однако следует учесть тот факт, что участки различной площади интересны для различных сегментов потребителей и именно с этой точки прослеживается некоторое, хотя и весьма условное, разделение для участков нежилого назначения.

Для участков коммерческого использования характерно различие в трех группах:

Участки менее 0,2-0,3 га – участки, которые будут востребованы предпринимателями для строительства точечных объектов;



Участки от 0,2-3га - как правило будут необходимы частным инвесторам или ведущим сетевым операторам для строительства супер- и гипермаркетов, либо бизнес центров, либо небольших комплексов, которые помимо прочего могут включать гостиницы и объекты сферы услуг;

Участки более 3 га - прежде всего, необходимы крупным инвесторам любого рода и ведущим сетевым операторам для строительства моллов, либо крупных коммерческих комплексов, включающих офисные центры, гостиницы и объекты торговли.

В этом сегменте структура предложения на сегодняшний день выглядит следующим образом:

Для участков производственно-складского назначения характерно различие в двух группах:

Участки менее 5 га.- представляют интерес для небольших производств и единичных терминалов среднего формата;

Участки более 5 га. - как правило, наиболее востребован в этом сегменте для строительства производственных объектов, либо крупных терминалов и комплексов, как минимум регионального масштаба.

Ценообразование.

Основными факторам, влияющими на цену предложению являются назначение участка и его месторасположение.

Не всегда существенный, но следующий по степени влияния фактор – правовое положение. Собственность всегда является приоритетом, и стоимость участка, находящегося в собственности, скорее всего будет выше, при этом разница в стоимости может достигать 20-30% при аналогичных других показателях. Однако, к примеру, для участков под комплексную жилую застройку аренда с полученным разрешением на строительство может даже иметь большую стоимость одного квадратного метра земли.

Таким образом, на равных с правовым состоянием самого участка на его стоимость будет влиять степень проработанности градостроительных рисков. Чем она выше, тем выше и стоимость, при этом разница может достигать 100%. Во всех сегментах к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель.

Самым же влияющим на стоимость участка показателем является его ресурсные возможности. Для участков больших площадью полностью, а для коммерческих участков с небольшими форматами – довольно часто, стоимость находится в прямой зависимости от возможного итогового выхода продаваемых площадей, полученных после его освоения согласно определенному для НЭИ.

В целом, диапазоны цен предложения в зависимости от назначения и разницы в площади.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

При анализе рынка земельных участков была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации. Рынок земельных участков г. Владивосток достаточно развит. Проанализируем рынок земельных участков г. Владивосток.

Таблица 11.3.1. Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

№	Ссылка на аналог	Местоположение	Стоимость руб.	Площадь кв.м	Стоимость за 1кв.м
1	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaets-ja-zemelnyj-uchastok-po-adresu-ul-slavjanskaja-40-100202183.html	ул. Славянская 40	6000000	500	12000
2	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-9-5-sotok-vyselkovaja-pervaja-linija-zona-od-2-sobstvennost-89554675.html	ул. Выселковая, 60	24000000	947	25343,19
3	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaets-ja-zemelnyj-uchastok-po-per-pochtovomu-5-97688018.html	пер. Почтовый, 5	3496172	342	10222,72



4	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-na-1-linii-sobstvennost-86883148.html	ул. Нежнепортовая, 6	13000000	900	14444,44
5	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-20-sotok-v-sobstvennosti-na-o-popova-97522126.html	о. Попова	1700000	2000	850
6	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-v-pjati-minutah-ot-buhty-shamora-vo-vladivostoke-101238466.html	Шамора	9999000	1518	6586,96
	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/kupi-zemelnyj-uchastok-i-budschastliv-98812078.html	ул. Докучаева, 15	4200000	1020	4117,65
	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-950-kv-m-9-5-sot-podkottedzh-vo-vladivostoke-100449134.html	Океанская	1788000	950	1882,11

Стоимость участков, имеет диапазон: 850 руб./кв.м. - 25343,19 руб./кв.м.

Срок экспозиции зависит от того, в какой сегмент рынка попадает объект оценки. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет сдан в аренду по определенной цене.

Ликвидность объектов зависит, прежде всего, от величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Срок экспозиции помещений (зданий) и земельных участков определен на основании Сборника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 табл. «Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ».

Таблица 11.3.2 – Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Наименование	Сроки экспозиции, мес.	Средние сроки экспозиции, мес.
Помещения (здания)		
Производственные	7 – 10	8,5
Торговые	5 – 8	6,5
Офисные	7 - 9	8
Земельные участки		
Под дачное строительство	4 – 6	5
Под офисные и торговые цели	4 – 5	4,5
Под производственно-складские цели	5 – 8	6,5

Таким образом, срок экспозиции помещений (зданий) производственного назначения может составлять от 7 до 10 мес. (среднее 8,5 месяцев), срок экспозиции помещений (зданий) торгового назначения может составлять от 5 до 8 мес. (среднее 6,5 месяцев), срок экспозиции помещений (зданий) офисного назначения может составлять от 7 до 9 мес. (среднее 8 месяцев). Срок экспозиции земельных участков под дачное строительство может составлять от 4 до 6 мес. (среднее 5 месяцев), срок экспозиции земельных участков под офисные и торговые цели может составлять от 4 до 5 мес. (среднее 4,5 месяцев), срок экспозиции земельных участков под производственно-складские цели может составлять от 5 до 8 мес. (среднее 6,5 месяцев).



11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах торгово-офисной недвижимости:

- 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 и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - этажность;
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа помещения;
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - тип объекта;
 - физическое состояние объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Анализируя рынок земельных участков, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости сегмента земельных участков под офисно-торговую застройку:

- 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 и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций
 - форма и рельеф
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.



