ООО «ДВ-ЭКСПЕРТ»
690022, г. Владивосток, ул. Чапаева, д. 39 оф. 101
ИНН/КПП 2540099622 / 254301001, ОГРН 1032502277928,
тел. 8 (423) 231-07-88, e-mail: dvekspert@mail.ru, www.dv-experts.ru

Отчет № 450/2023
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект недвижимости:
Нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м.

Местоположение объекта недвижимости:
Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5

Заказчик оценки:
Управление муниципальной собственности города Владивостока

Собственник объекта недвижимости:
Муниципальное образование город Владивосток

Дата оценки
27 ноября 2023 г.

Дата составления
г. Владивосток, 11 декабря 2023 г.

ООО «ДВ-ЭКСПЕРТ»
690022, г. Владивосток, ул. Чапаева, д. 39, оф. 101
ИНН/КПП 2540099622 / 254301001, ОГРН 1032502277928,
тел. 8 (423) 231-07-88, e-mail: dvekspert@mail.ru, www.dv-experts.ru

Начальнику
Управления муниципальной собственности г. Владивостока
Стульновой Н.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к Отчету об оценке рыночной стоимости

На основании Муниципального контракта № 966/287-64/23 от 23.11.2023 г. Оценщиками ООО «ДВ-Эксперт» проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5.

Оценка проведена по состоянию на 27 ноября 2023 г. В нашем понимании данная оценка будет использована Вами для целей распоряжения муниципальным имуществом. Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка проведена, а отчет подготовлен с учетом основных положений следующих нормативных актов:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» за №135 – ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
2. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
3. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
4. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
5. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
6. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
7. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
8. Федеральный стандарт № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 года № 611),
9. Стандарт оценки «Структура стандартов оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» и основные понятия, используемые в стандартах оценки» (ОСТ ДСО 2.01),
10. Стандарт оценки «Виды стоимости» (ОСТ ДСО 2.02),
11. Стандарт оценки «Процесс оценки» (ОСТ ДСО 2.03),
12. Стандарт оценки «Задание на оценку» (ОСТ ДСО 2.04),
13. Стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ОСТ ДСО 2.05),
14. Стандарт оценки «Отчет об оценке (ОСТ ДСО 2.06),
15. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества (ОСТ ДСО 3.01).

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождающий отчет № 450/2023 от 11.12.2023 г. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Благодарим Вас за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

С уважением,
Директор ООО «ДВ-ЭКСПЕРТ» Ильина А. А.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV, п. 22 ФСО II; п. 7-9 ФСО III, п. 8 ФСО 7, Муниципальный контракт № 966/287-64/23 от 23.11.2023 г., Задание на оценку (Приложение № 1 к Договору)) 8
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (п. 5 ФСО VI) 11
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (п. п. 6-8 ФСО VI) 12
РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ (п. II ФСО III, п. III ФСО III) 14
РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 17
РАЗДЕЛ 7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 16) 18
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3). 19
РАЗДЕЛ 9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ (п. I ФСО III) 22
РАЗДЕЛ 10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО VI) 23
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
10.2. Анализ достаточности и достоверности использованной информации (п. 10 ФСО III) 23
10.3. Описание объекта оценки (п. 10 ФСО VI) 23
10.3.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки 24
10.3.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях 24
10.3.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 27
10.3.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 27
10.4. Анализ местоположения объекта оценки 29
10.5. Иллюстративные материалы 33
РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 раздел 6) 37
11.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного) 37
11.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями 38
РАЗДЕЛ 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п. 12 ФСО VI, п. 11 ФСО 7) 42
12.1 Макроэкономический анализ 42
12.2 Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в Приморском крае 44
12.3 Анализ фактических данных предложений продажи коммерческой недвижимости на территории Владивостокского городского округа и анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 47
12.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 48
12.3.2 Рынок продажи коммерческой недвижимости в сегменте объектов свободного назначения на территории Владивостокского городского округа 49
12.4 Анализ рынка земли и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов 67
РАЗДЕЛ 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО V и ФСО 7 пп.22-24) 88
13.1. Сравнительный подход 89
13.2. Затратный подход 90

13.3. Доходный подход ... 91
13.4. Согласование ... 92
РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО V раздел 4, ФСО 7 П. 24-33) ... 93
14.1. Методы расчета стоимости затрат на замещение объекта недвижимости ... 94
14.2 Определение стоимости затрат на замещение объекта методом сравнительной единицы ... 95
14.3 Определение накопленного износа и устареваний ... 100
14.4 Расчет стоимости объекта недвижимости затратным подходом ... 104
14.4.1 Определение прибыли предпринимателя ... 105
14.4.2 Расчет стоимости здания ... 106
14.4.3 Заключение о стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода ... 112
14.5 Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок ... 113
РАЗДЕЛ 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО V п. 3, ФСО 7 п.п. 28, 29 и 30) ... 133
ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ) ... 135
РАЗДЕЛ 16. ПРИЛОЖЕНИЯ ... 136
16.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения ... 136
16.2 Нормативно-правовая база и другие источники информации ... 136
РАЗДЕЛ 17. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 138
РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВО ОЦЕНЩИКОВ НА ВЕДЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ... 162

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый номер отчета об оценке и дата составления отчета	№ 450/2023 от 11.12.2023 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 966/287-64/23 от 23.11.2023 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Договору)
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5
Объект оценки, включая права на объект оценки (п. п. 1 п. 3 ФСО IV, п. 8 ФСО 7)	Нежилое здание Площадь: 683,8 кв. м Назначение: нежилое Кадастровый номер: 25:28:000000:22550 Этажность: 1-2 Балансовая стоимость: данные не предоставлены Местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5 Земельный участок под зданием Площадь: 4040 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории Местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5 Вид права: собственность Собственник: Муниципальное образование город Владивосток
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8 ФСО 7)	Оцениваемое право – право собственности Существующие ограничения (обременения права): не зарегистрированы
Цель оценки (п. п. 2 п. 3 ФСО IV)	Для распоряжения муниципальным имуществом
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п. п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (п. п. 4 п. 3 ФСО IV), ФСО II	Рыночная
Предпосылки стоимости (п. 22 ФСО II)	Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки

	2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 3) дата оценки: 27.11.2023 г. 4) предполагаемое использование объекта: наиболее эффективное использование характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	**Рыночная стоимость объекта недвижимости** Сравнительный подход: обоснованно не применялся Затратный подход: 7 489 880 рублей, включая НДС Доходный подход: обоснованно не применялся

ВЫВОДЫ:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5 по состоянию на 27.11.2023 г. составляет:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб., включая НДС	Рыночная стоимость, руб., не включая НДС
1	Нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м.	5 310 260	4 425 217
2	Земельный участок с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м*	2 179 620	2 179 620
3	Нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м.	**7 489 880**	**6 604 837**

* Согласно п. 2 ст. 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС). Таким образом, стоимость прав на земельный участок на НДС не корректируется.

Директор
Ильина Анна Анатольевна

Оценщики:

Ильина Анна Анатольевна

Зубенина Екатерина Юрьевна

Общество с ограниченной ответственностью "ДВ-ЭКСПЕРТ" г. Владивосток

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV, п. 22 ФСО II; п. 7-9 ФСО III, п. 8 ФСО 7, Муниципальный контракт № 966/287-64/23 от 23.11.2023 г., Задание на оценку (Приложение № 1 к Договору))

Объект оценки, включая права на объект оценки (п. п. 1 п. 3 ФСО IV, п. 8 ФСО 7)	Нежилое здание Площадь: 683,8 кв. м Назначение: нежилое Кадастровый номер: 25:28:000000:22550 Этажность: 1-2 Балансовая стоимость: данные не предоставлены Местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5 Земельный участок под зданием Площадь: 4040 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории Местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5 Вид права: собственность Собственник: Муниципальное образование город Владивосток
Цель оценки (п. п. 2 п. 3 ФСО IV)	Для распоряжения муниципальным имуществом
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п. п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (п. п. 4 п. 3 ФСО IV), ФСО II	Рыночная
Иные дополнительные к указанным в пункте 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Предпосылки стоимости (п. 22 ФСО II)	Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 3) дата оценки: 27.11.2023 г. 4) предполагаемое использование объекта: наиболее эффективное использование характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях
Основания для установления предпосылок стоимости	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

	«Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.»
Дата оценки (п. п. 5 п. 3 ФСО IV)	27.11.2023 г.
Специальные допущения (п. п. 6 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Иные существенные допущения (п. п. 6 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Ограничения оценки (п. п. 7 п. 3 ФСО IV; п. 7-9 ФСО III)	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п. п. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Форма составления отчета об оценке (п. п. 9 п. 3 ФСО IV)	На бумажном носителе
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО 7)	Характеристики объекта недвижимости приведены в следующих документах: • Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-239841981 от 23.10.2023 г. • Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-2939841983 от 23.10.2023 г. • Технический паспорт на здание-клуб (Лит. А) по состоянию на 28.05.2003 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8 ФСО 7)	Оцениваемое право – право собственности Существующие ограничения (обременения права): не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Полный осмотр объекта оценки Оценщиком
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах,	Отсутствует

требующих анализа при проведении оценки) (п. п. 2 р. 4 ФСО IV, с учетом положений п. 2 ФСО III)	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) (п. п. 3 п. 4 ФСО IV)	Отсутствуют
Форма предоставления итоговой стоимости (п. п. 4 п. 4 ФСО IV)	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации (итоговая стоимость указывается с НДС и без учета НДС)

