



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Аналитик Центр»

И.А. Жалнина

Дата составления отчета: 31 марта 2023 года



ОТЧЕТ

№ 1743/23

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19 с земельным участком, площадью 220 +/- 5,19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:090101:785, расположенным по адресу: Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г № 19

Дата оценки: 31 марта 2023 г.

Срок проведения оценки: 15 марта 2023 г. – 31 марта 2023 г.

Дата составления отчета: 31 марта 2023 г.

Волгоград, 2023 г.



31 марта 2023 г.

и.о. начальника Управления муниципальной
собственности г. Владивостока
Стульновой Н.А.

Уважаемая Наталья Александровна!

В соответствии с муниципальным контрактом на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа от 15 марта 2023 г. оценщиком ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: *Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19 с земельным участком, площадью 220 +/- 5,19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:090101:785 расположенным по адресу: Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г № 19* (далее – Объект оценки).

Имущественные права на Гаражный бокс (номер по генплану 3) – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток. Имущественные права на земельный участок – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток.

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – **31 марта 2023 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>Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19</i>	397 000 (Триста девяносто семь тысяч) рублей	330 833 (Триста тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля
<i>Земельный участок, площадью 220 +/- 5,19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:090101:785 расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г № 19</i>	197 340 (Сто девяносто семь тысяч триста сорок) рублей (НДС не облагается)	
Итого	594 340 (Пятьсот девяносто четыре тысячи триста сорок) рублей	528 173 (Пятьсот двадцать восемь тысяч сто семьдесят три) рубля

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»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

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,
Директор
ООО «Аналитик Центр»



И.А. Жалнина



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
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	57
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	59
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	65
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	66
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	78
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	79
ПРИЛОЖЕНИЯ	82



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 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа от 15 марта 2023 года, заключенный между Управлением муниципальной собственности г. Владивостока, от имени Владивостокского городского округа, в лице и.о. начальника управления Стульновой Н.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 19.01.2023 № 161-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	Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308
2	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19
3	Назначение	Гаражный бокс (номер по генплану 3)
4	Площадь, кв.м.	189
5	Этаж	1, в том числе подземных 0
6	Кадастровый номер	25:28:090101:308
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.

Таблица 1.2.2 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г № 19
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	Хранение автотранспорта
5	Площадь, кв.м.	220 +/- 5,19
6	Кадастровая стоимость, рублей	86304.69
7	Кадастровый номер	25:28:090101:785
8	Имущественные права на объект оценки	Собственность
9	Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и



ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях, включая НДС:

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
1	Доходный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	594 340
3	Затратный подход	Не применялся

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
Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19	397 000 (Триста девяносто семь тысяч) рублей	330 833 (Триста тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля
Земельный участок, площадью 220 +/- 5,19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:090101:785 расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г №19	197 340 (Сто девяносто семь тысяч триста сорок) рублей (НДС не облагается)	
Итого	594 340 (Пятьсот девяносто четыре тысячи триста сорок) рублей	528 173 (Пятьсот двадцать восемь тысяч сто семьдесят три) рубля

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки	Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19 с земельным участком, площадью 220 +/- 5,19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:090101:785 расположенным по адресу: Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г № 19
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19 с земельным участком, площадью 220 +/- 5,19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:090101:785 расположенным по адресу: Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г № 19
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Гаражный бокс (номер по генплану 3) – Право собственности; Земельный участок – Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Гаражный бокс (номер по генплану 3) – Право собственности; Земельный участок – Право собственности Существующие ограничения (обременения) права на Гаражный бокс (номер по генплану 3) – Не зарегистрировано; Существующие ограничения (обременения) права на земельный участок – Не зарегистрировано
Цель оценки (необходимость проведения оценки)¹	Распоряжение муниципальным имуществом
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Вид стоимости (предпосылки стоимости)²	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки³	31 марта 2023 г.
Дата осмотра⁴	15 марта 2023 г.
Срок проведения оценки	15 марта 2023 г. – 31 марта 2023 г.
Дата составления отчета	31 марта 2023 г.

¹ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п. 9 ФСО I).

² Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п. 14 ФСО I). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).

³ Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).

⁴ 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).



Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁵	31 марта 2023 г. – 01 октября 2023 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

⁵ 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).



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁶

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.
11. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327).

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 соблюдении⁷

⁶ 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.



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 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 №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна


Дата составления отчета: 31 марта 2023

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁸

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
350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raouyfo@gmail.com

⁷ 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.

⁸ 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. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

- 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;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).



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	Галиуллина Анастасия Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: г. Краснодар, проезд 1-й Им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 01288 от 17.05.2022 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Автономная некоммерческая организация «Современный институт дополнительного профессионального образования» Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435 регистрационный номер 003704 от 24.05.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/40185/22 от 21.04.2022 г., срок действия с 21.04.2022 г. по 20.04.2023 г., страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033037-1 от 04.03.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 04.03.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Менее года
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Электронный адрес, телефон	ocenka-134@yandex.ru 88442601788

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна 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 Галиуллина Анастасия Владимировна 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 Галиуллина Анастасия Владимировна 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

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- 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 объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика

- 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).

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).



- 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.

- Рыночная стоимость земельного участка, определенная в настоящем отчете, не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС), т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

- В настоящем отчете объектом оценки является только земельный участок без расположенных на нем объектов недвижимости.



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 № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.
2	Технические характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.
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:

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
2. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
3. «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.
4. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
5. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
6. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
8. Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.
9. Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.;



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

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



8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

Федеральные законы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

Федеральные стандарты оценки:

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. 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.

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (п. 7, пп. 10 ФСО VI).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на Гаражный бокс (номер по генплану 3) – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток. Имущественные права на земельный участок – 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 № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.

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 Гаражный бокс (номер по генплану 3) – Не зарегистрировано, на земельный участок – не зарегистрировано*.

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.

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	Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19
Назначение	Гаражный бокс (номер по генплану 3)
Кадастровый номер	25:28:090101:308
Правоудостоверяющие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Общая площадь, кв.м.	189
Этаж	1, в том числе подземных 0

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.

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)	Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома
Площадь, кв.м.	220 +/- 5,19
Кадастровая стоимость, рублей	86304.69
Кадастровый номер	25:28:090101:785
Правоудостоверяющие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.



Имущественные права на объект оценки	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Инженерные коммуникации	Имеются
Наличие улучшений	Жилой дом
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Жилая и общественно-деловая застройка, рядом расположены объекты коммерческого назначения
Характеристика доступности	Доступность средняя, состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Благоустройство территории	Дорога без асфальтового покрытия

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.

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.

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 помещению 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 на Гаражный бокс (номер по генплану 3) – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток. Имущественные права на земельный участок – 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 № КУВИ-001/2023-64477289 от 17.03.2023г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-64477285 от 17.03.2023г.



10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19. В том числе с учетом доли земельного участка в праве собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19, площадью 220 +/- 5,19 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:090101:785), пропорционально размеру площади помещений с кадастровым номером 25:28:090101:308.

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 — Посьет (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 (неразвита инфраструктура), а не климатическими условиями.

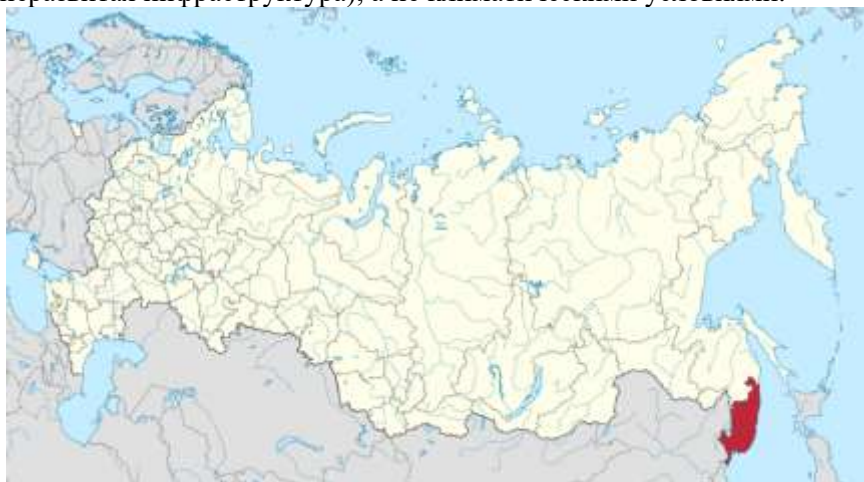


Рисунок 10.1 – Расположение Приморского края на карте Российской Федерации

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

г. 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/>



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 – средняя, 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.