11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При



нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен на коммерческую недвижимость невозможно определить адекватную изменение цен в течение времени. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование:

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Таблица 2

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53
Прочие населенные пункты	0,49	0,40
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53
Прочие населенные пункты	0,49	0,41

Матрицы коэффициентов

Таблица 3

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Таблица 4

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,03
	II	0,80	1,00	1,11	1,32	1,63
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,76	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00



Таблица 16

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Матрицы коэффициентов

Таблица 18

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Таблица 19

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
	II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,38	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,27	1,11
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,85	1,00	0,87
	VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	1,00

Расположение относительно красной линии: Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то следовательно и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Зависимость между стоимостью помещений на красной линии и стоимостью помещений внутри квартала определяется согласно Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Таблица 80. Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

Наличие отдельного входа: Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение не обладает отдельным входом, она вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.



Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Этажность: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

На основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Физическое состояние: При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

I_o – износ оцениваемого объекта;

I_a – износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.1 – Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта



61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Состояние отделки: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 4 состояния отделки:

- без отделки;
- требует косметического ремонта;
- типовой ремонт;
- комфортный ремонт.

Корректировка на состояние отделки вносится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.



Таблица 227. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	до 125	1.00	1.15	1.29	1.44	1.47	1.81
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.11	1.25	1.27	1.57
	от 300 до 750	0.78	0.90	1.00	1.12	1.14	1.40
	от 750 до 1500	0.69	0.80	0.89	1.00	1.02	1.25
	от 1500 до 5000	0.68	0.79	0.88	0.98	1.00	1.23
	от 5000	0.55	0.64	0.71	0.80	0.81	1.00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

Обоснование значений ценообразующих факторов для земельных участков:

Скидка на уторгование: Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов:			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	14,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,9%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить



только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,72	0,89	1,00

Таблица 16

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,80	0,90	1,00

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекреации		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
	краткосрочная аренда	0,76	0,88	1,00

Таблица 19

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,46	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Условия финансирования сделки. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заломодает требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия предложения. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том



случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен между земельными участками различных категорий невозможно определить адекватную динамику цен на данный тип недвижимости. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование: Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,96	0,66	1,00

Таблица 76

цены объектов разного функционального назначения		аналог		
		под сельскохозяйственное водство	под объекты рекреации	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельскохозяйственное водство	1,00	0,65	0,55
	под объекты рекреации	1,55	1,00	0,84
	под индустриальную застройку	1,83	1,18	1,00

Таблица 77

цены объектов разного функционального назначения		аналог	
		под ЛПХ	под ИЖС
объект оценки	под ЛПХ	1,00	0,82
	под ИЖС	1,21	1,00

Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.



Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 16

индустриальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
	II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
	III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорослыми зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Таблица 65

офисно-торговая застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1.14	1.30	1.37	1.30	1.49
	II	0.88	1,00	1.14	1.21	1.14	1.31
	III	0.77	0.88	1,00	1.05	1.00	1.15
	IV	0.73	0.83	0.95	1,00	0.95	1.09
	V	0.77	0.88	1.00	1.05	1,00	1.15
	VI	0.67	0.76	0.87	0.92	0.87	1,00

Таблица 17

офисно-торговая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 18

жилая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 64

индустриальная застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,30	1,33
	II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,15
	III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,07
	IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00
	V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
	VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 66

жилая застройка объект оценки	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
	I	1,00	1,14	1,39	1,32	1,27	1,52
	II	0,88	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
	III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
	IV	0,76	0,86	1,06	1,00	0,96	1,15
	V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
	VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Корректировка на расположение относительно автомагистралей вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.



Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1.24	1.20	1.28
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1.29	1.27	1.31

Корректировка на наличие улучшений: При наличии улучшений на земельном участке необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка

Корректировка на наличие коммуникаций. При расчете рыночной стоимости земельного участка, необходимо учитывать наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку		Аналог							
		Отсутствует уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствует уют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
	Э	18%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-8%	-22%
	Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
	В, К, Т, Комм	10%	-6%	-6%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
	Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%

где Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.

Форма и рельеф: Если форма и рельеф участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации, вводится корректировка.

Площадь: Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.



Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95

Таблица 34

Земельные участки под промышленную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97

Земельные участки сельскохозяйственного назначения				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22
	10-30	0,93	1,00	1,13
	30-100	0,82	0,88	1,00
	≥100	0,78	0,84	0,96

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России				
Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-1,5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21
	1,5-5	0,74	0,83	1,00
	>5	0,69	0,77	0,93

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.



12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел VI ФСО № 7).

Для определения 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 имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (ст. 20 ФСО № 7).

Таблица 12.1 – Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Земельный участок под индустриальную застройку	Земельный участок под торгово-офисную застройку	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок под МЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под объекты рекреации	Земельный участок под придорожный сервис
Потенциал местоположения	+	+	+	+	+	+	+
Рыночный спрос	-	+	-	-	-	-	-
Законодательная разрешенность	-	+	-	-	-	-	-
Физическая осуществимость	+	+	+	+	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+	+	+	+	+



Максимальная эффективность	-	+	-	-	-	-	-
Итого:	3	6	3	3	3	3	3

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование, согласно предоставленной Заказчиком информации – Земельный участок под торгово-офисную застройку, рассмотрение вариантов альтернативного использования земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату оценки – разрешенное, согласованное с собственником использование: Земельный участок под торгово-офисную застройку.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилое помещение.

Таблица 12.2 - Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское помещение	Торговое помещение	Офисное помещение
Потенциал местоположения	-	+	-
Рыночный спрос	-	+	-
Законодательная разрешенность	+	+	+
Физическая осуществимость	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого:	3	6	3

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования земельного участка показал: учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование по назначению, в качестве земельного участка категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: Земельный участок под торгово-офисную застройку.