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (п. 5 ФСО VI)

Организационно-правовая форма и полное наименование (сокращенное наименование)	Муниципальное образование город Владивосток в лице Управления муниципальной собственности г. Владивостока (УМС г. Владивостока)
Адрес места нахождения	690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Западная, 15
ИНН	2536097608
КПП	254001001
ОГРН	1032501280602 от 28.01.2003 г.
Банковские реквизиты	р/с 40101810900000010002 в Дальневосточном ГУ Банка России г. Владивосток БИК 040507001

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (п. п. 6-8 ФСО VI)

Фамилия, имя, отчество оценщика	*Зубенина Екатерина Юрьевна*
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков» Регистрационный номер 1052 от 02.04.2018 г. Адрес местонахождения НП СРО «ДСО»: 119180, Россия, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 757, выдан 20.02.2015 г. Дальневосточным федеральным университетом, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022481-1 от 25.06.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № Д-72550010-52-2-000038-23, выдан ПАО СК «Росгосстрах» 23.05.2023 г. Срок действия договора страхования: с 12.07.2023 г. по 11.07.2024 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Почтовый адрес оценщика	690022, г. Владивосток, ул. Чапаева, д. 39, оф. 101
Телефон оценщика	Тел. 8 (423) 231-07-88
Адрес электронной почты	inroad_4u@mail.ru
Фамилия, имя, отчество оценщика	*Ильина Анна Анатольевна*
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков» Регистрационный номер 1021 от 12.02.2018 г. Адрес местонахождения НП СРО «ДСО»: 119180, Россия, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 460983, выдан 20.05.2003 г. Дальневосточным государственным техническим университетом, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 020736-1 от 04.06.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № Д-72550010-52-2-000037-23, выдан ПАО СК «Росгосстрах» 23.05.2023 г. Срок действия договора страхования: с

	12.07.2023 г. по 11.07.2024 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Почтовый адрес оценщика	690022, г. Владивосток, ул. Чапаева, д. 39, оф. 101
Телефон оценщика	Тел. 8 (423) 231-07-88
Адрес электронной почты	ianna@inbox.ru
Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-ЭКСПЕРТ», ОГРН № 1032502277928 выдан от 11.12.2003г., ИМНС РФ по Фрунзенскому р-ну г. Владивостока, Местонахождение: 690022, г. Владивосток, ул. Чапаева, д. 39, оф. 101
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	Страховой полис № Д-72550010-52-2-0000-36-23, выдан ПОО СК «Росгосстрах» 23.05.2023 г. Срок действия договора страхования: с 26.06.2023 г. по 25.06.2024 г. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ (п. II ФСО III, п. III ФСО III)

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных,

экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Происходящие события с 24 февраля 2022 года, а также последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности. В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находится итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки. На протяжении определенного времени вариация между результатами подходов может быть существенной.
- При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (https://primstat.gks.ru/folder/29093). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.
- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра»
- Оценка производится по фактическому состоянию объекта на дату осмотра.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

Прочие допущения:

- Цены предложений продажи/аренды объектов недвижимости, опубликованные продавцами в источниках массовой информации (независимо от того является ли продавец плательщиком НДС или не является таковым), принимаются к расчету для целей данной работы как окончательные, то есть включающие в себя уплату необходимых налогов (налог на прибыль, налог на имущество, НДФЛ, НДС, налоги УСНО) и других обязательных платежей, предусмотренных Налоговым Кодексом РФ для конечного потребителя товара или услуги (покупателя недвижимого имущества).

РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611),

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности согласно требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности» за №135 – ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

- Стандарт оценки «Структура стандартов оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» и основные понятия, используемые в стандартах оценки» (ОСТ ДСО 2.01),
- Стандарт оценки «Виды стоимости» (ОСТ ДСО 2.02),
- Стандарт оценки «Процесс оценки» (ОСТ ДСО 2.03),
- Стандарт оценки «Задание на оценку» (ОСТ ДСО 2.04),
- Стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ОСТ ДСО 2.05),
- Стандарт оценки «Отчет об оценке (ОСТ ДСО 2.06),
- Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества (ОСТ ДСО 3.01).

Данные стандарты обязательны к применению оценщиками – членами СРО «ДСО».

РАЗДЕЛ 7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 16)

Оценщики, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщики не имеют вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Юридическое лицо – заказчик, не является кредитором или страховщиком оценщиков.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо – исполнитель, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3).

В соответствии со ст. 3 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»[1].

<u>В Федеральном стандарте оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» № 200 от 22.04.2022 г. определены следующие понятия, используемые в данном отчете:</u>

«6. Оценка стоимости – определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

7. Стоимость – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

9. Цель оценки – 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.

10. Допущение – 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.

11. Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

12. Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

13. Методические рекомендации по оценке – методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные Советом по оценочной деятельности.

14. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – стоимость объекта, определенная 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.

[1] Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

15. Пользователь результата оценки, отчета об оценке – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

16. Существенность – 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.

17. Понятия «должен», «следует», «может» для целей федеральных стандартов оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций и означают следующее:

1) «должен» – указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) «может» – указывает на действия, которые не являются обязательным.

В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность».

<u>В Федеральном стандарте оценки «Виды стоимости (ФСО II)» № 200 от 22.04.2022 г. определены следующие понятия, используемые в данном отчете:</u>

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные

Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее – Федеральный закон).

Рыночная стоимость основана на предпосылках 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. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

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 [2]– 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.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи».

[2] В соответствии с частью пятой статьи 3 Федерального закона.

РАЗДЕЛ 9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ (п. I ФСО III)

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) 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 (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

РАЗДЕЛ 10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО VI)

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

Документы, предоставленные Заказчиком:
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-239841981 от 23.10.2023 г.
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-2939841983 от 23.10.2023 г.
- Технический паспорт на здание-клуб (Лит. А) по состоянию на 28.05.2003 г.

10.2. Анализ достаточности и достоверности использованной информации (п. 10 ФСО III)

1. Оценщик произвел осмотр объектов имущества 27.11.2023 г.;
2. Оценщику заказчиком были представлены правоподтверждающие документы на объект оценки – Выписка из ЕГРН. Из документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объекта оценки, был предоставлен Технический паспорт на здание-клуб (Лит. А).
3. Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше) в полном объеме, достаточном для определения основных параметров объекта оценки. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и риэлтерских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.
4. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.
6. Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Вывод: Получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно достоверными, надежными, существенными и достаточными для определения стоимости объекта.

10.3. Описание объекта оценки (п. 10 ФСО VI)

10.3.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ документов, представленных Заказчиком, позволяет сделать следующие выводы о фактическом объеме и качестве прав на объекты имущества:

- Право собственности на здание принадлежит Муниципальному образованию город Владивосток, что подтверждается копией Выписки из ЕГРН (см. п. п. 10.1), ограничения и обременения права – не зарегистрированы;
- Земельный участок под зданием имеет площадь 4040 кв. м. с кадастровым номером: 25:28:080101:1355, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории. Право собственности на земельный участок принадлежит Муниципальному образованию город Владивосток, что подтверждается копией Выписки из ЕГРН (см. п. п. 10.1), ограничения и обременения права – не зарегистрированы;
- Балансодержатель объекта недвижимости – данные не предоставлены;

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится без учета всех ограничений и обременений права, имеющихся у объекта оценки на дату оценки

10.3.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

В данной работе оценке подлежит рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5.

Ниже в таблице представлено более подробное описание оцениваемого объекта недвижимости.

Описание здания с кадастровым номером: 25:28:000000:22550

Таблица 10.1

Показатель	Значение	Ссылка на документы, основание
Наименование объекта недвижимости	Нежилое здание	Справочная информация с сайта: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.17990551048241,131.71693793002237/18/@5w3tqw5ce?text=25%3A28%3A000000%3A22550&type=5&opened=25%3A28%3A0%3A22550 Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-239841981 от 23.10.2023 г. Технический паспорт на здание-клуб
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Не используется	
Кадастровый (или условный) номер	25:28:000000:22550	
Местоположение объекта	Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5	
Имущественные права на объект оценки	Собственность	
Кадастровая стоимость, руб.	3 987 868,41 руб.	

Показатель	Значение	Ссылка на документы, основание
Собственник объекта недвижимости	Муниципальное образование город Владивосток	(Лит. А) по состоянию на 28.05.2003 г. Осмотр и фотографирование объекта
Существующие ограничения права	Не зарегистрированы	
Реквизиты юридического лица – собственника объекта оценки	Не применимо	-
Балансодержатель объекта недвижимости	Данные не предоставлены	Справочная информация с сайта: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.17990551048241,131.71693793002237/18/@5w3tqw5ce?text=25%3A28%3A000000%3A22550&type=5&opened=25%3A28%3A0%3A22550 Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-239841981 от 23.10.2023 г. Технический паспорт на здание-клуб (Лит. А) Справочная информация: https://2gis.ru/vladivostok/geo/3519072864097218/131.715676%2C43.179448?m=131.715676%2C43.179455%2F17.79
Балансовая стоимость объекта оценки		
Обременения, связанные с объектом оценки	Данные не предоставлены	
Общая площадь **здания**, кв. м.	683,8	
Площадь застройки, кв. м	709,1	
Строительный объем здания, куб. м	5176	
Этажность	1-2	
Год ввода в эксплуатацию	1971	
Группа капитальности здания	I	https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan
Сведения о проводимых ремонтных работах	Данные не предоставлены	-
Нормативный срок службы, лет	175	Классификация зданий по прочности и долговечности (Эксплуатация и ремонт, Справочник строителя, Срок службы здания и периодичность ремонта https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan)
Фактический срок службы, лет	52	2023 – 1971 гг.
Общий физический износ, % **(расчетный)**	29,71	(52 года / 175 лет) х 100%
Общий физический износ, % **(экспертный)**	90,5 (среднее значение диапазона «негодное» состояние)	Таблица 10.3
Оставшийся срок службы, лет	123	175 лет – 52 года

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки, представлены в таблице ниже.