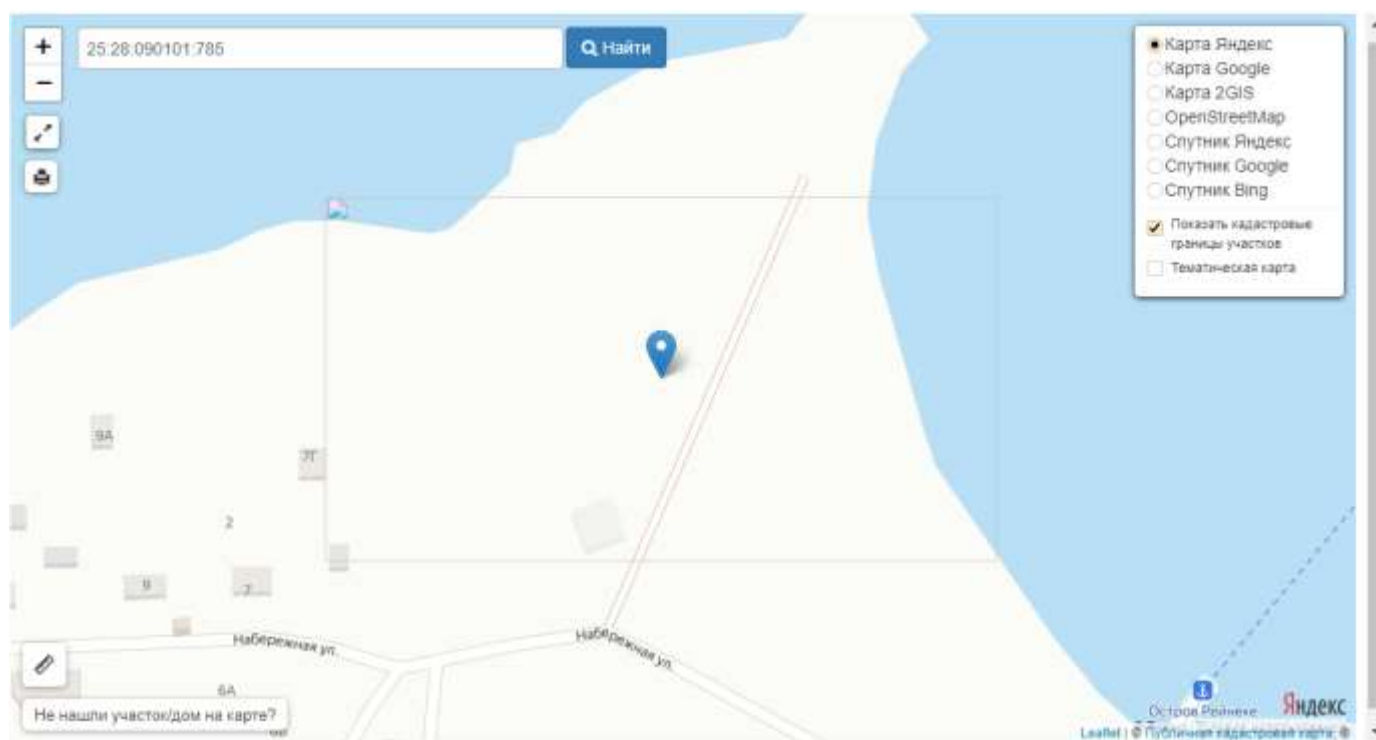


Рисунок 10.3 – Местоположение Объекта

Источник информации: <https://публичная-кадастровая-карта.рф/>



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.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта и достоверность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Россия унаследовала от СССР и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и



финансированные США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия ограниченными силами превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия, выявились многочисленные центры подготовки военных кадров по стандартам НАТО.

Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика



(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-0,8

		2021г.	Янв-июль 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+1,0
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,8
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+38,1
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+3,5
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	-3,2
13.	трубопроводного	+7,4	-4,1
14.	автомобильного	+5,0	+0,6
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,3
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,2
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+1,1
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июнь 2022, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+12,8
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,3
21.	Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:	+8,5	+8,0
22.	Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)	+8,7	+15,1

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-8,4 р)	+32,0
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.07.22	+18,8	+16,5
25.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолжк	5,2 % от кредиторск

26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.07.22	+19,5	+18,7
27.	Средства (вклады, депозиты) физ.лиц, привлечённые банками, на 01.07.22	+5,5	+1,7
28.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.07.22	+23,9	+12,3
29.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+18,3
30.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
31.	Доходы консолидированного бюджета янв-июнь		32,0
32.	Международные резервы (ЗБР), на 26.08.22г. 566,8 млрд. долл. США	+8,3	-8,0
33.	Фонд национального благосостояния, на 01.08.22г. 12,16 трлн. руб. или 198,3 млрд. долл. США (8,1% от ВВП)	-0,5	-11,7
34.	Государственный внешний долг, на 01.08.22г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,3



Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Данные Росреестра по Москве:



Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства



стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.



3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/> , http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>

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://statrelt.ru/>



Социально-экономическое положение Приморского края за январь 2023 года

**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

	Январь 2023	В % к январю 2022	Справочно январь 2022 в % к январю 2021
Оборот организаций, млрд рублей	237.9	114.4 ¹⁾	123.4 ¹⁾
Индекс промышленного производства	x	95.5	111.3
добыча полезных ископаемых	x	95.8	144.5
обрабатывающие производства	x	94.3	117.1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	102.6	101.4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	109.5	89.1
Объем работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство», млн рублей	7056.8	113.7	105.6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	121.4	127.5	76.6
Почтовая связь и курьерская деятельность ²⁾ , млн рублей	313.8	1.6р ¹⁾	107.7 ¹⁾
Деятельность в сфере телекоммуникаций ²⁾ , млн рублей	1996.6	96.8 ¹⁾	100.7 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	46057.8	102.5	99.1
Оборот общественного питания, млн рублей	2307.4	105.6	106.7
Объем платных услуг населению, млн рублей	16597.5	106.2	107.2



	Январь 2023	В % к январю 2022	Справочно январь 2022 в % к январю 2021
Индекс потребительских цен, %	100.8 ³⁾	111.3	100.9 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾ , %	101.6 ³⁾	116.2	101.1 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:			
номинальная, рублей	62474.3 ⁶⁾	109.8 ⁷⁾	111.0 ⁷⁾
реальная, %	x	97.5 ⁷⁾	104.7 ⁷⁾
Просроченная задолженность по выплате средств на зарплату на 1 февраля 2023 ⁸⁾ , млн рублей	23.1	146.3 ⁹⁾	81.6 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	6810	74.4 ¹¹⁾	55.8 ¹¹⁾

1) В действующих ценах.

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

3) Январь 2023 г. в % к декабрю 2022 г.

4) Январь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.

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

6) Данные за 2022 г.

7) 2022 г. и 2021г. в % к предыдущему году.

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

9) В % к 1 февраля 2022 г.

10) В % к предыдущему месяцу.

11) В % к соответствующему периоду предыдущего года.

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: Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19. В том числе с учетом доли земельного участка в праве собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19, площадью 220 +/- 5,19 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:090101:785), пропорционально размеру площади помещений с кадастровым номером 25:28:090101:308.

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 – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

Таблица 5. Продолжение.

		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 Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок Автоматические станции (бензиновые, газовые), размещение магазинов оптовой торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобилей принадлежности, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	
--	--	---	--



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	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	2.1-2.3, 2.7

Таблица 5. Окончание.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, объект оценки относится к землям под МЖС.



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 помещения).

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)
3. Торговые центры и помещения в них
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

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 (п. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Специалисты ООО «ИНДУСТРИЯ-Р» по итогам прошедшего 1-го квартала 2022 года провели анализ рынка продажи коммерческой недвижимости Владивостока и Приморского края.

Объем рынка продаж нежилых помещений в физическом измерении в 1-ом квартале 2022 года снизился на 11,86% и составил 163 741,29 кв.м. Снижение объемов отмечено во всех сегментах рынка в диапазоне от 7 до 79%, за исключением сегментов «Склады» и «Street retail (стрит-ритейл)» Объем рынка продаж в денежном выражении снизился на 10,23% и составил 17,60 млрд. руб.

Объем рынка аренды в физическом выражении снизился на 32,38% и составил 369 720 кв.м. На всех сегментах рынка аренды наблюдается снижение показателей в размере от 20 до 44%. Объем рынка аренды в количественном выражении в целом снизился на 32,38%.

Таким образом, снижение обобщенных показателей наблюдается в большинстве сегментов рынка аренды и продажи. По всей видимости, причиной снижения показателей на рынке стали определенные проблемы в экономике, возникшие по причине введения экономических санкций в отношении Российской Федерации со стороны США и других стран. Как показывает практика, рынок недвижимости - это не финансовый рынок и он не реагирует так стремительно на внешние изменения, поэтому сказать однозначно о причинах отрицательных показателей, в таком ключе, наверное, будет ошибочным мнением.

АРЕНДА Ставка аренды на офисные помещения в офисных зданиях (наблюдаемый перечень) в 1-ом квартале 2022 года выросла на 3,42% и составила 1 044 руб./кв.м./мес, объем предложения в офисных зданиях практически не изменился и составил 25 849,96 кв.м. Ставка аренды на *офисные помещения в целом по г. Владивостоку* выросла и составила 935 руб./кв.м./месяц рост на 3,27%. Ставка аренды в Торговых центрах практически не изменилась и составила 1907 руб./кв.м./мес. при росте 0,95%, ставка аренды



в торговых помещениях в целом по г. Владивостоку снизилась на 12,49% и составила 1 201 руб./кв.м./месяц в 4-ом квартале 2021 года - 1 372 руб./кв.м.