Анализ наиболее эффективного использования нежилого здания показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве торгово-офисного помещения.



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся



недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

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

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24_19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Ликвидационная стоимость – это 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.

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

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

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

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

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью,



процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

Результат оценки – это итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

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

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Цель оценки – это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

13.3 Описание применения подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.



Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Согласно п. 16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Согласно п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п. 18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Руководствуясь п. 24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (ст. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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 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 (ст. 22 ФСО № 7).



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. 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. 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) (ст. 24 ФСО № 7).

Определение стоимости земельных участков производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

В соответствии с методическими указаниями для оценки рыночной стоимости земельных участков могут применяться следующие методы:



1. метод сравнения продаж.
2. метод выделения.
3. метод распределения.
4. метод капитализации земельной ренты.
5. метод остатка.
6. метод предполагаемого использования.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого



операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с



использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты



проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры



объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементарные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементарных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;



расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Вывод о применимости подходов:

Объект оценки	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Нежилые помещения	<p>Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).</p> <p>На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ввиду отсутствия подтвержденной информации о расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, оценщик считает нецелесообразным применение данного подхода.</p>	<p>Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.</p>	<p>Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.</p>
Земельные участки	<p>В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.</p> <p>Метод предполагаемого использования не применялся, поскольку применение данного метода сопряжено с возможностью возникновения ошибок при прогнозировании временных рамок и объемов, необходимых для освоения участка финансовых ресурсов и получения доходов от него.</p> <p>Применение метода капитализации дохода для оценки стоимости объектов оценки требует наличия развитого рынка. Информация по сдаче в аренду земли ограничена и не носит рыночный характер. Метод остатка в настоящем отчете не использовался, так как прогнозирование способа использования земельного участка для извлечения прибыли носит субъективный характер и может привести к существенному искажению результата.</p>	<p>В процессе настоящей оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.</p>	<p>Затратный подход при определении рыночной стоимости земельных участков как самостоятельный подход не применим, так как земельный участок является неисчерпаемым ресурсом и не может быть воссоздан заново, и, следовательно, не могут быть определены затраты на его воссоздание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.</p>

Таким образом, оценка нежилых помещений и земельных участков выполняется с применением сравнительного подхода.



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО № 1). Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 23 ФСО № 7):

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).



15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

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.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные 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 и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - этажность;
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа помещения;
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - тип объекта;
 - физическое состояние объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:



1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту

Согласно п. 20 ФСО 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.». Следовательно, объект-оценки принимаем как условно-свободный.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации Фонда имущества Приморского края, а также веб-сайтов агентств недвижимости г. Владивосток позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений и отобраны здания – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 15.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Июнь 2022	Апрель 2021	Август 2021	Март 2021
Вид использования/зонирования	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Месторасположение	Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д. 20а	г. Владивосток, ул. Жариковская, д. 5	улица Киевская 11	улица Никифорова 53
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
Количество этажей	1	Подвал (2 этажа), 1, 2, 3, 4	1	1
Физическое состояние здание	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	69	400	276,4	74
Цена, рублей	-	33700000	25000000	5000000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	84250	90449	67568
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://vladivostok.cian.ru/sale/commercial/217857429/	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-otdelno-stojashee-zdanie-94821185.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/dejstvujushij-produktovyy-magazin-88618029.html



Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на уторгование

Корректировка на уторгование составляет 10%, что соответствует среднему значению интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения.

Корректировка на передаваемые имущественные права

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на условия финансирования сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи:

Объекты аналоги представлены к продаже за последнее время, за которое не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на вид использования/зонирование

Объекты аналоги подобраны в соответствии с наилучшим использованием объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и 2,3 объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, т.к. находятся в г. Владивосток, во II типовой зоне - «Центры административных районов города», корректировка не требуется. 1 объект аналог расположен в I типовой зоне - «Культурно-исторический центр города», поэтому для него вводится корректировка 0,88.

Корректировка на этажность

Объект оценки и объекты аналоги 2,3 расположены на 1 этаже, корректировка не требуется. Этажность объекта аналога 1 отличается, поэтому рассчитаем корректировку на этаж: $1/6 \cdot 1,39 + 1/6 \cdot 1,39 + 1/6 \cdot 1 + 1/6 \cdot 1,05 + 1/6 \cdot 1,05 + 1/6 \cdot 1,05 = 1,16$

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и 1,3 объекты аналоги находятся внутри квартала, корректировка не требуется. Объект аналог 2 расположен на красной линии, поэтому для него вводится корректировка 0,87.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировку не вводим.

Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки объекта оценки и объектов аналогов не отличается, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м2 снижается.

Площадь объекта оценки и объекта аналога 3 находится в диапазоне до 125 кв.м, корректировка не требуется. Площадь 1 объекта аналога находится в диапазоне 300-750 кв.м, вводится корректировка в размере 1,29. Площадь 2 объекта аналога находится в диапазоне 125-300 кв.м, вводится корректировка в размере 1,15.

Корректировка на тип объекта



Объект оценки и объекты аналогии – отдельно стоящие здания, корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

I_о – износ оцениваемого объекта;

I_а – износ аналога.