Описание конструктивных элементов здания

Таблица 10.2

Элемент	Конструктивное решение	Состояние	Ссылка на документы, основание
Фундаменты	Ж/б блоки	Состояние ветхое	1.Осмотр, фотографирование объекта 2.Методика определения физического износа
Стены	Кирпичные	Состояние негодное, частично разрушены и деформированы	
Перегородки	Кирпичные	Состояние негодное (частичное разрушение)	

Элемент	Конструктивное решение	Состояние	Ссылка на документы, основание
Перекрытие	Ж/б плиты	Состояние негодное (частичное разрушение)	гражданских зданий утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404 (https://docs.cntd.ru/document/1200005761) 3. Технический паспорт на здание-клуб (Лит. А) Технический паспорт на здание-клуб (Лит. А) по состоянию на 28.05.2003 г.
Крыша	Совмещенная, рубероид, зашит гудроном, 2-х скатная	Состояние ветхое	
Полы	Дощатые, бетонная стяжка	Разрушены	
Оконные проемы	Деревянные	Разрушены, демонтированы оконные блоки	
Дверные проемы	Щитовые	Разрушены	
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, обшивка панелями	Разрушена	
Наружная отделка	Отсутствует	-	
Системы инженерного обеспечения			
Электросети	Скрытая электропроводка	Разрушена	1.Осмотр, фотографирование объекта 2.Методика определения физического износа гражданских зданий утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404 (https://docs.cntd.ru/document/1200005761) 3.Технический паспорт на здание-клуб (Лит. А) Технический паспорт на здание-клуб (Лит. А) по состоянию на 28.05.2003 г.
Канализация	Централизованная, стальные трубы	Разрушена	
Отопление	От групповой котельной	Разрушено	
Водопровод	Централизованный, стальные трубы	Разрушен	
Прочие системы	Данные отсутствуют	-	-

Уровень износа конструктивных элементов зданий определен в соответствии с Правилами определения степени износа: «Ведомственные строительные нормы по определению износа ВСН-58-88р», Методикой определения физического износа гражданских зданий утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404, **а также на основании визуального осмотра объекта недвижимости**.

Укрупненная шкала физического износа по Методике определения физического износа гражданских зданий утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404

Таблица 10.3

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

На дату оценки здание, в целом, находится в негодном состоянии. Техническое состояние внутренней отделки помещений – отделка разрушена, требуется капитальный ремонт.

<u>Информация об устареваниях:</u>

- Признаков функционального устаревания объектов имущества – не наблюдается.
- Признаков внешнего устаревания объектов имущества – не наблюдается.

10.3.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

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

К другим факторам и характеристикам, относящимся к объекту оценки и существенно влияющим на его стоимость, можно отнести земельный участок, относящийся к объекту оценки. Параметры, характеристики и правовое состояние земельного участка, относящегося к зданию, оказывает влияние на конечную стоимость объекта.

Земельный участок под зданием имеет площадь 4040 кв. м. с кадастровым номером: 25:28:080101:1355, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории.

Характеристика земельного участка

Таблица 10.4

Показатель	Значение	Ссылка на документы, основание
Тип недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-2939841983 от 23.10.2023 г.
Местоположение объекта	Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5	
Правообладатель объекта оценки	Муниципальное образование город Владивосток	
Вид права	Право собственности	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	
Кадастровый номер	25:28:080101:1355	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-2939841983 от 23.10.2023 г. Справочная информация с сайта: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.17999089330522,131.71709965795986/18/@5w3tqw5ce?text=43.179514%20131.716079&type=1&inPoint=true&opened=25%3A28%3A80101%3A1355
Фактическое использование	Часть – под зданием, часть – свободная от застройки	Осмотр и фотографирование объекта
Общая площадь, кв. м	4 040	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-2939841983 от 23.10.2023 г.
Форма участка	Участок неправильной формы	Справочная информация с сайта: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.17999089330522,131.71709965795986/18/@5w3tqw5ce?text=43.179514%20131.716079&type=1&inPoint=true&opened=25%3A28%3A80101%3A1355
Кадастровая стоимость, руб.	316 946,17	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	78,45	316 946,17 руб./4 040 кв. м
Сведения о частях земельного участка и обременениях	Нет данных	-
Рельеф в месте расположения объекта оценки	Ровный	Осмотр и фотографирование объекта
Верхнее покрытие территории	Грунт, растительный покров	Осмотр и фотографирование объекта
Верхнее покрытие подъездных путей	Не асфальтированные подъездные пути Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезда на него на легковом автомобильном транспорте – присутствует	Осмотр и фотографирование объекта
Общее физическое состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Удовлетворительное	Осмотр и фотографирование объекта
Наличие и состав инженерных коммуникаций на участке	Электричество – централизованное Водоснабжение – отсутствует Канализация – отсутствует Газоснабжение – отсутствует.	Осмотр и фотографирование объекта
Преобладающая застройка района расположения земельного	Объекты жилого и социального назначения	Осмотр, фотографирование объекта Карта:

Показатель	Значение	Ссылка на документы, основание
участка (в пределах 1,0 км в округе) / этажность		https://2gis.ru/vladivostok/geo/3519072864097218/131.715676%2C43.179448?m=131.715676%2C43.179455%2F17.79
Охрана территории	Участок не огорожен, территория не охраняется	Осмотр, фотографирование объекта

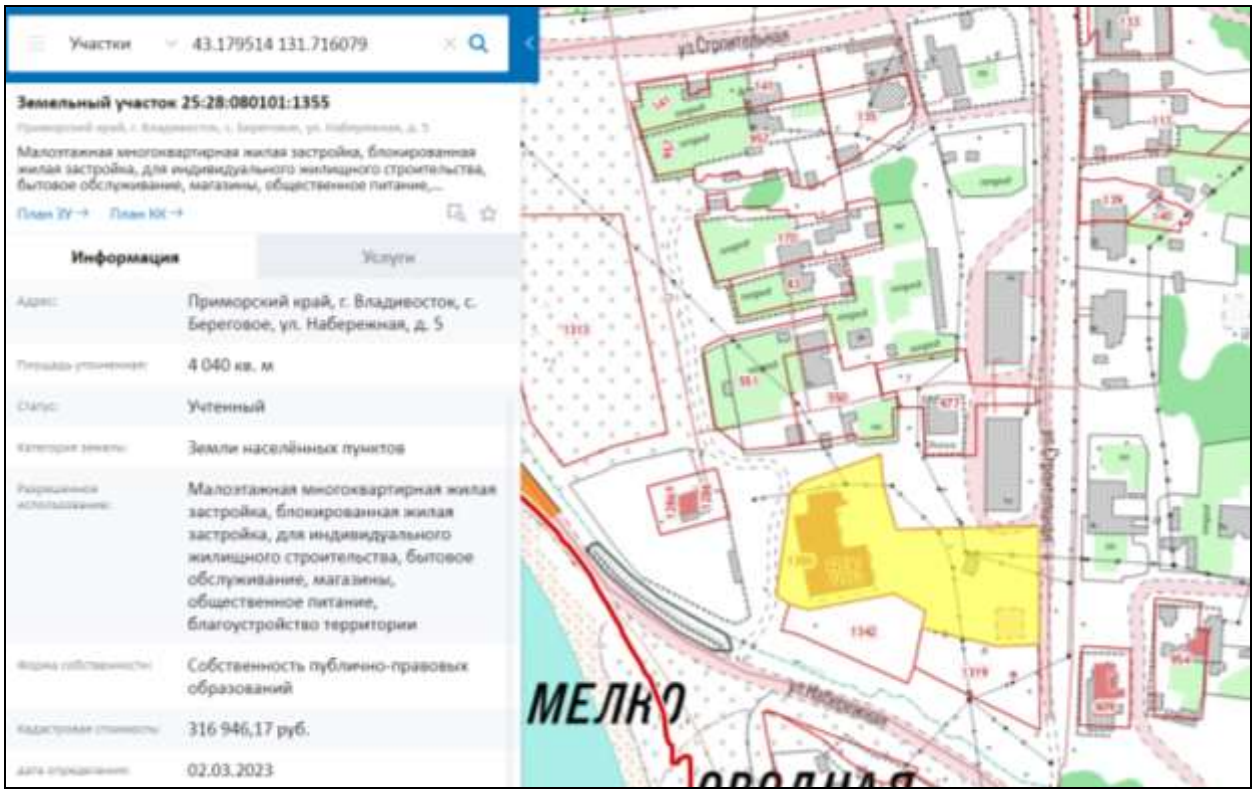


Рис.10.1 Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте (источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.17999089330522,131.71709965795986/18/@5w3tqw5ce?text=43.179514%20131.716079&type=1&inPoint=true&opened=25%3A28%3A80101%3A1355)

10.4. Анализ местоположения объекта оценки

Расположение объекта. Оцениваемый объект недвижимости располагается по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5.