Объем предложения площадей в Торговых центрах в сравнении с прошлым кварталом *снизился* на 35,90% и составил 19 529,30 кв.м. *Значительно* снижение объема предложения, возможно, говорит о насыщенности рынка аренды торговых помещений в ТЦ но, чего нам ждать в следующем квартале остается загадкой, поскольку этот рынок очень сильно зависим от импорта, объем которого по прогнозам экономистов, как раз и должен снизиться к лету 2022 года.

В среднем ставка аренды на складские помещения *выросла* на 14,29% и составила 448 руб./кв.м./месяц, в 4-ом квартале 2021 - 392 руб./кв.м./месяц. Ставка аренды на производственные помещения *выросла* на 11,05% и составила 526 руб./кв.м./мес., против 474 руб./кв.м./мес. в 4-ом квартале 2021 года. Стоит отметить тот факт, что рост ставок на складские и производственные на помещения - продолжается второй квартал подряд.

Ставка аренды на нежилые помещения неопределенного назначения (ПНН) составила 780 руб./кв.м./мес., против 788 руб./кв.м. в предыдущем месяце и снизилась на 1,02%.

Рынок аренда наиболее быстро реагирует на внешние экономические факторы, во всех сегментах рынка аренды в 1-ом квартале 2022 года наблюдается разнонаправленная динамика ставок аренды а, что касается физических показателей, то они в целом снизились более, чем на 30%.

ПРОДАЖА Средняя цена предложения на офисные помещения выросла на 3,75% и в 1-ом квартале 2022 года составила 127 253 руб./кв.м. *рост*, возможно, вызван выставлением на рынок ряда дорогостоящих объектов в разных районах города по цене от 100 до 350 тыс. руб./кв.м. Цена предложения на офисные помещения в Бизнес центрах – 1140 616 руб./кв.м. *рост* на 1,6% в сравнении с предыдущим кварталом. Средние цены предложения на торговые помещения в 1-ом квартале 2022 года так же выросли и составили 137 598 руб./кв.м. *рост* на 8,75%.

Цена предложения на торговые помещения в Торговых центрах составила 220 425 руб./кв.м и выросла на 7,3%, помещения Street Retail предлагаются на рынке по средней цене 160 417 руб./кв.м. Средняя цена предложения на помещения неопределенного назначения (ПНН) *повысилась* на 3,13% и составила 113 040 руб./кв.м. Цена предложения на складские помещения снизилась на 9,96% до 58 825 руб./кв.м. Средняя цена предложения на производственные помещения в 1-ом квартале 2022 года выросла на 9,28% и составила 71 327 руб./кв.м.

На рынке продаж наблюдается рост цен в диапазоне от 1,62 до 9,28%, за исключением сегмента «складских помещений» где наблюдается снижение цены. Чем это вызвано сказать пока сложно, поскольку если следовать общей тенденции рынка, то цена должна была вырасти, да и рост ставок аренды на складские помещения тоже должен был привести к росту цены продажи.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Средняя цена предложения на участки под коммерческое строительство в 1-ом квартале 2022 года *выросла* на 13,55% и составила 1,726 млн./руб./сотка. Рост цены продолжается второй квартал.

Средняя цена предложения на земельные участки под ИЖС во Владивостоке в 1-ом квартале 2022 года *выросла* на 17,06% и составила 1,807 млн./руб./сотка, на земельные участки под ИЖС в пригороде Владивостока *незначительно снизилась* на 2,52% до 381 970 руб./сотка. Средняя цена предложения на Дачные земельные участки в пригороде Владивостока составила 224 435 руб./сотка и *повысилась* на 2,51%. Цена предложения на Земельные участки под садоводство и огородничество в районах г. Владивостока *выросла* на 4,82% и составила 554 727 руб./сотка, Цена на Земельные участки под садоводство и огородничество в пригороде Владивостока *выросла* на 10,78% и составила 212 652 руб./сотка.

Во всех сегментах рынка «Продажа земельных участков» наблюдается рост от 2 до 17%% за исключением участков под «ИЖС» в пригороде Владивостока».

*Источник информации: https://industry-r.ru/news/news_post/pervyj-obzor-v-2022-godu

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

При анализе рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости г. Владивосток, было выявлено, что рынок достаточно развит. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации.



Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах предложений

№	Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м.
1	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-pomeshenie-pod-gotovyy-biznes-104409380.html	Приморский край, г. Владивосток, улица Горная 31а	79,8	53 885
2	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/vnimanie-predlagaetsja-k-prodazhe-proizvodstvenno-skladskoe-pomeshenie-99603859.html	Приморский край, г. Владивосток, улица Иртышская 23 стр. 5	1500,00	61 333
3	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/sklad-1000-kv-s-ofisom-300kv-2-ja-rechka-super-vygodnoe-predlozhenie-98846816.html	Приморский край, г. Владивосток, улица Енисейская 7 стр. 13	1 300,00	45 769
4	https://www.farpost.ru/artem/realty/sell_business_realty/prodam-bazu-iz-10-skladov-vygodnoe-vlozhenie-16500-kv-109322120.html	Приморский край, г. Владивосток, улица Рабочая 1-я 75а	16 500,00	15 152
5	https://www.farpost.ru/artem/realty/sell_business_realty/proizvodstvenno-skladskoe-pomeshenie-s-ofisnymi-v-g-arteme-88933732.html	Приморский край, г. Владивосток, улица Красноярская 14	600,00	81 667

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 15 152 – 81 667 руб. за 1 кв.м, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

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

Таблица 11.3.2. Информация о фактических ценах предложений

№	Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м.
1	https://www.farpost.ru/nadezhdinskii-r-n/realty/land/zemelnyj-uchastok-podstroitelstvo-109421700.html	Приморский край, р-н Надеждинский, п. Раздольное	1 500	733
2	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-na-beregu-peschanyj-85173352.html	Приморский край, мыс Песчаный	1050	1 429
3	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-9-sotok-99986838.html	Приморский край, п.Береговой, м.Песчаный	888	1 145
4	https://www.farpost.ru/nadezhdinskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-109552073.html	Приморский край, р-н Надеждинский, п. Раздольное	1 000	650
5	https://www.farpost.ru/nadezhdinskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-99198668.html	Приморский край, р-н Надеждинский, п. Раздольное	712	1 124

Для земельных участков характерен диапазон цен от 650 – 1 429 руб. за 1 кв.м., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

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 в сегментах земельных участков:

- 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 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 – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

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 – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Таблица 10. Продолжение

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87

Таблица 10. Окончание

Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79
---	------	------	------

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 залогодатель 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 – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Таблица 80. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ, личное подсобное хозяйство)	1,18	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,64	1,33	1,95
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,81	1,57	2,06



Таблица 83. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

цены объектов разного функционального назначения		Объект-аналог	
		Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))
Объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	1,00	0,84
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	1,18	1,00

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью более 1000 тыс. человек

Таблица 89

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек

Таблица 90

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	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 – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
	Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,38
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00



Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	под индустриальную застройку						
	Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
	Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
	Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
	Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	под коммерческую застройку						
	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,06
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	под жилую застройку						
	Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
	Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
	Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
	Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Корректировка на расположение относительно автомагистралей вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,22	1,34

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 – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов
миллионников

Таблица 64

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-35%
Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	48%	20%	18%	22%	3%	0%	-2%	-19%
Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	2%	2%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%

Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах
городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	45%	45%	22%	20%	19%	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 – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ¹											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,06	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,58	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200		
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99		
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53		
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34		
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24		
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17		
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12		
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05		
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03		
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	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 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. Высококласовые 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. Высококласовые 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%

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	13.1%	14.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.6%	13.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	13.1%	14.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	13.9%	16.1%

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 заломщик 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 выставлялись 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 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80
Районы с развитой промышленностью	0.72	0.70
Районы сельскохозяйственных районов	0.60	0.58
Прочие населенные пункты	0.48	0.46
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80
Районы с развитой промышленностью	0.72	0.71
Районы сельскохозяйственных районов	0.61	0.59
Прочие населенные пункты	0.49	0.48

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
	II	0.81	1.00	1.13	1.35	1.69
	III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
	IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
	V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.23	1.38	1.64	2.03
	II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
	III	0.72	0.89	1.00	1.19	1.47
	IV	0.61	0.75	0.84	1.00	1.23
	V	0.49	0.61	0.68	0.81	1.00

Объекты офисной недвижимости

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

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
Центры административных районов города	0.89	0.88
Спальные микрорайоны: высотная застройка	0.81	0.80
Спальные микрорайоны: среднеэтажная застройка	0.74	0.72
Районы вокруг крупных предприятий	0.62	0.60
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88
Спальные микрорайоны: высотная застройка	0.80	0.79
Спальные микрорайоны: среднеэтажная застройка	0.74	0.73
Районы вокруг крупных предприятий	0.62	0.60
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72

Таблица 56. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

цены		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1.00	1.13	1.24	1.38	1.61	1.37
	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21
	III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
	IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01
	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85
	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Таблица 57. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1.00	1.13	1.24	1.35	1.62	1.37
	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
	III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
	IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00



Объекты торговой недвижимости

Таблица 76. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения 0,5-1 млн. чел.