Состояние объекта оценки оценено как удовлетворительное (износ 40%), а объектов аналогов - как хорошее (износ 10%), корректировка введена в соответствии с формулой 0,67.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналогии не имеют в своем составе движимого имущества.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналогии не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	69	400	276,4	74
Цена, рублей	-	33700000	25000000	5000000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	84250	90449	67568
Корректировка на уторгование	-	0,900	0,900	0,900
Цена после корректировки, рублей	-	75825	81404	60811
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	75825	81404	60811
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	75825	81404	60811
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	75825	81404	60811
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	75825	81404	60811
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	75825	81404	60811
Корректировка на местоположение	-	0,88	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	66726	81404	60811



Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	0,87	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	66726	70821	60811
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	66726	70821	60811
Корректировка на этажность	-	1,16	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	77402	70821	60811
Корректировка на физическое состояние здания	-	0,67	0,67	0,67
Цена после корректировки, рублей	-	51859	47450	40743
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	51859	47450	40743
Корректировка на площадь	-	1,29	1,15	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	66898	54568	40743
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	66898	54568	40743
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	66898	54568	40743
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	66898	54568	40743
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,7940	0,6033	0,6030
A	2,0003			
Весовые коэффициенты		0,396940	0,301605	0,301455
Взвешенная стоимость		26554	16458	12282
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей	55 294			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	3 815 286			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС с учетом округления, рублей	3 815 000			
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей	3 179 166,67			
Среднее значение	54069,67			
Среднее квадратическое отклонение	13084,62			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	24,20			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (**V**) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: **σ** - среднееквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднееквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$



где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

Pi – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 24,2 %, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны земельные участки – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 15.3 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Июнь 2022	Апрель 2022	Май 2022	Февраль 2022
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	"объекты розничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты социального обеспечения, объекты жилищных ремонтно-эксплуатационных (жилищно-эксплуатационных, ремонтно-строительных) служб и организаций "	Для застройки	Для многоквартирной застройки	Под торгово-офисную застройку
	Зона жилой и общественно-деловой застройки	Зона МЖС	Зона МЖС	Зона общественно-деловой застройки
Местоположение	"Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а."	ул. Славянская 40	пер. Почтовый, 5	ул. Нежнепортовая, 6
Кадастровый номер	25:28:040005:4057	25:28:010023:2590	25:28:010007:191	25:28:020031:56
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный



Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Асфальтирование участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м.	288 +/- 5.94	500	342	900
Цена, рублей	-	6 000 000	3 496 172	13 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	12 000	10 223	14 444
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-po-adresu-ul-slavjanskaja-40-100202183.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-po-per-pochtovomu-5-97688018.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-na-1-linii-sobstvennost-86883148.html

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 10,1%. (см. Анализ рынка).

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, корректировку не вводим.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих



сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 8 месяцев, что соответствует срокам экспозиции земельных участков под офисные и торговые цели. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов, корректировка не требуется. Разрешенное использование объектов-аналогов №№1,2 отличается от разрешенного использования объекта оценки. Корректировка на вид использования/зонирование: 1,04.

Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировка не вводится.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в непосредственной близости от крупных дорог, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку.

Объект оценки и объекты аналоги имеют свободный подъезд к участку, корректировка не требуется.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как условно свободный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранные объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется (см. Анализ рынка).

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Форма.

Форма участка-объекта оценки и участков-аналогов не отличается, корректировку не вводим.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки и участков-аналогов не отличается, корректировку не вводим.

Корректировка на асфальтирование участка

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется. (см. Анализ рынка).

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.



Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.4 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	288 +/- 5.94	500	342	900
Цена, рублей		6000000	3496172	13000000
Цена за 1 кв.м., рублей		12 000	10 223	14 444
Корректировка на уторгование		0,899	0,899	0,899
Цена после корректировки, рублей		10788	9190	12985
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		10788	9190	12985
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		10788	9190	12985
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		10788	9190	12985
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		10788	9190	12985
Корректировка на вид использования/зонирования		1,04	1,04	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		11220	9558	12985



Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,9350	0,9350	0,8990
A	2,7690			
Весовые коэффициенты		0,3377	0,3377	0,3247
Взвешенная стоимость		3789	3228	4216
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей	11233			
Итого рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается), рублей	3 235 104			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления (НДС не облагается), рублей	3 235 000			
Среднее значение	11254,33			
Среднее квадратическое отклонение	1713,76			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	15,23			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **15,23%**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет без учета НДС:

РСс рав.	Земельный участок протяженностью 288 +/- 5.94 кв.м., кадастровый номер: 25:28:040005:4057, расположенный по адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а	3 235 000 руб.
	Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а	3 179 166,67 руб.



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1). Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 24 ФСО № 7):

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 объектов 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.

Затратный подход при согласовании результатов всеми подходами, к оценке нежилых помещений, в большинстве случаев дает такой результат, который может существенно отличаться от сравнительного и доходного подходов, в силу особенностей выделения стоимости Объекта оценки в общей стоимости нежилого здания, при котором зачастую имеют место погрешности, связанные со спецификой расчета стоимости нежилого помещения затратным подходом. При этом имеется достаточно полная и



точная информация о сделках и продаже нежилых помещений, что дает основание для отказа от использования затратного подхода при оценке такого рода объектов.

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки затратным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования затратного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).



17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет с учетом НДС на дату оценки 7 050 000 рублей.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости земельного участка был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1. В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости нежилого здания был применен только один подход – затратный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки/Подходы к оценке	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, рублей
1	Здание площадью 69 кв.м, назначение: нежилое, этажность: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д. 20а	Не применялся	Не применялся	3 815 000	1,0	3 815 000
2	Земельный участок, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а	Не применялся	3 235 000 (НДС не облагается)	Не применялся	1,0	3 235 000 (НДС не облагается)



Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС
<i>Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а</i>	3 815 000 (Три миллиона восемьсот пятнадцать тысяч) рублей	3 179 166,67 (Три миллиона сто семьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 коп.
<i>Земельный участок, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а</i>	3 235 000 (Три миллиона двести тридцать пять тысяч) рублей (НДС не облагается)	
Итого	7 050 000 (Семь миллионов пятьдесят тысяч) рублей	6 414 166,67 (Шесть миллионов четырееста четырнадцать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 коп.

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (ст. 30 ФСО № 7).



Таблица 2.