Расположение рассматриваемого объекта относится к полуостровной части Владивостокского городского округа – полуостров Песчаный - с. Береговое.

Владивосток – город и порт на Дальнем Востоке России; политический, культурный, научно-образовательный и экономический центр региона; административный центр Приморского края, 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. 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). С 13 декабря 2018 года — центр Дальневосточного федерального округа.

Владивосток — крупный экономический центр Дальнего Востока и лидер среди городов Приморского края, отличающийся концентрацией трудовых, финансовых и производственных ресурсов. Город обладает диверсифицированной экономикой, представленной развитыми отраслями обрабатывающей промышленности (машиностроение, судостроение, судоремонт, пищевое производство и др.), оптовой и розничной торговлей, сервисом услуг, транспортом и связью. В неблагоприятном положении находятся: строительство, сельское хозяйство, энергетика, газо- и водоснабжение. Во Владивостоке зарегистрировано более 46 тыс. предприятий и организаций; 92,9 % из них – частные. Население – 603 519 чел. (2021) (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA).

Полуостров Песчаный – находится на западном берегу Амурского залива. В 12 км от Владивостока. Входит во Владивостокский городской округ.

По одной из версий название полуострова произошло от перевода на русский язык его названия Санди с английской карты, что и означает песчаный. Это название вполне оправдывают его песчаные берега без скалистых мысов и утёсов.

Отделён на западе от материка узким перешейком. Омывается с юга бухтой Мелководной, с севера бухтой Песчаной, с востока Амурским заливом. Высота до 177 м. На полуострове расположен населённый пункт село Береговое. Выделяются три мыса: Чихачёва (на северо-востоке), Песчаный (на востоке) и Ограновича (на юге).

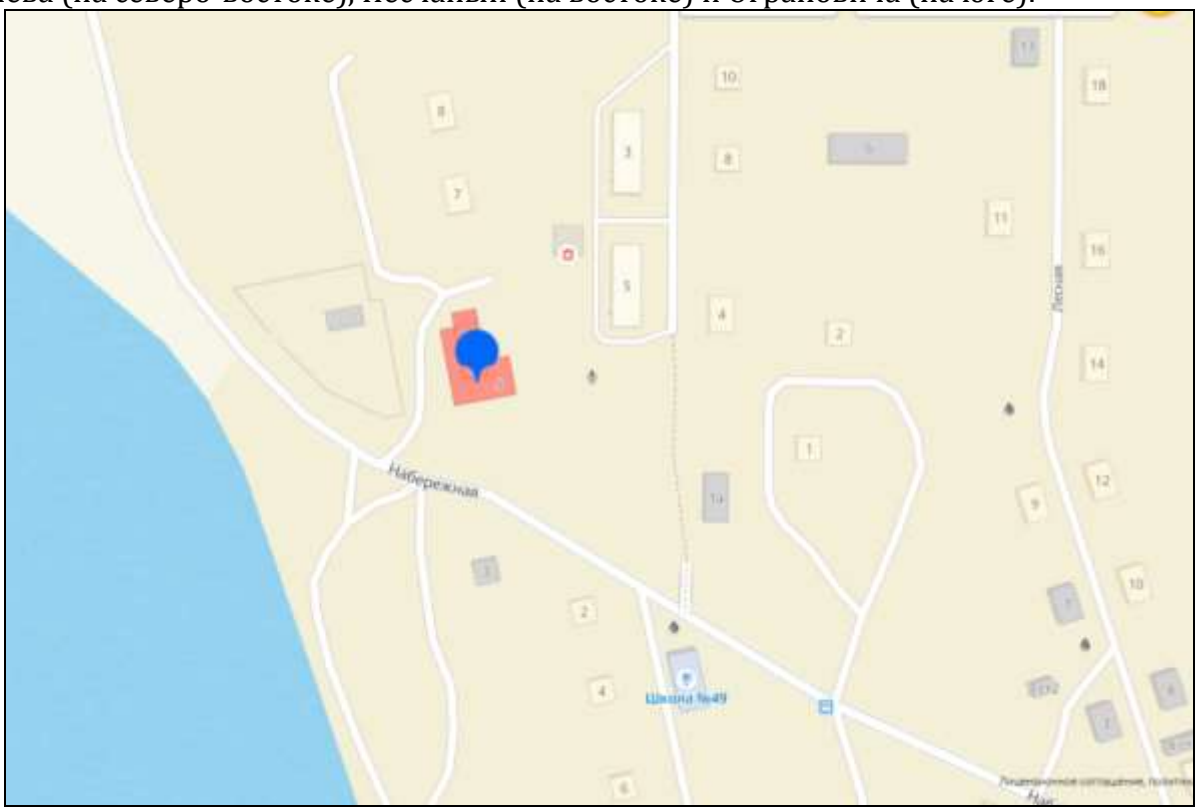


Рис. 10.2 Место расположения объекта оценки на карте города
(источник информации:
https://2gis.ru/vladivostok/geo/3519072864097218/131.715676%2C43.179448?m=131.715676%2C43.179455%2F17.79)

Рис. 10.3 Район расположения объекта оценки
(источник информации:
https://2gis.ru/vladivostok/geo/3519072864097218/131.715676%2C43.179448?m=131.804889%2C43.148593%2F11.94)

Границы окружения и структура улиц. Окружение – территория, подверженная тем же влияниям, что и рассматриваемый объект. Основу структуры образует внутриквартальная улица – ул. Набережная. Оцениваемый объект недвижимости располагается в с. Береговое в зоне застройки объектами общественно-делового и жилого назначения. Площадка объекта со всех сторон ограничена существующей застройкой.

В ближайшем окружении объекта оценки располагаются частные жилые дома, средняя общеобразовательная школа, продовольственный магазин, ФАП №1.

Транспортная инфраструктура. Объект недвижимости находится вблизи от внутриквартальной дороги – ул. Набережная, которая соединяется с трассой 05А-214. Ближайшая остановка общественного автомобильного транспорта «Центр» находится на расстоянии 300 м. Уровень транспортной доступности – низкий, уровень пешеходной проходимости можно охарактеризовать как средний.

Факторы удобства. Подъезд к объекту осуществляется с автомобильной дороги по ул. Набережная, съезд на которую осуществляется с трассы 05А-214. Территория участка не огорожена. Подъезд к оцениваемому объекту не затруднен.

Экология. Экологическое состояние среды описывается величинами превышения концентрации химических элементов над ПДК, называемыми суммарными показателями загрязнения (СПЗ). Для почв и донных осадков СПЗ определялись по 22 элементам, в т. ч. свинцу, мышьяку, ртути. Выявлено 4 типа экологических обстановок - удовлетворительная (СПЗ<8), допустимая (8<СПЗ<16), напряженная (16<СПЗ<32) и критическая (СПЗ>32).

Объект находится в зоне с *напряженной* экологической обстановкой, *типичной* для данного окружения, в удалении от стационарных атмосферных загрязнителей (атмосферу

не загрязняют выхлопные газы движущегося по близлежащим улицам транспорта), и не подвержен действию шума (рельефные и растительные барьеры гасят шум транспорта).

Тенденции развития и застройки. Окружение объекта недвижимости характеризуется периодом равновесия в развитии. Основная застройка завершена, тип землепользования определен и стабилен, конкуренции со стороны других районов нет.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа», принятые решением Думы г. Владивостока № 462 от 07.04.2010 г. (с изменениями на дату оценки, источник: https://www.vlc.ru/city-environment/gradostroitelstvo-/architecture-vlc/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki/) рассматриваемый объект недвижимости находится **в жилой зоне Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)**. Участков под застройку мало, и они по данным Управления архитектуры и строительства объектов Владивостокского городского округа закреплены под размещение объектов указанного профиля.