цены		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины промзоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,13	1,23	1,29
	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18
	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14
	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05
	окраины промзоны	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00

Таблица 68. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,91	0,88	0,93
многоквартирная жилая застройка	0,82	0,78	0,86
среднеэтажная жилая застройка	0,80	0,76	0,83
зона автомагистралей	0,74	0,70	0,78
окраины промзоны	0,69	0,63	0,75
Удельная арендная ставка			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,90	0,80	1,00
многоквартирная жилая застройка	0,80	0,70	0,91
среднеэтажная жилая застройка	0,77	0,67	0,86
зона автомагистралей	0,73	0,61	0,86
окраины промзоны	0,66	0,55	0,77

Таблица 77. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения 0,5-1 млн. чел.

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины промзоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,26	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,16	1,20	1,30
	многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,06	1,10	1,19
	среднеэтажная жилая застройка	0,82	0,86	0,94	1,00	1,03	1,12
	зона автомагистралей	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00	1,08
	окраины промзоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	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.

Объекты офисной недвижимости

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

Объекты торговой недвижимости

Таблица 84. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91



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.

Объекты офисной недвижимости

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

Объекты торговой недвижимости

Таблица 309. 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	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

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.

Объекты офисной недвижимости

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

Объекты торговой недвижимости

Таблица 285. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,10	1,26	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,23
	цоколь	0,79	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,76	0,81	0,95	1,00

Таблица 270. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,11	1,17
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,08	1,14
	цоколь	0,90	0,93	1,00	1,05
	подвал	0,85	0,88	0,95	1,00

Таблица 286. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,27	1,33
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24	1,29
	цоколь	0,79	0,81	1,00	1,04
	подвал	0,75	0,78	0,96	1,00

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

$$K = (1 - Io) / (1 - Ia),$$

где K – величина корректировки;
Io – износ оцениваемого объекта;
Ia – 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.

Тип объекта: Поправка на разницу типа объекта вносится с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Объекты офисной недвижимости

Таблица 241. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.93

Объекты торговой недвижимости

Таблица 245. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.91	0.86	0.96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.90	0.95

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

Выделяют 4 состояния отделки:

- без отделки;
- требует косметического ремонта;
- отделка «стандарт»;
- отделка «премиум».

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»)	требуется косметического ремонта	требуется 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
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется 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.

Объекты офисной недвижимости

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

Объект оценки	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

Таблица 228. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10	1.21
	от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
	от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
	от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
	от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00	1.10
	от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00

Объекты торговой недвижимости

Таблица 237. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.04	1.22	1.49	1.50	1.72
	от 50 до 125	0.96	1.00	1.17	1.44	1.45	1.65
	от 125 до 300	0.82	0.85	1.00	1.23	1.24	1.41
	от 300 до 750	0.67	0.70	0.82	1.00	1.01	1.15
	от 750 до 1500	0.67	0.69	0.81	0.99	1.00	1.14
	от 1500	0.58	0.60	0.71	0.87	0.88	1.00

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.26	1.37	1.55	1.81	1.95
	от 50 до 125	0.79	1.00	1.09	1.23	1.44	1.55
	от 125 до 300	0.73	0.92	1.00	1.13	1.32	1.42
	от 300 до 750	0.64	0.81	0.88	1.00	1.17	1.26
	от 750 до 1500	0.55	0.70	0.76	0.86	1.00	1.08
	от 1500	0.51	0.65	0.70	0.80	0.93	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.



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 (п. 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 – Для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома, 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: Для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – Гаражный бокс (номер по генплану 3).

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:	6	3	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: Для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома.

Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения 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 торгового 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

Согласно положениям ФСО I, ФСО II, ФСО III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию



оценщик принимает во внимание при проведении 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 – представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке – могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Метод оценки – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке – представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Существенность – представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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 объекта оценки – представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе



собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

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 – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

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

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

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

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

- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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.

Оценка стоимости – представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) – называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка – представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

13.3 Описание применения подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода



оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

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. (п. 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 (п. 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) (п. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Доходный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Объект оценки в наибольшей степени относится к сегменту офисной недвижимости, таким образом, оценщик считает нецелесообразным использование данного подхода.

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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

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 функционального 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 офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

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



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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 – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п. 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.

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 веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны помещения – 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	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Вид использования/зонирования	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Месторасположение	Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19	проспект Острякова 8	улица Некрасовская 90	улица Полевая 8
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здание	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	189	18,5	41,5	33,1
Цена, рублей	-	800000	2000000	1600000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	43243	48193	48338
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sale_garage/prodam-garazhnyj-box-gsk-60-2-vo-vladivostoke-41650927.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sale_garage/garazhnyj-box-95949329.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sale_garage/gsk-chibis-garazhnyj-box-57-6-kv-m-106705094.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 11,7 %, что соответствует значению для производственно-складских объектов.

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 объекты аналоги не сопоставимы по данному параметру, вводится корректировка 0,63.

Корректировка на этажность

Объект оценки и объекты аналоги расположены на 1 этаже здания, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру (находятся внутри квартала), корректировка не вводится.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру (имеют отдельный вход), корректировку не вводим.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и объекты аналоги имеют состояние отделки «без отделки», поэтому 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 объектов аналогов находится в диапазоне до 300, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги – встроенные помещения, корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние

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

$$K = (1 - Io) / (1 - Ia),$$

где K – величина корректировки;

Io – износ оцениваемого объекта;

Ia – износ аналога.

Объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы по данному параметру, вводится корректировка согласно формуле – 0,07.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.



Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги 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 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 15.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	189	18,5	41,5	33,1
Цена, рублей	-	800000	2000000	1600000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	43243	48193	48338
Корректировка на уторгование	-	0,883	0,883	0,883
Цена после корректировки, рублей	-	38184	42554	42682
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	38184	42554	42682
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	38184	42554	42682
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	38184	42554	42682
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	38184	42554	42682
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	38184	42554	42682
Корректировка на местоположение	-	0,63	0,63	0,63
Цена после корректировки, рублей	-	24056	26809	26890
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24056	26809	26890
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24056	26809	26890
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24056	26809	26890
Износ, %	96,00	40,00	40,00	40,00
Корректировка на физическое состояние здания	-	0,07	0,07	0,07



Цена после корректировки, рублей	-	1604	1787	1793
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1604	1787	1793
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1604	1787	1793
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1604	1787	1793
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1604	1787	1793
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1604	1787	1793
a ⁿ		0,0371	0,0371	0,0371
A	0,1113			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		500	600	1000
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей	2 100			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	396 900			
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС с учетом округления, рублей	397 000			
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей	330 833			
Среднее значение	1728,00			
Среднее квадратическое отклонение	107,43			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	6,22			

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 **6,22 %**, 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.

Расчет стоимости земельного участка по методу сравнения продаж.

Метод определения стоимости земельного участка по методу сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- 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.

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.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц 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:
 - 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.

Последовательность шагов

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

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. 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)	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Вид использования/зонирован	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов



ия (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Хранение автотранспорта	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома	Индивидуальные жилые дома
	Зона жилой и общественно-деловой застройки	Зона жилой и общественно-деловой застройки	Зона жилой и общественно-деловой застройки	Зона жилой и общественно-деловой застройки
Местоположение	Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г № 19	о. Рейнеке	о. Рейнеке	о. Попова
Кадастровый номер	25:28:090101:308	25:28:090101:769	25:28:090101:534	25:28:070101:1129
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
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
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.	220	2 054,0	871,0	2 000,0
Цена, рублей	-	2 000 000	570 000	2 100 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	974	654	1 050
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnij-uchastok-ostrov-rejneke-44325878.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-uchastok-na-rejneke-107607829.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnij-uchastok-o-popova-5-min-domorja-107572930.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 для объектов аналогов составляет 12,9 %. (см. Анализ рынка).

Передаваемые имущественные права.

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

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 выставались на продажу за последнее время, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась, корректировка не вводится.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов, корректировка не требуется. Разрешенное использование объектов-аналогов не отличается от разрешенного использования объекта оценки, корректировка не требуется.

Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по местоположению, 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.

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. 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.

Площадь объекта оценки и 2 объекта аналога лежит в диапазоне до 10 сот., для них корректировка не требуется. Площадь 1, 3 объектов аналогов находится в интервале 10-30 сот., поэтому для них вводится корректировка 1,34.

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

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – 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.	220	2054	871	2000
Цена, рублей		2000000	570000	2100000
Цена за 1 кв.м., рублей		974	654	1 050
Корректировка на уторгование		0,871	0,871	0,871
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		848	570	915
Корректировка на площадь руб.		1,34	1,00	1,34
Цена после корректировки, рублей		1136	570	1226
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1136	570	1226
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		0,70	1,00	0,70
Цена после корректировки, рублей		795	570	858
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,8162	0,8716	0,8171
A	2,5049			
Весовые коэффициенты		0,3258	0,3480	0,3262
Взвешенная стоимость		335	198	364



Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей без учета НДС	897			
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей	197 340			
Среднее значение	741,00			
Среднее квадратическое отклонение	151,40			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	20,43			

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 **20,43 %**, 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 с учетом НДС:

РСср.	Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19. В том числе с учетом доли земельного участка в праве собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19, площадью 220 +/- 5,19 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:090101:785), пропорционально размеру площади помещений с кадастровым номером 25:28:090101:308	594 340 рублей
-------	---	----------------



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 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.