Примеры диапазонов, в которых может лежать
рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И. (см. Приложение):

1. Объект оценки расположен в г. Владивосток, являющимся региональным центром; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.
2. Объект оценки является коммерческим объектом среднего масштаба, для которых характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).
3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 15\%$.
4. В данном случае в расчетах использовано 3 аналога для здания и 3 аналога для земельного участка, при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить, как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.
5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $\pm 15\%$.

Отчет составил оценщик:

Девкина Екатерина Борисовна

Дата составления отчета: 14 сентября 2022 г.

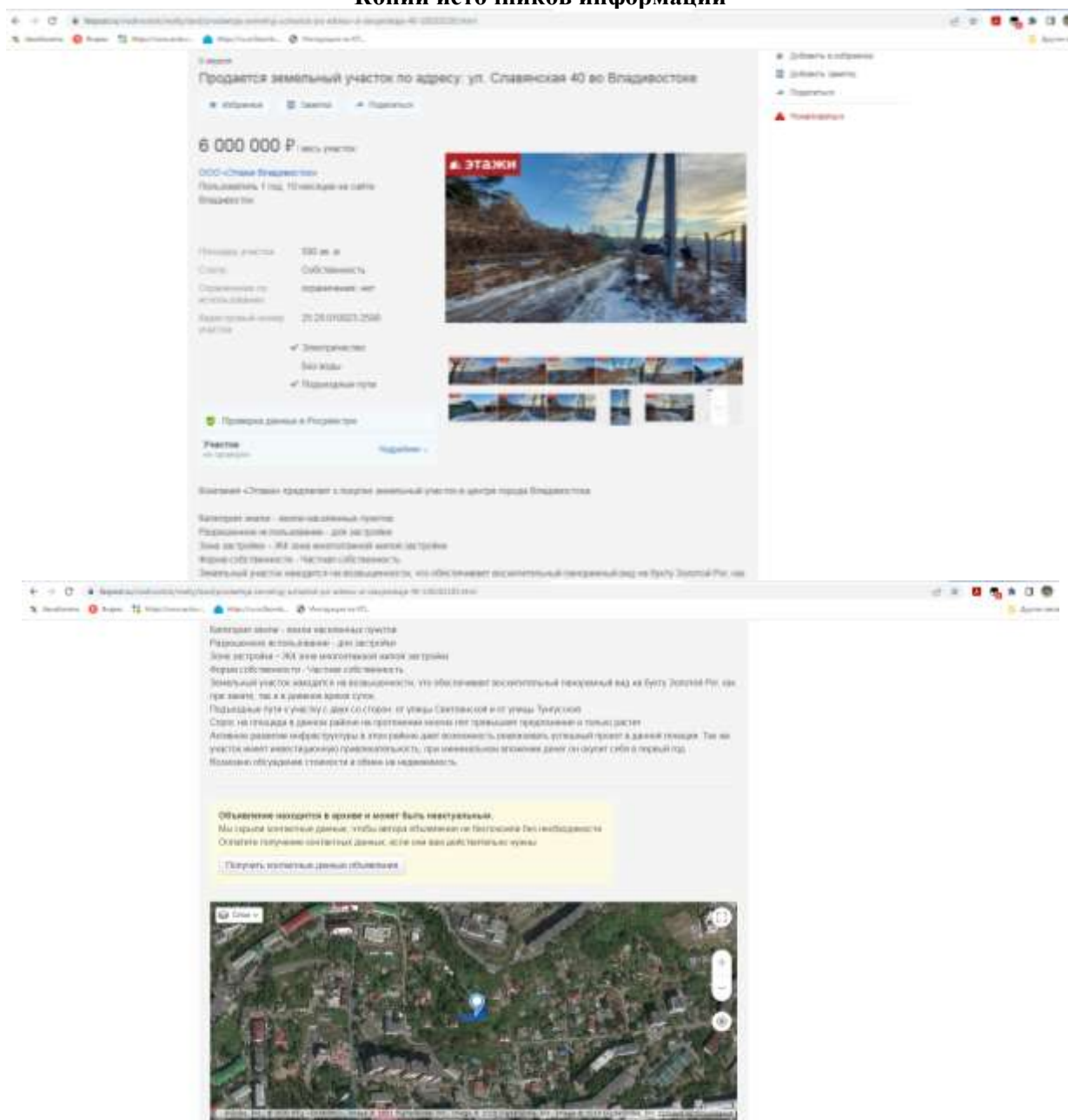


ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 6657/22

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: Здание, общая площадь – 69 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:040005:3936, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Ильичева д.20а, с земельным участком, общая площадь – 288 +/- 5.94 кв.м, кадастровый номер: 25:28:040005:4057, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Ильичева, 20 а



Копии источников информации



<https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-po-adresu-ul-slavjanskaja-40-100202183.html>



12 мин

Продается земельный участок по пер. Почтовому 5 во Владивостоке

Добавить в избранное | Добавить заметку | Подписать

3 496 171.82 Р за весь участок

А/В/125
Пятиэтажный 11-этаж. 8 м.кв. на сайте
Владивосток

Площадь участка	342 кв. м
Статус	Собственность
Ограничения на использование	Есть
Расположение	Центр
Кадастровый номер участка	25-08-010007-101
Без ограничений	Без воды
Подписан путь	