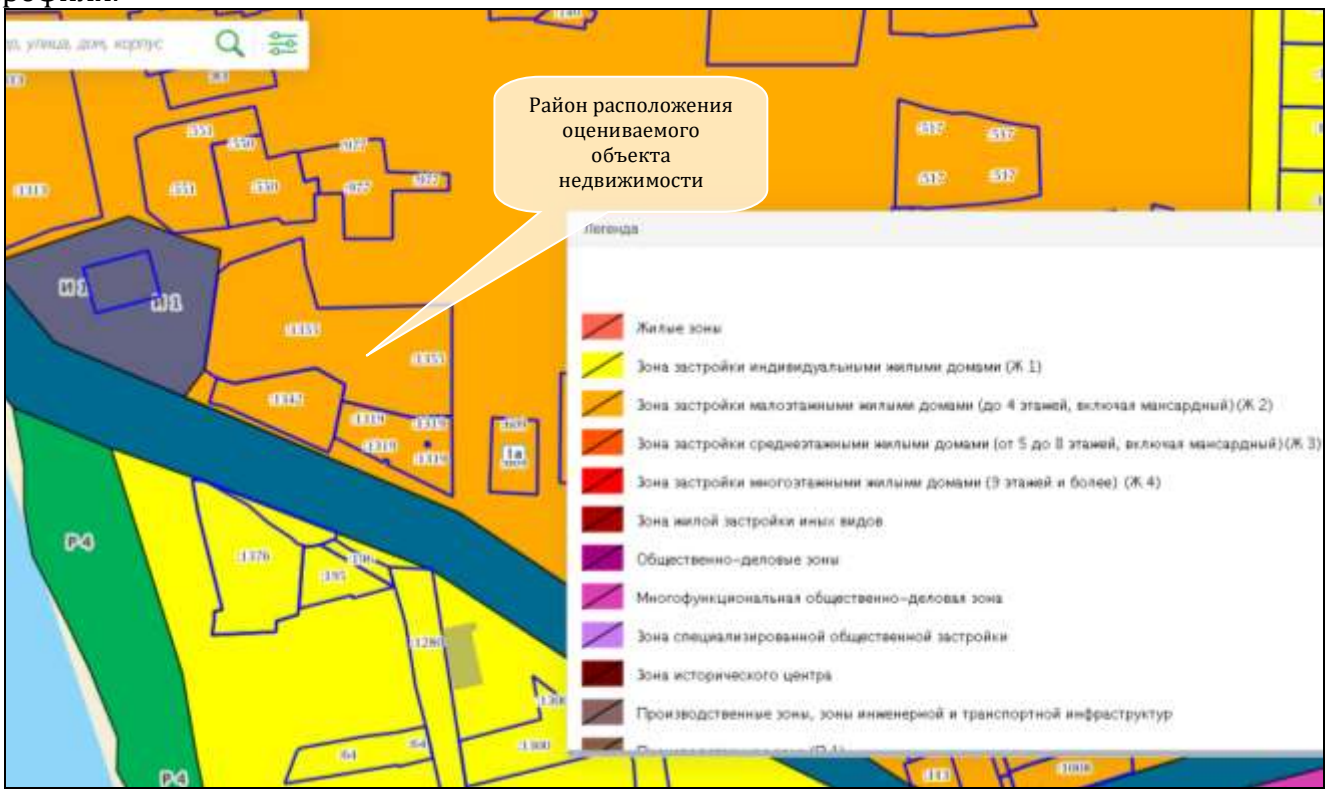


Рис.10.4 Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Владивосток (источник информации: https://gorod.vlc.ru/urban#?z=18&c=14680906.501477983,5328898.793036435)

10.5. Иллюстративные материалы

Рис. 1 – Общий вид здания

Рис. 2 – Общий вид здания

Рис. 3 – Общий вид здания

Рис. 4 – Общий вид здания

Рис. 5 – Состояние помещений

Рис. 6 – Состояние помещений

Рис. 7 – Состояние помещений

Рис. 8 – Состояние помещений

Рис. 9 – Состояние помещений

Рис. 10 – Состояние помещений

Рис. 11 – Состояние помещений

Рис. 12 – Состояние помещений

Рис. 13 – Состояние помещений

РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 раздел 6)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

* быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;

* быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;

* быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

* быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективного вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

* анализ земельного участка как свободного (условно свободного);

* анализ земельного участка с существующими улучшениями.

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. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование – это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

11.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного)

Исходя из целей оценки (для целей распоряжения муниципальным имуществом), а также типа объекта оценки (объектом оценки является нежилое здание с прилегающим земельным участком), оценщику следует рассматривать объекты в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. **Следовательно, оптимальное использование земельного участка как неосвоенного не рассматривается в настоящем исследовании**.

Согласно п. 16 ФСО № 7 «…Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

11.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями

При выборе наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями учитывались следующие характеристики объекта:

1. Объектом оценки является нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5. Рассматриваемое здание является зданием с переменчивой этажностью (1-2), представляет собой здание бывшего клуба, имеет кабинетную и свободную планировку, в целом, находится в негодном состоянии, требуется значительный капитальный ремонт, коммуникации (электричество, отопление, водоснабжение, канализация) – разрушены. На момент оценки не используется.
2. Расположение рассматриваемого объекта относится к полуостровной части Владивостокского городского округа – полуостров Песчаный - с. Береговое. Окружение – территория, подверженная тем же влияниям, что и рассматриваемый объект. Основу структуры образует внутриквартальная улица – ул. Набережная. Оцениваемый объект недвижимости располагается в с. Береговое в зоне застройки объектами общественно-делового и жилого назначения. Площадка объекта со всех сторон ограничена существующей застройкой. В ближайшем окружении объекта оценки располагаются частные жилые дома, средняя общеобразовательная школа, продовольственный магазин, ФАП №1.
3. Объект недвижимости находится вблизи от внутриквартальной дороги – ул. Набережная, которая соединяется с трассой 05А-214. Ближайшая остановка общественного автомобильного транспорта «Центр» находится на расстоянии 300 м. Уровень транспортной доступности – низкий, уровень пешеходной проходимости можно охарактеризовать как средний. Подъезд к объекту осуществляется с автомобильной дороги по ул. Набережная, съезд на которую осуществляется с трассы 05А-214. Территория участка не огорожена. Подъезд к оцениваемому объекту не затруднен. Данный район можно назвать перспективным для размещения офисных, торговых помещений и помещений свободного назначения.
4. Земельный участок под зданием имеет площадь 4040 кв. м. с кадастровым номером: 25:28:080101:1355, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательно разрешенное использование

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Земельный участок относится к **землям населенных пунктов**.

Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).

Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ территории всех населенных пунктов делятся на территориальные зоны:

- жилые,
- общественно-деловые,
- производственные зоны,
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур,
- зоны сельскохозяйственного использования,
- зоны рекреационного назначения,
- зоны особо охраняемых территорий,
- зоны специального назначения,
- зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Правомочность использования рассматриваемого объекта должна учитывать рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Основной задачей генерального плана города по планировочной организации его территорий является дальнейшее улучшение и развитие сложившейся планировочной структуры города с обеспечением сохранности природной и историко-культурной среды и формирование образа города, достойного его положения.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа», принятые решением Думы г. Владивостока № 462 от 07.04.2010 г. (с изменениями на дату оценки, источник: https://www.vlc.ru/city-environment/gradostroitelstvo-/architecture-vlc/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki/) рассматриваемый объект недвижимости находится **в жилой зоне Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (см. рис. 10.4).**

Основные виды разрешенного использования:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- Блокированная жилая застройка
- Для индивидуального жилищного строительства
- Общежития
- Бытовое обслуживание
- Здравоохранение
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Стационарное медицинское обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Магазины
- Общественное питание
- Обеспечение занятий спортом в помещениях
- Площадки для занятий спортом
- Обеспечение обороны и безопасности
- Обеспечение внутреннего правопорядка
- Служебные гаражи
- Коммунальное обслуживание
- Предоставление коммунальных услуг
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

- Историко-культурная деятельность
- Улично-дорожная сеть
- Благоустройство территории

Условно-разрешенные виды использования:

- Деловое управление
- Общественное управление
- Государственное управление
- Представительская деятельность
- Банковская и страховая деятельность
- Культурное развитие
- Объекты культурно-досуговой деятельности
- Цирки и зверинцы
- Парки культуры и отдыха
- Гостиничное обслуживание
- Хранение автотранспорта
- Размещение гаражей для общественных нужд
- Служебные гаражи

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Хранение автотранспорта
- Предоставление коммунальных услуг
- Улично-дорожная сеть
- Благоустройство территории

Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости может использоваться в любом качестве, которое не противоречит законным способам использования и разрешено действующим законодательством, а именно в качестве объекта свободного назначения после проведения капитального ремонта.

Физически осуществимые варианты использования

При определении физической осуществимости необходимо определить проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Рассматриваемое здание является зданием с переменчивой этажностью (1-2), представляет собой здание бывшего клуба, имеет кабинетную и свободную планировку, в целом, находится в негодном состоянии, требуется значительный капитальный ремонт, коммуникации (электричество, отопление, водоснабжение, канализация) – разрушены. На момент оценки не используется.

В соответствии с технико-планировочным решением рассматриваемый объект недвижимости может эксплуатироваться в качестве объекта свободного назначения только после проведения капитального ремонта.

Варианты использования недвижимости, которые максимизируют ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Расположение рассматриваемого объекта относится к полуостровной части Владивостокского городского округа – полуостров Песчаный - с. Береговое. Окружение – территория, подверженная тем же влияниям, что и рассматриваемый объект. Основу структуры образует внутриквартальная улица – ул. Набережная. Оцениваемый объект недвижимости располагается в с. Береговое в зоне застройки объектами общественно-делового и жилого назначения. Площадка объекта со всех сторон ограничена существующей застройкой. В ближайшем окружении объекта оценки располагаются частные жилые дома, средняя общеобразовательная школа, продовольственный магазин, ФАП №1.

Объект недвижимости находится вблизи от внутриквартальной дороги – ул. Набережная, которая соединяется с трассой 05А-214. Ближайшая остановка общественного автомобильного транспорта «Центр» находится на расстоянии 300 м. Уровень транспортной доступности – низкий, уровень пешеходной проходимости можно охарактеризовать как средний. Подъезд к объекту осуществляется с автомобильной дороги по ул. Набережная, съезд на которую осуществляется с трассы 05А-214. Территория участка не огорожена. Подъезд к оцениваемому объекту не затруднен. Данный район можно назвать перспективным для размещения офисных, торговых помещений и помещений свободного назначения.

К многопрофильным помещениям (свободного назначения, неопределенного назначения) относятся объекты, состоящие из помещений различного функционального назначения, либо помещения универсального назначения, которое могут использоваться в качестве офисов, магазинов, столовых, кафе, парикмахерских, аптек, салонов красоты, ремонтных мастерских и т.д.