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 на дату оценки 594 340 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 объекта оценки был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	594 340	1,0	594 340
3	Затратный подход	Не использовался	-	-
4	Рыночная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, рублей	594 340		
5	Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета НДС, рублей	528 173		

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>Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/з №19</i>	397 000 (Триста девяносто семь тысяч) рублей	330 833 (Триста тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля



<i>Земельный участок, площадью 220 +/- 5,19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:090101:785 расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/з № 19</i>	197 340 (Сто девяносто семь тысяч триста сорок) рублей (НДС не облагается)	
Итого	594 340 (Пятьсот девяносто четыре тысячи триста сорок) рублей	528 173 (Пятьсот двадцать восемь тысяч сто семьдесят три) рубля

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 (п. 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 4 аналога для помещения 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



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

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:

Галиуллина Анастасия Владимировна

Дата составления отчета: **31 марта 2023 г.**



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 1743/23

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: Гаражный бокс (номер по генплану 3), общая площадь – 189 кв.м, этаж: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:090101:308, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, о. Рейнеке, в районе в/г №19 с земельным участком, площадью 220 +/- 5,19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:090101:785 расположенным по адресу: Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейнеке, в районе в/г № 19



Копии источников информации

← ↻ www.farpost.ru Продается гаражный бокс на Гоголя, некрасовская, проспект красного знамени 666, есть свидетельство о регистрации. Цена: 800 000Р во Владивостоке

FarPost.ru Владивосток Объявления Покупки и избранное + Подать объявление 27871425

домострой • Недвижимость • Продажа гаражей • Боксы гаражные • Красного Знамени 666

сегодня в 04:05

Продается гаражный бокс на Гоголя во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

800 000 Р

AntonW
Продвец 13 лет на сайте
Владивосток

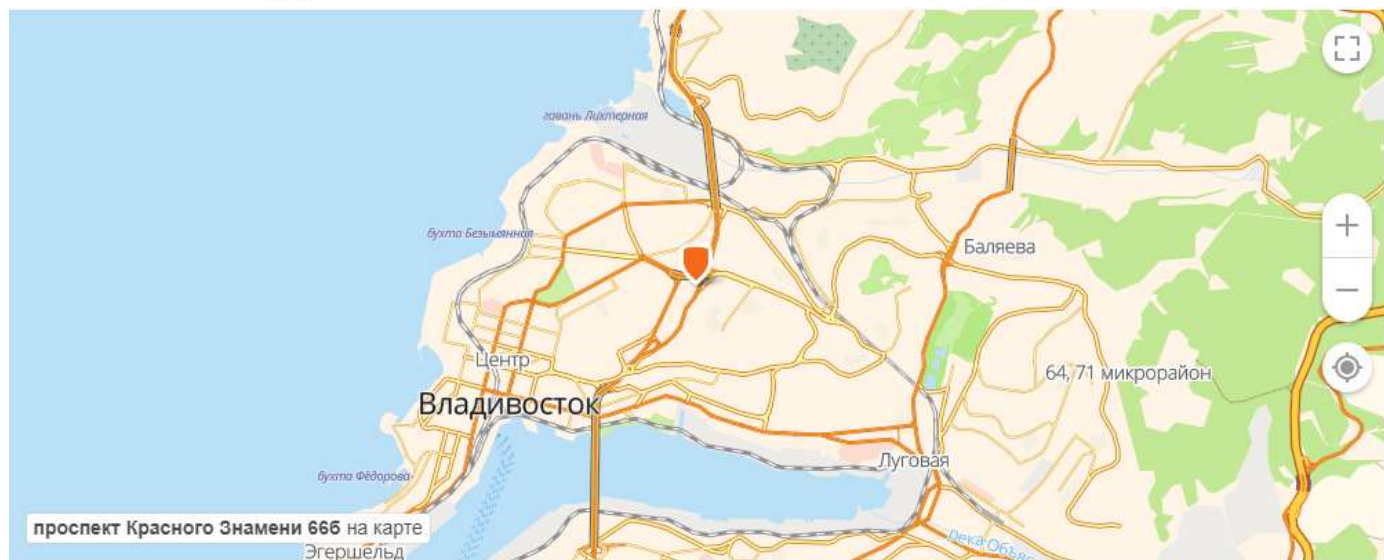


Показать телефон Спросить

Район:	Некрасовская
Адрес:	проспект Красного Знамени 666
Право на землю:	собственность
Общая площадь:	18,5 кв. м
	✓ Свидетельство о регистрации
	Без подвала
	✓ Электричество

Вид сверху

Продается отличный кооперативный гараж площадью 18,5 кв. м. в районе остановки Гоголя. Гараж сухой, электричество есть. Реальному покупателю торг. Стоимость оформления 30000 рублей

Добавить в избранное
Добавить заметку
Подписаться
Пожаловаться



https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sale_garage/prodaetsja-garazhnyj-box-na-gogolja-105569418.html



Фарпост • Недвижимость • Продажа гаражей • Боксы гаражные • Острякова 8

№АМ00037

1 апреля

Продам гаражный бокс ГСК № 60/2 во Владивостоке

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

1 600 000 ₽

ТАКАСКА

Рейтинг 1578 1761 отзыв

Продавец 13 лет на сайте
Владивосток

🟢 продавец сейчас на сайте

Позвонить телефону

Спросить

Район

Первая речка

Адрес

проспект Острякова 8

подробности о доме

Право на землю

аренда

Общая площадь

33,1 кв. м.

✓ Свидетельство о регистрации

Без подвала

✓ Электричество

Бокс требует вложений, возможность увеличения площади
Гараж оформлен в собственность, земля оформлена
договором аренды земельного участка. Возможен обмен на
авто



★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

➦ Поделиться

🚩 Пожаловаться



https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sale_garage/garazhnyj-box-95949329.html



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Гаражный бокс, некрасовская, улица некрасовская 90, есть свидетельство о регистрации, собственность. Цена: 2 000 000Р во Владивостоке

FarPost.ru Владивосток Объявления Покупки и избранное + Подать объявление 27671425

Объявление: Недвижимость • Продажа гаражей • Боксы/парковки • Некрасовская 90

27 марта

Гаражный бокс во Владивостоке

★ Избранное Заметки Поделиться

2 000 000 Р

EvgenMedved
Продавец 10 лет 9 месяцев на сайте
Владивосток

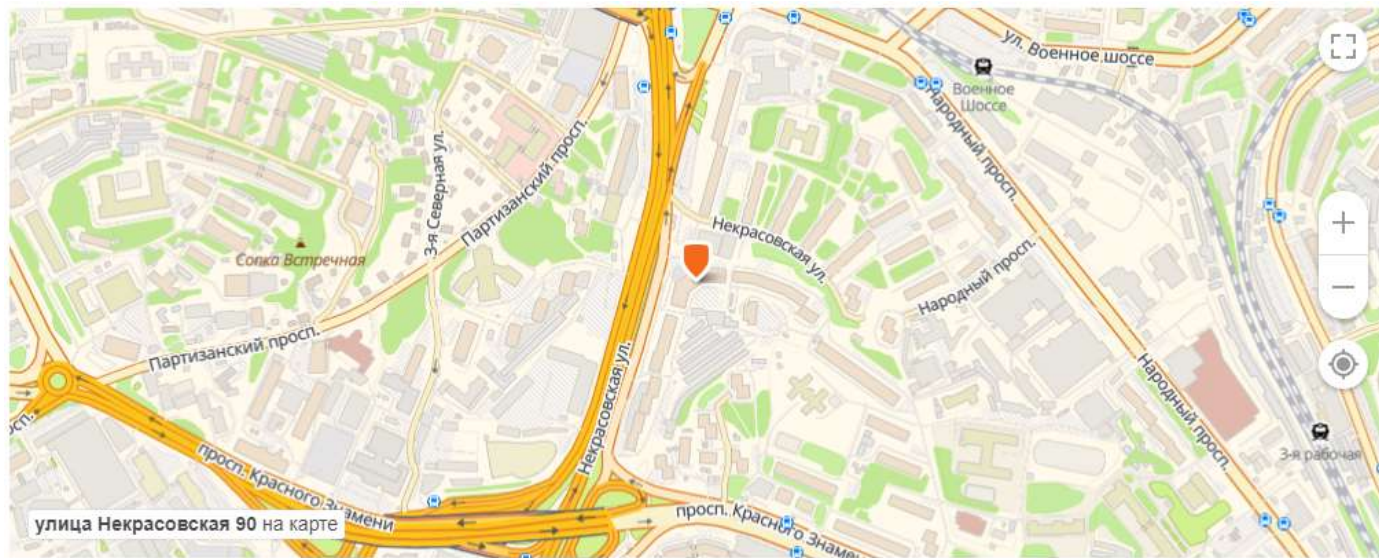
🟢 продавец сейчас на сайте

Позвонить телефону Спросить

Район	Некрасовский
Адрес	улица Некрасовская 90 Подробнее о доме
Право на землю	собственность
Общая площадь	41,5 кв. м
	✓ Свидетельство о регистрации
	✓ Подвал
	✓ Электрчество

ЗВОНИТЬ или ПИСАТЬ НА ВОТСАП или НА ПОЧТУ Гараж с подвалом (41 кв м) и местом возле нито, то есть по факту 2 машиноместа с подвалом. Земля оформлена в собственность.