Проверить данные в Росреестре

Участок **состоятелен** Подробнее

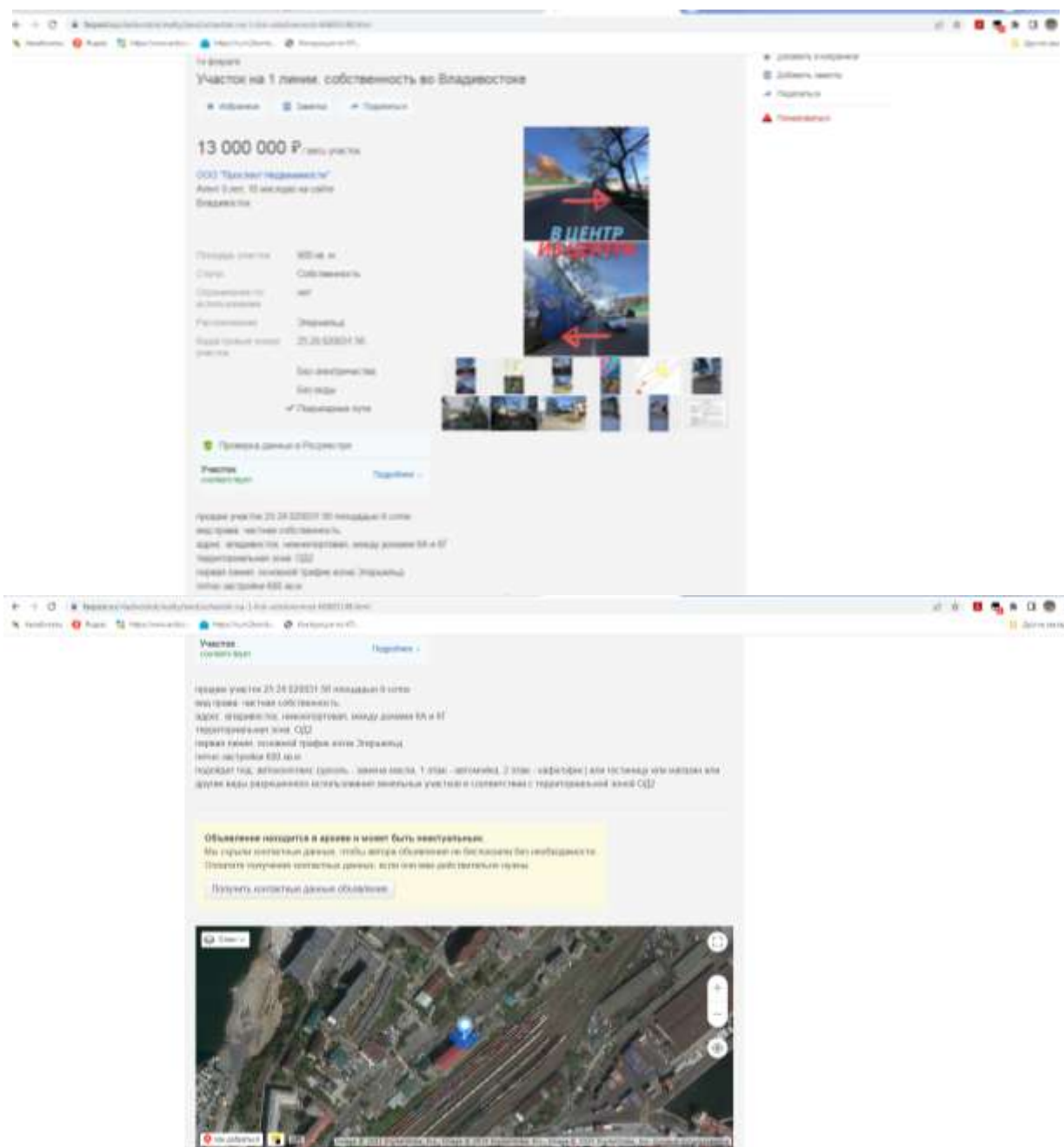
В рамках процедуры банкротства ООО "Тинимар" в торгах продается земельный участок площадью 342 кв. м, кадастровый (условный) номер 25-08-010007-101, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пер. Почтовый, дом 5

Уведомление продавца/покупателя о наличии ограничений (обременений), указанных в ЕГРН в соответствии со ст. 34 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ. Торги проводятся в форме аукциона, открытого для всех участников и открытого по форме предоставления предложения о цене в электронной форме на электронной торговой площадке АО «Центр электронных торгов». Шаг торгов: 120000. Шаг аукциона составляет 1% от стоимости лота. Заявка на участие в торгах принимается на ЭТП с 10:00 ч. (МСК) 11.04.2022 г. по 10:00 ч. (МСК) 21.08.2022 г. включительно. Торги назначены на 24.08.2022 г. 10:00 (МСК). Публикация торгов проводится участком, предоставляющим наиболее выгодную цену. Ознакомиться с информацией, выставленной на продажу (в том числе о наличии ограничений по цене), можно в рубрике «Дет. с 09:00 до 10:00 часов» с помощью торгово-информационных данных участников.

Оформление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы публикуем контактные данные, чтобы помочь участникам не беспокоиться по необходимости. Система публикует контактные данные, если они не являются конфиденциальными.

Получить контактные данные объявления

<https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnij-uchastok-po-per-pochtovomu-5-97688018.html>



<https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-na-1-linii-sobstvennost-86883148.html>



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Скриншоты веб-страницы на сайте <https://vladivostok.cian.ru/sale/commercial/217857429/>.

Верхняя часть скриншота отображает заголовок объявления: **Здание, 400 м²**, **33 700 000 Р**. Адрес: **Приморский край, Владивосток, р-н Ленинский, Жариковская ул., 5**. Площадь: **400 м²**, **5 этажей**, **1998** года постройки. В правой колонке размещены рекламные баннеры: «ТКА Экспертиза зданий - опыт экспертов 5 лет!», «Производим быстровозводимые ангары. Строим Под Ключ».

Нижняя часть скриншота отображает карту района, на которой отмечено местоположение объекта. В правой колонке также присутствуют баннеры: «ТКА Экспертиза зданий - опыт экспертов 5 лет!», «Производим быстровозводимые ангары. Строим Под Ключ».