Так как многопрофильные помещения можно использовать для различных видов деятельности, спрос на данные помещения, всегда присутствует на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому многопрофильные помещения являются более востребованными на рынке коммерческой недвижимости. В результате максимальная эффективность достигается при использовании рассматриваемых помещений в качестве помещений свободного назначения.

В соответствии с юридически разрешенными, технико-планировочным решением, функциональным назначением и месторасположением рассматриваемый объект недвижимости может эксплуатироваться в качестве объекта свободного назначения только после проведения капитального ремонта.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта недвижимости

Таблица 11.1

Критерии	Возможные виды использования объекта
Правомочные способы использования	Офисное, торговое, свободного назначения
Физически возможные способы использования	Объект свободного назначения
Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование	Объект свободного назначения

Вывод: *Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объектов, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве объекта свободного назначения только после проведения капитального ремонта.*

РАЗДЕЛ 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п. 12 ФСО VI, п. 11 ФСО 7)

12.1 Макроэкономический анализ

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее (источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.html).

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

Таблица 12.1

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (**15,4% от ВВП**)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около **83**%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9

	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-**июль**, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	**в 2,6 раза** (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	**+0,8**
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		**-28,9**
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		**+4,0**
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		**-16,1**
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		**+38,3**
	- одежды		**+34,9**
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		**+5,7**
	- химические производства (около 2,4%)		**-72,9**
	- металлургическое производство (около 5,3%)		**-34,2**
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		**+84,1**
	- Строительных (доля - около 2,4%)		**+95,2**
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		**-41,2**
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		**+10,3**
16.	Кредиторская задолженность организаций на **01.08.**	**+3,3**	**+20,8**
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	**6,0** % от кредиторск задолж	**4,5** % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.09.**	**+10,0**	**+18,9**
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	**+18,1**	**+23,4**
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	**0,4%**	**0,4%**
18.	Международные резервы (ЗВР), на **22.09.23г.: 576,0** млрд. долл. США	**-7,7**	**+4,8**
19.	Фонд национального благосостояния на **01.09.23г**.: **13,7** трлн. руб. или **142,8** млрд. долл. США (**9,1 %** от ВВП)	**-18,8**	**+17,1**
20.	Государственный внешний долг, на **01.09.23г**. **55,8** млрд. долл. США	**-3,9**	**-1,4**

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с **18.09.23г.**, %	**+8,5**	**+13,0**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**58,95**	**99,49**
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	**93,09**	**89,67**

ВЫВОДЫ по итогам социально-экономического развития РФ.

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период

2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт (https://statrielt.ru/arkhiv-analizov).

12.2 Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в Приморском крае

Приморский край как административно-территориальная единица России расположен в южной части Дальнего Востока. Граничит с Хабаровским краем – на севере, на западе и юго-западе – с КНР и КНДР, на востоке и юге омывается японским морем. Территория края – 165,9 тыс. км2, что составляет около 1% (0,97%) площади Российской Федерации. Приморье на три четверти занято горами Сихотэ-Алинской и Восточно-Маньчжурской горных областей. Остальная часть территории имеет равнинный характер. Это

Раздольнинско-Приханкайская равнина и некоторые внутригорные впадины. Численность населения Приморского края по данным Росстата составляет 1 863 011 чел. (2022). Плотность населения — 11,31 чел./км2 (2022). Городское население 78,73% (2020).

Рис. 12.1 – Карта Приморского края (источник https://shareslide.ru/ekologiya/prezentatsiya-dlya-klassnogo-chasa-primorskiy-kray)

Уникальное географическое положение определяет структуру экономики региона. Базовыми отраслями, дающими 80% ВРП, являются промышленное производство, строительство, оптовая и розничная торговля, транспорт и связь, сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство, рыболовство, рыбоводство.

Перспективные направления, соответствующие стратегии развития края, - транспортировка и глубокая переработка углеводородного сырья, транспортно-логистический комплекс, высокотехнологичные производства с высокой производительность труда, сельское хозяйство, рыбопереработка и марикультура, туризм.

Приморский край играет основную роль в обеспечении морских перевозок на Дальнем Востоке. Транспортный комплекс региона имеет четыре морских транспортных узла: Владивостокский; Восточно-Находкинский; Хасанский (Южный); Северный.

Основные морские порты - Владивосток, Находка, «Восточный», Посьет, Зарубино. Грузооборот приморских портов за последние 7 лет вырос почти на 70%. Практически на всех предприятиях идет модернизация и расширение производственных мощностей. Так, «Восточный Порт» (пос. Врангель) реализует масштабный инвестпроект по строительству третьей очереди угольного комплекса. Уже сегодня это крупнейший в России специализированный угольный публичный порт, через который проходит пятая часть всего угольного экспорта из морских портов России. Расширение мощностей позволит через 2 года увеличить грузооборот порта с нынешних 23,5 млн тонн угля до 39 млн тонн в год.

Основные социально-экономические показатели Приморского края за январь-сентябрь 2023 года (https://primstat.gks.ru/publication_plan)[3]

Таблица 12.2

Показатели	*Сентябрь 2023*	*В % к сентябрю 2022*	*Январь-сентябрь 2023*	*В % к январю-сентябрю 2022*	*Справочно январь-сентябрь 2022 в % к январю-сентябрю 2021*
Оборот организаций, млрд. рублей	305.5	118.0[1)]	2445.1	117.3[1)]	114.9[1)]
Индекс промышленного производства	x	105.5	x	88.7	98.0
добыча полезных ископаемых	x	78.6	x	86.9	95.7
обрабатывающие производства	x	110.2	x	85.8	97.6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	100.9	x	100.5	103.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	99.2	x	96.6	91.2
Объем работ и услуг, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	17664.3	120.2	109516.2	111.3	105.2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2 общей площади	148.9	2.5р	896.5	136.0	119.6
Почтовая связь и курьерская деятельность[2)], млн. рублей	274.8	104.2[1)]	2497.6	116.3[1)]	103.3[1)]
Деятельность в сфере телекоммуникаций[2)], млн. рублей	2129.5	101.4[1)]	18195.2	99.6[1)]	101.7[1)]
Оборот розничной торговли, млн. рублей	60112.6	112.4	466979.7	101.8	103.4
Оборот общественного питания, млн. рублей	2968.9	101.5	22824.2	102.6	101.9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	17576.6	100.8	153332.1	101.7	104.4
Индекс потребительских цен, %	106.7[3)]	108.2	x	105.9	109.8[4)]
Индекс цен производителей промышленных товаров[5)]	106.6[3)]	109.7	x	116.5	113.2[4)]
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: номинальная, рублей					
реальная, %	66210.7[6)]	114.2[7)]	66675.9[8)]	110.2[9)]	110.1[9)]
Просроченная задолженность по выплате средств на зарплату на 1 августа 2023[10)], млн. рублей	x	107.1[7)]	x	104.4[9)]	97.4[9)]
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	0.8	1.9[11)]	x	100.0[12)]	1.9р[13)]

1) В действующих ценах.

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

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

4) Сентябрь 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 август 2023 г.

7) В % к августу 2022 г.

8) Январь- август 2023 г.

9) Январь- август 2023 г. и январь-август 2022 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

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

11) В % к 1 октября 2022 г.

12) В % к предыдущему месяцу.

13) 1 октября 2022 г. в % к 1 густа 2021 г.

14) В % к соответствующему периоду предыдущего года.

[3] В соответствии с новым регламентом работы Минэкономразвития России с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, изменена структура информационно-аналитических материалов об итогах социально-экономического развития и сроки их представления в Министерство (в течение полутора месяцев после окончания отчетного квартала).

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:

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшении экономической перспективы.

12.3 Анализ фактических данных предложений продажи коммерческой недвижимости на территории Владивостокского городского округа и анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка

- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

12.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В Справочнике оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20] [4] приведена классификация офисной и сходной с ней недвижимости, в соответствии с которой в дальнейшем распределяются все ценообразующие факторы. Для целей расчета Оценщик в данной работе использует именно эту классификацию, данные приведены ниже в таблице.

Классификация объектов коммерческой недвижимости

Таблица 12.3

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Офисная недвижимость
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

[4] Никакая часть материалов, опубликованных в данном справочнике, не может быть перепечатана или воспроизведена любыми средствами без письменного разрешения ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Все права на тиражирование и распространение данного материала принадлежит ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» и Лейферу Л.А.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококлассные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий являются важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания, современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококлассные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Объекты свободного назначения
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и жилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	***Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса***	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

850/123 Валовый 2023

В соответствии с вышеприведенной классификацией, оцениваемый объект может быть отнесен к **объектам свободного назначения (Таблица 12.3)**.

В данной работе исследуется рынок продажи коммерческой недвижимости в сегменте объектов свободного назначения – встроенные помещения, отдельно стоящие здания с земельным участком на дату оценки на территории Владивостокского городского округа в отдаленных районах города.

12.3.2 Рынок продажи коммерческой недвижимости в сегменте объектов свободного назначения на территории Владивостокского городского округа

Ликвидность объектов недвижимости определяется балансом спроса и предложения. Как правило, максимальное время экспозиции объекта на рынке не превышает 1 года. Спрос

на объекты с таким большим сроком экспозиции слишком мал. Обычно это имущество предприятий – банкротов, находящихся в неудовлетворительном состоянии и имеющие избыточные площади. В целом же срок экспозиции востребованной на рынке недвижимости не превышает 7 месяцев. Ликвидные объекты могут быть проданы в течение 1-3 месяцев.