Вид внутри



https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sale_garage/garazhnyj-box-95949329.html



Фарпост - Недвижимость - Продажа земельных участков

44325878

30 марта

Продаётся земельный участок, Остров Рейнеке во Владивостоке

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

➦ Поделиться

⚠️ Пожаловаться

2 000 000 ₽ / весь участок

5045538

Пользователь 7 лет на сайте
Владивосток

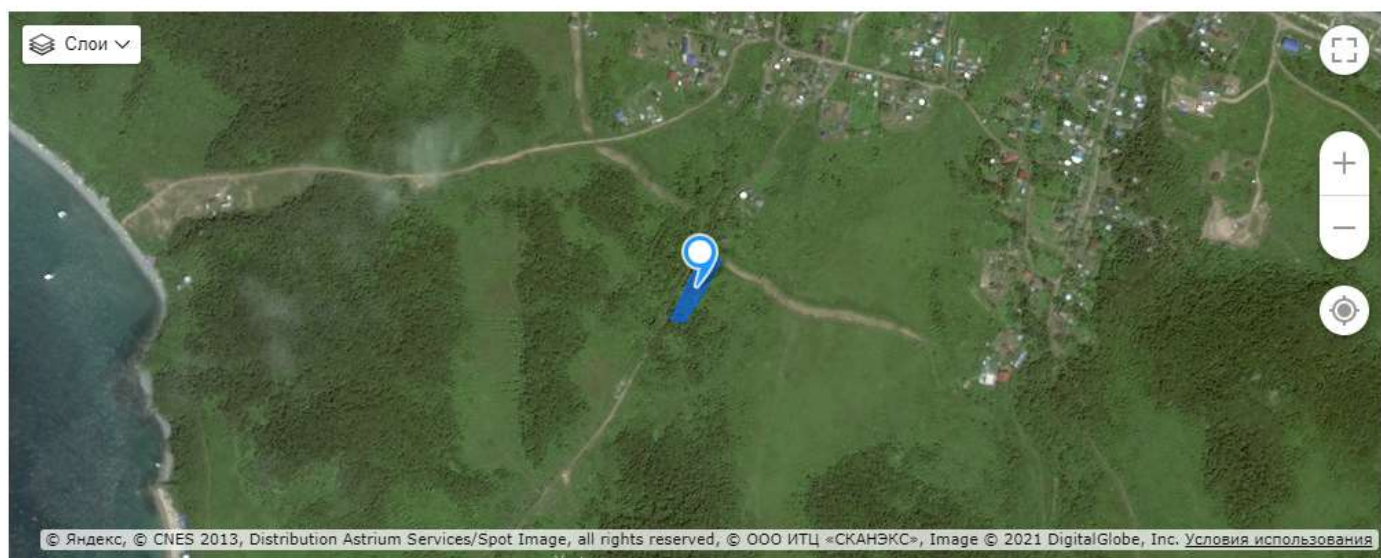
👤 у пользователя сейчас нет

Показать телефон

Спросить



Площадь участка: 2 000 кв. м.
Статус: Собственность
Ограничения по использованию: не зарегистрировано
Расположение: о. Рейнеке
Кадастровый номер участка: 25.28.060101.769
Без электричества
Без воды
✓ Подъездные пути



© Яндекс, © CNES 2013, Distribution Astrum Services/Spot Image, all rights reserved, © ООО ИТЦ «СКАНЭКС», Image © 2021 DigitalGlobe, Inc. [Условия использования](#)

<https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-ostrov-rejneke-44325878.html>



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Realty > Недвижимость > Продажа земельных участков

№107607829

сегодня в 03:20

Продается участок на Рейнеке во Владивостоке

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Добавить заметку
- ➦ Поделиться
- ⚠ Показать

570 000 ₽ / весь участок

ООО ТВОЯ ЗЕМЛЯ

Пользователь 15 лет на сайте
Владивосток

👤 у пользователя сейчас online

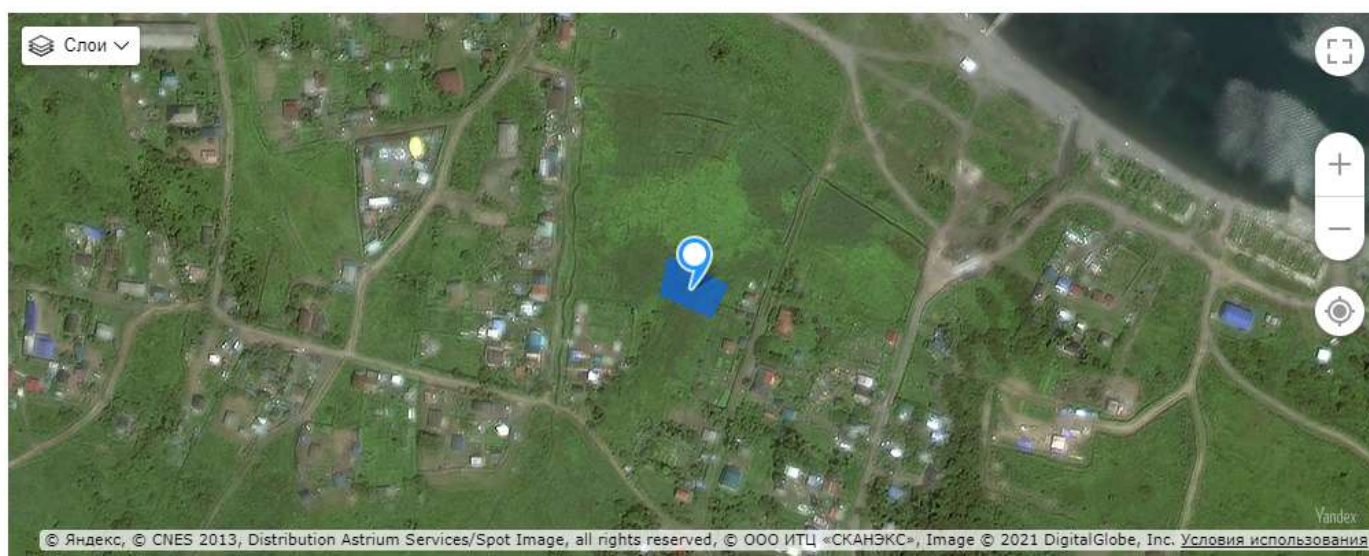
Показать телефон

Спросить

Площадь участка: 871 кв. м.
Статус: Собственность
Ограничения по использованию: Нет
Расположение: о. Рейнеке
Кадастровый номер участка: 25:28:090101:534
Без электричества
Без воды
✓ Подъездные пути



Фото участка



<https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-uchastok-na-rejneke-107607829.html>



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Форпост • Недвижимость • Продажа земельных участков

№107572930

2 апреля

Земельный участок о. Попова 5 мин до моря во Владивостоке

★ избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

★ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
➦ Поделиться
⚠ Показать

2 100 000 Р / весь участок

Miss2015

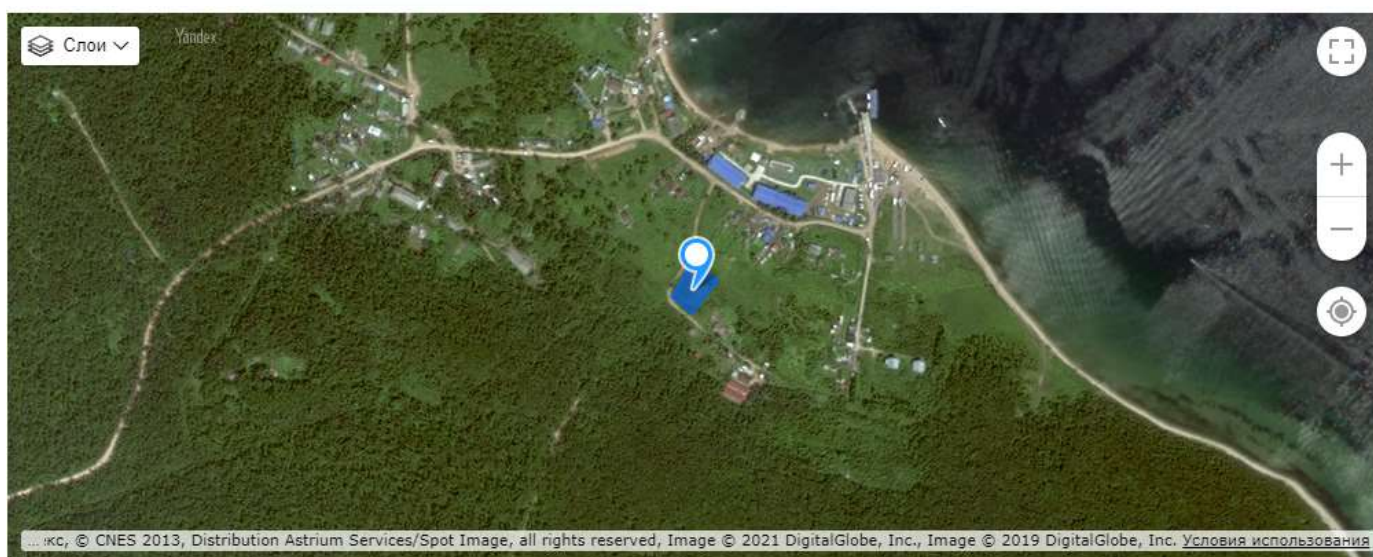
Пользователь 13 лет на сайте
Владивосток