<https://vladivostok.cian.ru/sale/commercial/217857429/>



farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-otdelno-stojashee-zdanie-94821185.html

25 августа 2021

Продам отдельно стоящее здание во Владивостоке



Избранное | Заметки | Поделиться

25 000 000 Р
90 440 кв.м

От частного лица (собственник)
19125150
Пользователь: 2 года, 3 месяца на сайте
Владивосток

Район: Чуский
Адрес: улица Киевская 11
Общая площадь: 276,4 кв.м
Фонд: нежилой
Вид помещения: другое
Дом сдан

Здание в собственности
Все подробности по телефону
требуется реконструкция здания



Добавить в избранное
Добавить заметку
Поделиться
Помогите


Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

Получить контактные данные объявления


farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-otdelno-stojashee-zdanie-94821185.html

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

Получить контактные данные объявления



улица Киевская 11 на карте



https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-otdelno-stojashee-zdanie-94821185.html



15 марта 2021

Действующий продуктовый магазин во Владивостоке

★ Избранное □ Заметки ➔ Поделиться

5 000 000 ₽

67 566 кв. м

От частного лица (собственников)

Tanquilya

Пользователь 7 лет 11 месяцев на сайте

Владивосток

Район: Борисенко

Адрес: улица Никитина 53

Подробнее о доме

Общая площадь: 74,0 кв. м.

Фонд: нежилой

Над. помещениями: торговая точка

Дом: сдан



Продам действующий продуктовый магазин формата

"минимаркет" связи со сменой деятельности. Функционирует более 20 лет. Помещение полностью со всем оборудованием и товарным остатком. Торг уместен.

★ Добавить в избранное

□ Добавить заметку

➔ Поделиться

⚠ Пожаловаться

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/dejstvujushij-produktovyj-magazin-88618029.html

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Приморскому краю

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2022, поступившего на рассмотрение 20.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
20.01.2022: № КУ/ВН-001/2022-7777997			
Кадастровый номер:	25 28 040005 3936		
Номер кадастрового квартала:	25 28 040005		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Никитина д. 20а		
Площадь:	69		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства):	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1950		
Кадастровая стоимость, руб.:	1383760.34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Полное наименование должника	ПОДПИСЬ	ПРОФИЛЬ, ФАМИЛИЯ	
	М.П.		



Лист 2

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов - 4	Всего листов выписки - 7
20.01.2022г. № КУ/ВН-001/2022-7777997			
Кадастровый номер:		25-28/040005-3936	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус заявки об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют	
Получатель выписки:		Абрамова Оксана Валентиновна, действующий(ая) на основании документа ^{***} Администрация города Владивостока	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
20.01.2022г. № КУВН-001/2022-7777997			
Кадастровый номер:		25:28:040005:3936	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25-25-01/152/2014-681 17.11.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	04.08.2017 13:03:43	
	номер государственной регистрации:	25:28:040005:3936-25/001/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.07.2017 по 17.07.2022 с 18.07.2017 по 17.07.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Тараненко Владислав Александрович, 09.05.1989, г.р. Владивосток, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 05 09 №622644, выдан 04.06.2009, ОУФМС России по Приморскому краю в Советском районе г.р. Владивосток Приморский край, г.Владивосток, ул.Григорьевой, д.45, кв.49	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 04-16952-001-Н-АР-7964-00, выдан 18.07.2017, дата государственной регистрации: 04.08.2017, номер государственной регистрации: 25:28:040005:3936-25/001/2017-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявление в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
20.01.2022г. № КУВН-001/2022-7777997			
Кадастровый номер:		25:28:040005:3936	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
20.01.2022г. № КУВН-001/2022-7777997			
Кадастровый номер: 25:28:040005:3936			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Этапы							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
20.01.2022г. № КУВН-001/2022-7777997							
Кадастровый номер: 25:28:040005:3936							
1. Сведения о координатах характеристических точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК 25, зона 1							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек контура, м		Глубина, высота, м	
	X	Y				H1	H2
1	2	3	4	5	6	7	
1	363781.49	1397126.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	363779.33	1397132.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	363767.4	1397128.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	363769.52	1397121.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	363781.49	1397126.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 7

Данные об объекте недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
20.01.2022г. № КУВН-001/2022-7777997						
Кадастровый номер:				25:28:040005:3036		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК 25, зона 1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородскому краю

Генеральный директор ООО «Аналитик Центр»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.04.2022, поступившего на рассмотрение 21.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	
Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 11	
21.04.2022г. № КУВН-001/2022-60270894	
Кадастровый номер:	25:28:040005:4057
Номер кадастрового квартала:	25:28:040005
Дата прекращения кадастрового номера:	28.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - здание. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Нижегородский край, г. Владимирск, ул. Плещеева, 20 а.
Площадь:	288 +/- 3.94
Кадастровая стоимость, руб.	1687610.38
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты розничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, объекты социального обслуживания, объекты жилищных ремонтно-эксплуатационных (жилищно-эксплуатационных, ремонтно-строительных) служб и организаций
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУ/ИИ-001/2022-60270884			
Кадастровый номер:		25:28:040005:4057	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимостной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель из земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора, о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях права и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.04.2020г. реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границ частей водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Японского моря на территории Приморского края" от 07.11.2019 № 05-07/208 выдан: Амурское бассейновое управление Федерального агентства водных ресурсов.	
Полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела I	Всего листов раздела I: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУ/ИИ-001/2022-60270884			
Кадастровый номер:		25:28:040005:4057	
Получатель выписки:		водного объекта), границ частей водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Японского моря на территории Приморского края" от 07.11.2019 № 05-07/208 выдан: Амурское бассейновое управление Федерального агентства водных ресурсов. Кошалева Елена Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" Администрация города Владивостока	