Итоги третьего квартала 2023 года вызывают впечатление скачущих динамических показателей на рынке нежилых помещений. Объем продаж в физическом выражении внезапно вырос на 46,17%, достигнув 169,511,91 квадратных метров. Возможно, такой резкий рост объясняется значительным увеличением предложения в большинстве сегментов, особенно в сегменте "отдельно стоящие здания", где он взлетел на 297%. Это может быть связано с растущим желанием владельцев превратить свою недвижимость в более ликвидные активы. В то же время, объем продаж в денежном выражении сократился на 14%, составив 17,75 миллиарда рублей, и общий объем рынка снизился на 6,52%.

Средняя цена предложения на офисные помещения выросла на 7,41% и составила 145 059 рублей за квадратный метр. На рынке было выставлено несколько предложений с ценой выше 300 000 рублей за квадратный метр и одно предложение по цене 600 000 рублей за квадратный метр. При этом цена предложения на офисные помещения в бизнес-центрах снизилась на 2,1% и составила 145 545 рублей за квадратный метр.

Средняя цена предложения на торговые помещения в третьем квартале 2023 года составила 152 504 рубля за квадратный метр, что свидетельствует о снижении на 8,53% по сравнению с предыдущим кварталом. Однако цена предложения на торговые помещения в торговых центрах продолжает снижаться уже второй квартал подряд и в третьем квартале составила 264 777 рублей за квадратный метр, что означает снижение на 15,4%.

Цена предложения на торговые помещения Street Retail увеличилась на 4,5% и достигла среднего значения 189 751 рубля за квадратный метр. Средняя цена предложения на помещения неопределенного назначения (ПНН) практически не изменилась и составила 133 360 рублей за квадратный метр.

Цена предложения на складские помещения увеличилась на 16,12% до 79 666 рублей за квадратный метр. Средняя цена предложения на производственные помещения незначительно увеличилась на 4,32% и составила 81 643 рубля за квадратный метр.

Таким образом, третий квартал 2023 года на рынке продаж характеризуется незначительными колебаниями цен предложения в различных сегментах (источник: *ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. ВЛАДИВОСТОК, 3-ий квартал 2023 года, ООО «Индустрия-Р», Дымченко С.Н., директор ООО «ИНДУСТРИЯ-Р», Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН), www.industry-r.ru, +7 (423) 245-77-18, 245-69-97 e-mail:dsn2001@mail.ru*).

Цена предложения на помещения свободного назначения, руб./кв. м.

Таблица 12.4

	3 квартал 2023 год			2 квартал 2023	
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	% изм
	Другое	Другое	Другое	Другое	
64, 71 микрорайон	46 296	160 602	290 700	154 852	3,71%
Баляева	40 000	155 838	683 333[14]	178 385	-12,64%
БАМ	104 538	127 399	150 000	105 909	20,29%
Борисенко	67 608	108 863	150 118	128 758	-15,45%
Вторая речка	25 490	123 852	227 692	124 976	-0,90%
Гайдамак					
Заря	90 476	145 238	200 000	190 000	-23,56%
Луговая	53 922	144 292	188 372	176 335	-18,17%
Некрасовская	93 240	102 057	110 874	107 104	-4,71%
о. Русский	29 017	29 017	29 017	51 073	-43,18%
Патрокл	90 566	110 895	159 375	110 000	0,81%
Первая речка	47 093	134 410	210 000	108 050	24,40%
Пригород	21 229	79 306	185 976	67 336	17,78%
Снеговая					
Снеговая падь	90 000	107 875	125 749	126 109	-14,46%
Столетие	15 000	122 063	200 000	167 536	
Тихая	121 043	140 751	176 211	137 811	2,13%
Толстого (Буссе)	43 617	73 533	103 448	102 671	
Третья рабочая	66 667	133 303	158 000	66 667	99,95%
Трудовая	109 722	193 039	264 516	264 516	
Фадеева					
Центр	86 667	202 996	354 110	177 304	14,49%
Чуркин	40 000	117 806	260 638	154 621	
Эгершельд	62 676	141 687	233 023	133 276	
Общий итог	15 000	133 360	683 333	132 053	0,99%

Источник: ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. ВЛАДИВОСТОК, 3-ий квартал 2023 года, ООО «Индустрия-Р»

Ниже в таблице представлены предложения продажи объектов свободного назначения, расположенных на территории Владивостокского городского округа в отдаленных районах города по состоянию на 4 квартал 2023 г.

Цена договора (купли-продажи) устанавливается вне зависимости от применяемой продавцом и покупателем системы налогообложения. Иначе говоря, законодатель не установил никаких ограничений в зависимости от применяемого поставщиком или исполнителем (продавцом или покупателем) налогового режима.

Цены предложений продажи объектов недвижимости, опубликованные продавцами в источниках массовой информации (независимо от того является ли продавец плательщиком НДС или не является таковым), принимаются к расчету для целей данной работы как окончательные, то есть включающие в себя уплату необходимых налогов (налог на прибыль, налог на имущество, НДФЛ, НДС, налоги УСНО) и других обязательных платежей, предусмотренных Налоговым Кодексом РФ для конечного потребителя товара или услуги (покупателя недвижимого имущества).

Предложения продажи объектов свободного назначения (встроенные помещения, отдельно стоящие здания с прилегающим земельным участком), расположенные на территории Владивостокского городского округа в отдаленных районах города на дату оценки для сравнительного анализа

Таблица 12.5

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена руб./кв. м.	Тип объекта	Наличие отдельного входа	Расположение относительно красной линии	Расположение относительно остановок	Доступ к объекту	Наличие парковки	Физическое состояние здания	Состояние отделки	Этаж расположения	Источник информации
1	ул. 4-я Восточная, 64	505,30	19 900 000	39 382,55	зд+зу	нет	вн	на расстоянии 890 м	свободный	стихийная	хорошее	без отделки	1,2 этаж	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/ofisno-torgovoe-zdanie-na-vesennej-109828698.html
2	ул. Глинки, 27	231,00	10 000 000	43 290,04	вп	есть	вн	на расстоянии 450 м	свободный	стихийная	хорошее	стандарт	цоколь	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/nezhiloe-pomeshenie-231-m2-na-sedanke-99179974.html
3	ул. Александровича, 50в	139,70	13 890 000	99 427,34	вп	есть	вн	на расстоянии 460 м	свободный	стихийная	хорошее	премиум	1,2 этаж	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-2-etazhnoe-zdanie-102504739.html
4	ул. Четвертая, 8п	140,00	15 900 000	113 571,43	зд+зу	есть	вн	на расстоянии 770 м	свободный	стихийная	хорошее	треб. косметич. ремонт	1 этаж	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/zdanie-140-kv-m-zemelnyj-uchastok-6-sotok-so-vsemi-kommunikacijami-106534880.html
5	ул. Зои Космодемьянской, 25	54,50	6 300 000	115 596,33	вп	есть	вн	на расстоянии 277 м	свободный	стихийная	хорошее	стандарт	1 этаж	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-ofisnoe-pomeshenie-po-adresu-ul-zoi-kosmodemjanskoj-25-114944887.html
6	пр-т 100-летия Владивостока, 159г	105,00	13 900 000	132 380,95	вп	есть	вн	на расстоянии 282 м	свободный	стихийная	хорошее	стандарт	1 этаж	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-pomeshenie-pod-ljuboj-vid-dejatelnosti-113347603.html
7	ул. Русская,	86,00	12 300 000	143 023,26	вп	есть	вн	на	свободный	стихийна	хорошее	стандар	1 этаж	https://www.farpost.ru

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена руб./кв. м.	Тип объекта	Наличие отдельного входа	Расположение относительно красной линии	Расположение относительно остановок	Доступ к объекту	Наличие парковки	Физическое состояние здания	Состояние отделки	Этаж расположения	Источник информации
	57ж							расстоянии 410 м		я		т		/vladivostok/realty/sell_business_realty/predlagaem-k-pokupke-pomeshenie-pod-ljuboj-vid-dejatelnosti-113058038.html
8	ул. Четвертая, 6д	47,10	7 200 000	152 866,24	вп	есть	вн	на расстоянии 940 м	свободный	стихийная	хорошее	стандарт	1 этаж	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pomeshenie-s-otdelnym-vhodom-na-pervom-etazhe-zhk-kvartal-tihookeanskij-52829026.html
	Среднее значение			**104 942**	**(сумма удельных стоимостей 1 кв. м. всех объектов из выборки, поделенная на количество объектов выборки (среднее арифметическое значение стоимости 1 кв. м.)**									

** Информация о ценообразующих факторах объекта (состоние, этаж расположения, наличие отдельного входа и пр.) получена на основании переговоров с представителем Собственника/Собственником, указанным в объявлении, если данная информация прямо не указана в тексте объявления, а также на основании предоставленных фотографий в обявлении, карте населенного пункта.*

Ценовой диапазон стоимости коммерческой недвижимости в сегменте объектов свободного назначения – встроенные помещения, отдельно стоящие здания с прилегающим земельным участком, расположенные на территории Владивостокского городского округа в отдаленных районах города, составляет: 39 383 – 152 866 рублей, включая НДС по состоянию на 4 квартал 2023 г.