👤 у пользователя сейчас онлайн

Показать телефон

Спросить

Площадь участка	2 000 кв. м.
Статус	Собственность
Ограничения по использованию	Нет
Расположение	о. Попова
Кадастровый номер участка	25.28.070101-1129
	Без электричества
	Без воды
	✓ Подъездные пути



<https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnij-uchastok-o-popova-5-min-do-morja-107572930.html>

Филиал публично-правовой компании "Текстология" по Пензенскому краю
полное наименование организации в Едином государственном реестре недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

ORGANISM OF NATURE/ORGANISM OF CULTURE: INCORPORATING

На основании запроса от 16.03.2023, поступившего на рассмотрение 16.05.2023, сообщаем, что составы зданий Единого государственного реестра недвижимости

PAVIERI / JUNE 1997

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64477289				
Кадастровый номер:	25:28:009101:508			
Номер кадастрового квартала:	25:28:009101			
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, о. Рейкокс, в районе п/т №19			
Площадь:	189			
Назначение:	Нежилое			
Назначение/вид:	Гаражный бокс (номер по плану № 3), упрощенный объект			
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:	1954			
Кадастровая стоимость, руб.:	976895.40			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:009101:789			
Кадастровые номера помещений, машин-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Ссылки на источники объекта недвижимости в составе предприятия или имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Ссылки на источники объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			

Disk 1

Лист 2			
Знаки			
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
17.03.2023г. № КУПН-601/2023-64477289			
Кадастровый номер:		25:28:090101:308	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов воздушного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют	
Статус знаков 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 помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствующих	
Получатель выписки:		Летови Елена Александровна, действующая на основании документа " " УПРАВЛІННЯ МІСЬКОЮ АДМІНІСТРАЦІЄЮ	

БЕЛОРУССКАЯ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ КОМПАНИЯ	<div style="text-align: center;">  <p> ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСКИ Сгенерировано КОМПЬЮТЕРНОЙ КОМПАНИЕЙ БЕЛОРУССКАЯ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ КОМПАНИЯ </p> </div>	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО ИЛИ ИМЯ
---	--	--------------------------



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

[illegible]

Описание местоположения объекта недвижимости

[illegible]



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

Экземпляр							
лист объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
17.05.2023г. № КУИП-001/2023-64477289							
Кадастровый номер: 25:28:090101:308							
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК 25, зона 1							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	338111.93	1382785.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	338113.12	1382791.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	338102.14	1382793.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	338100.68	1382787.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	338111.93	1382785.13	-	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		

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ПОДПИСЬ, ФИО
--------------------------------	--	---	--------------

Экземпляр							
лист объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
17.05.2023г. № КУИП-001/2023-64477289							
Кадастровый номер: 25:28:090101:308							
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов недвижимого строительства							
Система координат МСК 25, зона 1							
Номер 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	

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ПОДПИСЬ, ФИО
--------------------------------	--	---	--------------



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр
анализа и мониторинга окружающей среды»
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2023, поступившего на рассмотрение 16.03.2023, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.03.2023 № КУИИ-001/2023-64477285			
Кадастровый номер:	25.28.090101.785		
Номер кадастрового квартала:	25.28.090101		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.04.2021		
Район государственного учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток р-н, о. Рейково, в районе № 19		
Площадь:	220 +/- 5,19		
Кадастровая стоимость, руб.	86304,69		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	25.28.090101.108		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера ограниченных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Хранение автотранспорта		
Сведения о кадастровом номере:	образован земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г.Владивосток, о.Рейково, в районе № 19		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С/Сертификат: ЭКМОБ/ОБЩЕСТВЕННЫЙ/СТАНДАРТ/С Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СРЕДСТВ КАДАСТРА ИЛИ Информация: 17.03.2023 по 10:36:50	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.03.2023 № КУИИ-001/2023-64477285			
Кадастровый номер:	25.28.090101.785		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории (в соответствии с частью 15 статьи 65 Федерального закона Российской Федерации от 03 июля 2006 года № 74-ФЗ в границах водохозяйственной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования гидроуровня воды; 2) размещение складов, объектов размещения отходов производства и потребления, мусорных, промышленных, складских, складовых и складских объектов, пунктов заготовки и хранения сырья, объектов складского назначения; 3) осуществление иных мероприятий 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 автотранспортных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автотранспортные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных предприятий, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Закона), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ нефти и нефтепродуктов, хранения нефти и нефтепродуктов (за исключением случаев, если резервуары и емкости общепромышленных емкостей используются для хранения нефти и нефтепродуктов); 7) сброс сточных вод (за исключением случаев, если сброс сточных вод осуществляется в соответствии с утвержденным техническим проектом в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 23 февраля 1992 года N 2395-1 "О водных"). В соответствии с частью 16 статьи 65 Федерального закона 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 водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды, в соответствии с Законом с особыми условиями использования территории. Часть водохозяйственной зоны Яковлевского моря, г.г. Владивостокской зоны, решения: 1. дата решения: 07.11.2019, номер решения: 05-07/206, наименование ОГН/ОБС/У: Амурское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 06.07.2018, номер решения: 12К/2018, наименование:		

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С/Сертификат: ЭКМОБ/ОБЩЕСТВЕННЫЙ/СТАНДАРТ/С Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СРЕДСТВ КАДАСТРА ИЛИ Информация: 17.03.2023 по 10:36:50	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	--	--	-------------------



Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.05.2023г. № КУИИ-011/2023-64477283			
Кадастровый номер:		25:08:000101:785	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		ОГВ/ОМСУ: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Российский информационно-аналитический и научно-исследовательский водохозяйственный центр". 3. дата решения: 07.03.2014, номер решения: 64, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство водных ресурсов 4. дата решения: 08.05.2015, номер решения: 84, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство водных ресурсов 5. дата решения: 19.07.2018, номер решения: У05-1672, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство по рыболовству 6. дата решения: 15.07.2019, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Амурское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 7. дата решения: 23.07.2019, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "Земельные ресурсы"	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, инновационной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, имеющих угодов, лесов:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для устройства частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	

Документ подписан электронной подписью	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.05.2023г. № КУИИ-011/2023-64477283			
Кадастровый номер:		25:08:000101:785	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус здания 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 прав и обременениях недвижимости вносятся: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 27.04.2021; резолюция 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; государственный контракт на информационное обеспечение и другие работы в области водных ресурсов для федеральных Государственных нужд от 06.07.2018 № 126/2018 выдан: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Российский информационно-аналитический и научно-исследовательский водохозяйственный центр", приказ "О совершенствовании мер по установлению на местности границ водохозяйственных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 07.03.2014 № 64 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов; приказ "О внесении изменений в приказ Федерального агентства водных ресурсов от 7 марта 2014 г. № 64 "О совершенствовании мер по установлению на местности границ водохозяйственных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 08.05.2015 № 84 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов; приказ "О предоставлении информации из государственного водохозяйственного реестра" от 19.07.2018 № У05-1672 выдан: Федеральное агентство по рыболовству; протокол совещания от 15.07.2019 № б/н выдан: Амурское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, карта (план) зоны с особыми условиями использования территории: Часть водохозяйственной зоны Японского моря от 23.07.2019 № б/н выдан: ООО "Земельные ресурсы". Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют	
Получатель выписки:		Леонова Елена Александровна, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г.ВЛАДИВОСТОКА	

Документ подписан электронной подписью	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО



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

Лист 2 Лист 5

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.05.2023г. № КУИИ-001/2023-64477285			
Кадастровый номер:		25:28:090101:785	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование г. Владивосток
	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, размер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25.28.090101:785-25/056/2021-1 28.04.2021 01:34:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без заключения в силу закона согласно третьему лицу, органам:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Доказательство в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии регистрации об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Привнесения в сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИННОВАЦИЯ, ФИМИЛИИ
-------------------------------	--	---	--------------------