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУИИ-001/2022-60270084			
Кадастровый номер:			
25:28:040005:4057			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25:28:040005:4057-25/001/2017-1 06.02.2017 10:57:25
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		05.02.2018 15:23:10
	номер государственной регистрации:		25:28:040005:4057-25/001/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.07.2017 по 17.07.2022 с 18.07.2017 по 17.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Граново Владислав Александрович, 09.05.1989, гор. Владивосток, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 05 09 №622644, выдан 04.06.2009, ОУФМС России по Приморскому краю в Советском районе гор. Владивостока Приморский край, г. Владивосток, ул. Гриневской, д. 45, кв. 40
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 04-040005-4-Д-МС-00358, выдан 26.12.2017, дата государственной регистрации: 05.02.2018, номер государственной регистрации: 25:28:040005:4057-25/001/2018-2
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре упрощенного залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУИИ-001/2022-60270084			
Кадастровый номер:			
25:28:040005:4057			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Прекращение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (прекращение, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель с сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУВН-001/2022-60270884			
Кадастровый номер: 25:28:040005:4057			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200		Человеческие обозначения	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11	
21.04.2022г. № КУВН-001/2022-60270884							
Кадастровый номер: 25:28:040005:4057							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Отсутствие закреплении на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	20°11.8'	16.77	данные отсутствуют	25:28:040005:4091(2)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	110°7.0'	17.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	199°45.5'	16.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	289°55.6'	17.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУВН-001/2022-60270884				
Кадастровый номер:		25:28:040005:4057		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК 25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	5	4	5
1	363770.69	1397113	-	0.1
2	363764.81	1397129.22	-	0.1
3	363780.54	1397134.87	-	0.1
4	363786.43	1397118.79	-	0.1
1	363770.69	1397113	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУВН-001/2022-60270884			
Кадастровый номер:	25:28:040005:4057		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 25:28:040005:4057/1	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУВН-001/2022-60270884			
Кадастровый номер: 25.28.040005.4057			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
25.28.040005.4057/1	232	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Срок действия: с 2020-04-21; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границ частей водохозяйственной зоны и прибрежной защитной полосы Японского моря на территории Приморского края" от 07.11.2019 № 05-07/208 выдан: Амурское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с частью 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июля 2006 года № 74-ФЗ в границах водохозяйственной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв, 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, грузовых засоренных радионуклидами отходов, 3) осуществление аварийных мер по борьбе с вредными организмами, 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие, 5) размещение автолаварочных станций, складов горюче-смазочных материалов размещения на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций тепличного обслуживания, используемых для тепличного осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств, 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов, 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод, 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горючих отходов и (или) геологических отходов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В соответствии с частью 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июля 2006 года № 74-ФЗ в границах водохозяйственной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с верховым законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Регистрационный номер: 25.00.2.121	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 11
21.04.2022г. № КУВН-001/2022-60270884				
Кадастровый номер:		25.28.040005.4057		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 25.28.040005.4057/1				
Система координат МСК 25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	363786.43	1397118.79	-	0.1
2	363770.69	1397113	-	0.1
3	363766.09	1397125.68	-	-
4	363781.53	1397132.15	-	-
1	363786.43	1397118.79	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Иллюстрации объекта оценки







Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Девкина
Екатерина Борисовна**

с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года
прошла профессиональную подготовку в (ин)
ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от
12 декабря 2016 года, протокол № 01
диплом подтверждает присвоение квалификации
специалист в оценочной деятельности
и дает право на занятие профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232404132026

Документ в *квалификации*

Регистрационный номер
3201-О
Город
Краснодар
Дата выдачи
14 декабря 2016 года





Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Волгоградское отделение СРО
Региональная ассоциация оценщиков
юр. адрес: 350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1
факт. адрес: г. Волгоград, ул. 30-летия Победы, 15А
e-mail: sro.rao-vlg@yandex.ru
телефон: 8-999-624-51-45
web-сайт: www.rao.vlgo.ru

Выписка

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Девкиной Екатерине Борисовне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя или полное
наименование организации)

о том, что Девкина Екатерина Борисовна

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «27»
декабря 2016 года за регистрационным номером №00912

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030177-1 от
01.10.2021 года по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с
указанием направления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "01" октября 2021 г.

Дата составления выписки "01" октября 2021 г.

Руководитель регионального отделения
СРО РАО по г. Волгоград
и Волгоградской области



С.Б. Лаборешных
С.Б. Лаборешных



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00957
номер свидетельства

**Девкина
Екатерина Борисовна**
ИНН 343531475330

404126, г. Волжский, ул. Александрова, д.41, кв.192
Паспорт: 1812, 758497, выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в
г. Волжском 14.09.2012, код подразделения 340-011
является членом

СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.



ПОЛИС №0991R/776/10772/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		15 декабря 2021 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10772/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Девкина Екатерина Борисовна Адрес регистрации или ИНН: 343531475330	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 декабря 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 24 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 25 декабря 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 25 декабря 2021 г. по 24 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Девкина Екатерина Борисовна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

ПОЛИС № 0991R/776/40158/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		11 апреля 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40158/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77/3056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, k/c 3010181020000000593 БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Аналитик Центр» 400050, г. Волгоград, ул. Им. Пархоменко, 51, а/я 1960 ИНН 3443923035 / КПП 344401001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 апреля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 28 апреля 2023 г. , включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 29 апреля 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 29 апреля 2022 г. по 28 апреля 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 29 апреля 2022 г. по 28 апреля 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Аналитик Центр»		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Генерального директора Ериковой Светланы Семеновны, действующего на основании Устава.		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Пароль: 07Протоколация) - 0991R/776/2011421
Исполнитель: Кузьмиц Ольга Владимировна, Тел. +7 495 788 0899, доб. 3433,
kushnir@alfastrah.ru