Лист 6

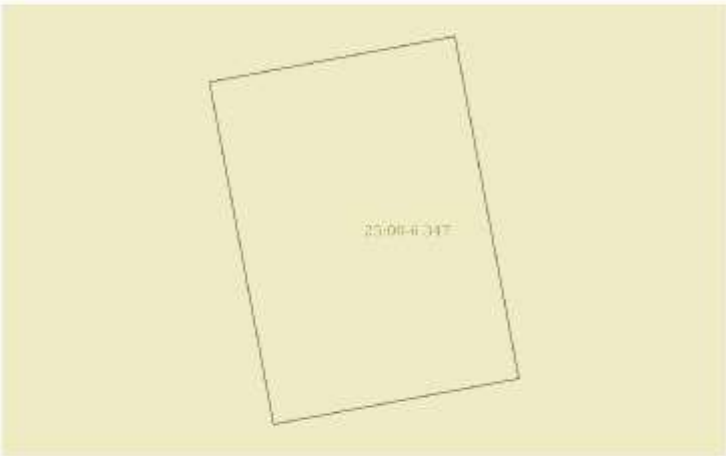
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.05.2023г. № КУИИ-001/2023-64477285			
Кадастровый номер:		25:28:090101:785	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИННОВАЦИЯ, ФИМИЛИИ
-------------------------------	--	---	--------------------



Рисунки 3.1 Лист 7

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

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.03.2023г. № КУИИ-001/2023-64477285			
Кадастровый номер:		25:28:090101:785	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:200		Касовые обозначения	
ПОДПИСЬ НАИМенование должностного лица		ПОДПИСЬ, ФИО	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторона: ЗАЯВИТЕЛЬ/ЗАКАЗЧИК РАБОТ
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ТРАДИЦИОННОЙ
Информации: 17.03.2023 по 03.06.2023

Рисунки 3.1 Лист 8

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

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 11	
17.03.2023г. № КУИИ-001/2023-64477285							
Кадастровый номер:		25:28:090101:785					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание записей в местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	79°26.0'	12.54	данные отсутствуют	25:28:090101:770	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	169°24.5'	17.52	данные отсутствуют	25:28:090101:770	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	259°26.0'	12.54	данные отсутствуют	25:28:090101:770	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	349°24.5'	17.52	данные отсутствуют	25:28:090101:770	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторона: ЗАЯВИТЕЛЬ/ЗАКАЗЧИК РАБОТ
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ТРАДИЦИОННОЙ
Информации: 17.03.2023 по 03.06.2023

ПОДПИСЬ НАИМенование должностного лица	ПОДПИСЬ, ФИО
--	--------------



Рисунок 3.2. Лист 9

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: 6	Всего листов выписки: 11
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64477285				
Кадастровый номер:		25.28.090101.785		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	338114.35	1382781.72	-	0.1
2	338097.13	1382784.94	-	0.1
3	338099.43	1382797.27	-	0.1
4	338116.65	1382794.05	-	0.1
1	338114.35	1382781.72	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонний ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКЛАДЧИК Выдано: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2023 по 13.06.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

Рисунок 4.1. Лист 30

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: 2
Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 11
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64477285		
Кадастровый номер:		25.28.090101.785
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границ частей водозащитной 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; государственный контракт на информационное обеспечение и другие работы в области водных ресурсов для федеральных Государственных нужд от 06.07.2018 № 12К/2018 выдан: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Российский информационно-аналитический и научно-исследовательский водохозяйственный центр"; приказ "О совершенствовании мер по установлению на местности границ водозащитных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 07.03.2014 № 64 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов; приказ "О внесении изменений в приказ Федерального агентства водных ресурсов от 7 марта 2014 г. № 64 "О совершенствовании мер по установлению на местности границ водозащитных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 08.05.2015 № 84 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов; письмо "О предоставлении информации из государственного водохозяйственного реестра" от 19.07.2018 № У05-1672 выдан: Федеральное агентство по рыболовству; протокол заседания от 15.07.2019 № 601 выдан: Амурское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; карта (план) зоны с особыми условиями использования территории. Часть водозащитной зоны Японского моря от 23.07.2019 № 601 выдан: ООО "Земельные ресурсы"; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с частью 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июля 2006 года № 74-ФЗ в границах водозащитных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования водосодержания почвы; 2) размещение складов, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов накопления радиоактивных отходов; 3) осуществление антропогенных мер по беребе с вредными организациями; 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 автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций,

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонний ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКЛАДЧИК Выдано: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2023 по 13.06.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1, 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.05.2023г. № КУИИ-001/2023-64477285			
Кадастровый номер:		25 28 090101 785	
		<p>инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и высшего (Борейка), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мобильные транспортных средств; б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сбор отходов, в том числе древесных, под: 8) развоза и добычи общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если развоза и добычи общераспространенных полезных ископаемых осуществляется по лицензиям на развоза и добычу этих 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 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранной 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 водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.; Реестровый номер границы: 25-06-6-347; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории; Часть водоохранной зоны Японского моря; Тип зоны: Водоохранная зона</p>	

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сторинский ЭВМЕРСОНОВИЧ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ Фамилия ИМЯ ОТЧЕВОЩЕЕ ПОЛНОЕ ИМЯ РАСЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР ИКАРГОСТРАХОВА</p> <p>Действителен с 17.05.2023 по 15.06.2023</p>	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО ИЛИ ИНИЦИАЛЫ
--------------------------------	--	--	-------------------------------



Иллюстрации объекта оценки





Копии документов Оценщика

Автономная некоммерческая организация
«Современный институт дополнительного
профессионального образования»
Тел.: 8 962 393 94 87

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
**Карпенко
Анастасия Владимировна**
с 10.12.2020 г. по 24.05.2021 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в автономной
некоммерческой организации «Современный институт
дополнительного профессионального образования» по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 980 ак. часов.

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622414093435

Диплом предоставляет право на ведение профессиональной
деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Документ о квалификации

Регистрационный номер
003704

Город
Рязань

Дата выдачи
24.05.2021

Председатель комиссии
Белобородова С.В.

Руководитель
Климова С.М.

Секретарь
Корфанова А.А.

«Современный институт
дополнительного
профессионального
образования»
МФЕ
ОБРАЗОВАНИЯ



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Галиуллиной Анастасии Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Галиуллина Анастасия Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«17» мая 2022 года за регистрационным номером № 01288.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 033037-1 от 04.03.2022, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

- «оценка движимого имущества» № 033038-2 от 04.03.2022, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» августа 2022г.

Дата составления выписки «31» августа 2022г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков





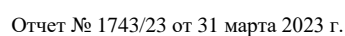
ПОЛИС №0991R/776/40185/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		21 апреля 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40185/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии 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 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Карпенко Анастасия Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 343529352500	
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 21 апреля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 апреля 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 21 апреля 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять 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 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 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:	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. Щаболювка, д. 31, стр. Б ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, 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 требований 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 (иска, 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 Ериховой 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 (Правильный/Неправильный) - 0991R/776/2011421
Исполнитель: Куликов Ольга Владимировна, Тел. +7 495 788 9999, do6, 5435,
kushnikov@alfastrah.ru







**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Галиуллин
(фамилия)
Роман Русланович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 9 " августа 1996 г.
(дата рождения) русский
(национальность)
Волгоградская область, Быковский район, р.п. Быково
(место рождения)

Карпенко
(фамилия)
Анастасия Владимировна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 17 " августа 1996 г.
(дата рождения) русская
(национальность)
Волгоградская область, г. Волжский
(место рождения)


заключили брак 13 августа 2022 г.
(число, месяц, год)

о чем 2022 года августа месяца 13 числа
составлена запись акта о заключении брака № 120229340003400488006

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Галиуллин
жене Галиуллина

Место государственной регистрации 93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации
(код и наименование органа, которым
городского округа - город Волжский Волгоградской области
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации
(код и наименование органа, которым выдано
городского округа - город Волжский Волгоградской области
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи " 13 " августа 2022 г.
М.П. Руководитель
(уполномоченный работник)  Е.М. Алексеева

И-РК № 617275

Формы, МПД9, Мокш. 2021, 104.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

400050, Волгоград, Пархоменко, 51
+7 (8442) 60-17-88
ИНН 3443923035, КПП 344401001, ОГРН 1133443018939
Р/с 40702810511000004062 в Волгоградском отделении
№8621Сбербанка России, БИК 041806647,
К/с 30101810100000000647



ДОВЕРЕННОСТЬ

г. Волгоград

20 июня 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик центр» (адрес: 400050, Российская Федерация, Волгоградская область, Волгоград, им. Пархоменко, 51; ИНН/КПП 3443923035/344401001, ОГРН 1133443018939), в лице генерального директора Ершовой Светланы Семёновны, действующей на основании Устава, доверяет директору ООО «Аналитик Центр» Жалниной Ирине Андреевне, паспорт 18 09 439850 выдан 21.04.2010 г. Отделом УФМС России по Волгоградской области в Кировском р-не гор. Волгограда, адрес регистрации: г. Волгоград, ул. Косогорная, д.55:

право подписи отчётов об оценке, выполненных ООО «Аналитик Центр»;

распределение между оценщиками ООО «Аналитик Центр» заказов на проведение оценки;

контроль за сроками и качеством выполненных отчётов оценщиками ООО «Аналитик Центр»;

ведение переписки с заказчиками отчётов об оценке с правом подписи запросов, разъяснений;

ведение переговоров с заказчиками отчётов об оценке с целью разрешения возникающих вопросов, касающихся проведения оценки.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (один) год без права передоверия.

Доверенность выдана 20 июня 2022 г.

Доверитель: генеральный директор ООО «Аналитик Центр» _____