На рынке продажи объектов коммерческой недвижимости отсутствуют предложения продажи аналогичных или похожих помещений с оцениваемым (в неудовлетворительном и аварийном состоянии, требующих ремонтных работ по восстановлению конструктивных элементов здания, а также внутренней отделки).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20], рынок недвижимости бывает **активным и неактивным**.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах.

Согласно данным характеристикам, рынок продажи коммерческой недвижимости г. Владивостока в отдаленных районах, можно назвать неактивным.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20], влияние на стоимость объектов недвижимости свободного назначения имеют следующие факторы:

- Местоположение (типовая зона);
- Расположение относительно красной линии;
- Расположение относительно остановок общественного транспорта;
- Расположение на закрытой территории/свободный доступ;
- Тип парковки;
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Тип объекта;
- Наличие отдельного входа;
- Этаж расположения (для встроенных помещений);
- Общее физическое состояние объекта (здания);
- Состояние отделки помещений;
- Условия рынка (возможность торга):
- Класс качества.

Также на стоимость может оказать влияние такой фактор, как – дата предложения. Как правило, маркетинговый период выставленных предложений составляет не более 7 месяцев.

Следовательно, далее представим в какой степени данные факторы оказывают влияние на стоимость объектов недвижимости многопрофильного назначения. Для этого использовалась информация из Справочник оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20].

Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более, чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов Российской Федерации и содержит коллективные экспертные оценки 95 характеристик рынка недвижимости. Справочник содержит характеристики рынка недвижимости, прогнозные темпы роста цен и поправочные коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке.

Данный справочник направлен на создание практической базы для анализа рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Справочник предназначен для того, чтобы обеспечить оценщика информацией, позволяющей ему делать выводы о стоимости одних объектов, используя в качестве исходных данных, сведения о других, подобных объектах.

Все данные, приведенные в справочнике, получены путем обработки мнений достаточно большого количества профессиональных оценщиков России, выступающих в соответствии с данным проектом в качестве экспертов. Важно понимать, что мнения каждого из участвующих в опросе экспертов, конечно, субъективны и опираются только на его личный опыт, основанный на конкретных ситуациях. Однако, объединенные вместе, оценки содержат некоторую объективную информацию, отражающую общие характеристики рынка и тренды, которые уже проявились и большей доле информации сохранятся в ближайшем будущем.

В связи с данными фактами Оценщик считает, что информацию из Справочник оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20], можно применить **для рынка населенных пунктов Приморского края**.

Следует обратить внимание на то, что процент, на который, цена объекта оценки меньше, чем цена объекта-аналога, не равен проценту, на который цена объекта аналога больше, чем цена объекта оценки, поскольку в этом случае процент берется от разных величин. Например, если объект А стоит меньше объекта В на 20,0%, то это не означает, что объект В стоит больше объекта А на 20,0%. Данное утверждение вытекает из математических правил:

$$C_B = C_A*(1 / 0,8) = C_A * 1,25 \quad (12.1)$$

Это следует учитывать при выборе корректирующих коэффициентов для корректировки цен аналогов. Кроме того, указанным правилом следует пользоваться и для определения всех корректирующих коэффициентов для продажи и аренды недвижимости.

Также стоит отметить, что приведенная в Справочнике градация сегментов рынка – не всегда соответствует сегменту рынка, определенному для конкретного объекта оценки. В данном случае для оцениваемых объектов недвижимости, учитывая их функциональное назначение, принимались корректировки, указанные в справочнике для следующих объектов:

- **объекты свободного назначения;**
- **офисные объекты.**

Местоположение является основным фактором ценообразования земель и недвижимости. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость, арендную ставку

объекта недвижимости, является его местонахождение. В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, может использоваться совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. Авторы Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20] выделяют типовые территории, характерные для большинства больших городов России. Данные типы и основные их характеристики представлены в таблице ниже.

Типовые зоны в пределах области (края, республики)

Таблица 12.6

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

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

Выпавка

Корректировка на местоположение в пределах области

Таблица 12.7

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,67	2,17
	II	0,81	1,00	1,11	1,35	1,76
	III	0,73	0,90	1,00	1,22	1,59
	IV	0,60	0,74	0,82	1,00	1,30
	V	0,46	0,57	0,63	0,77	1,00

Типовые зоны в пределах населенного пункта (общая классификация)

Таблица 12.8

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта	II
Окраины города	Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города	III
Функциональные зоны		
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений	I
Многоквартирная жилая застройка	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы - кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки - кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	II
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	III

Таким образом, в матричном виде соотношения стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения в соответствии с данными Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20] может выглядеть следующим образом.

Корректировка на местоположение в пределах города

Таблица 12.9

Таблица 45. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Цены		Аналог		
		I	II	III
Объект оценки	I	1,00	1,06	1,50
	II	0,94	1,00	1,41
	III	0,67	0,71	1,00

Таблица 55. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Цены		Аналог		
		I	II	III
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,17
	II	0,88	1,00	1,04
	III	0,85	0,97	1,00

Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города "

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Окраины городов	0,67	0,54	0,80

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

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,77	0,99
Промзоны	0,85	0,72	0,98

Транспортная доступность и проходимость для помещений коммерческого назначения можно назвать одним из важных факторов. Близость помещений к остановкам

общественного транспорта или расположение у проезжей части, значительно увеличивают их привлекательность. Для определения поправки на транспортную доступность объекта Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20]. В силу того, что распределение значений не симметричное, среднее значение в общем случае не совпадает с серединой интервала. Сравнительная характеристика объектов с разным уровнем транспортной доступности в соответствии с результатами опроса вышеназванных риэлтерских компаний представлена в таблице 12.10.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Таблица 12.10

Таблица 64. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91

Характеристики фактора транспортной доступности

Таблица 12.11

Характеристики фактора	Уровень транспортной доступности
Объекты, расположенные недалеко от общественно-деловых центров, в пределах пешей доступности. Удаленность от дороги городского значения в пределах 1000 м. Объекты, расположенные рядом с дорогами районного назначения, а также недалеко от остановок общественного транспорта. Соотношение жилой и коммерческой застройки примерно одинаково.	Расположен внутри квартала
Объекты, расположенные у центральных дорог города не дальше, чем на 20 м, преимущественно в общественно-деловых центрах с преобладанием коммерческой застройки.	Расположен на красной линии

Источник информации: анализ Оценщика на основе рыночных данных

Кроме уровня доступности на цену объекта оказывает влияние обособленность – расположение относительно остановок общественного транспорта, расположение на закрытой территории и так называемая проходимость объекта, которая характеризуется уровнем транспортных и пешеходных потоков. В большей степени влиянию проходимости подвержены объекты торгового назначения, поскольку их доходность напрямую зависит от того, насколько проходимо место, в котором они располагаются. Также на размер арендной ставки, спрос на данный вид недвижимости, оказывают влияние и свободный доступ к объекту.

Как правило, месторасположение торговых точек внутри ТЦ, ТК, ТРК характеризуется различным уровнем проходимости. Для уточнения размера влияния данного фактора и двух других Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20].

Корректировка расположение относительно остановок общественного транспорта

Таблица 12.12

Таблица 84. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек.

Объект оценки	Аналог				
	до 75	от 75 до 130	от 130 до 300	от 300 до 600	от 600
до 75	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08
от 75 до 130	0,98	1,00	1,02	1,03	1,06
от 130 до 300	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
от 300 до 600	0,94	0,97	0,98	1,00	1,02
от 600	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00

Корректировка на расположение на закрытой территории/свободный доступ

Таблица 12.13

Таблица 126. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,74	0,90

Наличие парковки у входа в здание важно для объектов коммерческого назначения, поскольку, если объект находится в зоне с высокой проходимостью, то ему потребуется достаточно большое место для парковки автомобилей. Для уточнения размера влияния данного фактора Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20].

Корректировка на тип парковки

Таблица 12.14

Таблица 111. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, усредненные данные по России.

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,05	1,09
	стихийная	0,95	1,00	1,04
	без парковки	0,92	0,96	1,00

Ниже в таблице представлена характеристика типов парковки, в зависимости от ее размера и локализации на местности.

Характеристики типов парковки

Таблица 12.15

Характеристики фактора	Тип парковки
Объекты недвижимости коммерческого назначения, у которых нет парковки характеризуются следующими особенностями месторасположения: узкая проезжая часть возле объекта (отсутствует физическая возможность припарковать автомобиль, не перегородив при этом свободный проезд для другого транспорта); наличие знаков дорожного движения запрещающих остановку и стоянку автотранспорта вдоль проезжей части в месте расположения объекта; большая плотность застройки в месте расположения объекта недвижимости (отсутствие придомовой территории, узкие проезды и проходы).	Без парковки
Стихийная парковка характеризуется наличием места для остановки и стоянки автотранспорта вдоль проезжей части возле объекта (за отсутствием знаков дорожного движения), либо на придомовой территории объекта, без обустройства специальных мест для стоянки автотранспорта.	Стихийная парковка
Специально благоустроенная территория возле объекта недвижимости на определенное количество машиномест, обособленная от проездов, проходов и проезжей части. Имеет асфальтированное или бетонированное покрытие, разметку под каждое машиноместо, может быть огорожена забором, въезд может быть ограничен шлагбаумом. Организованная парковка может охраняться централизованной физической охраной.	Организованная парковка

Источник информации: анализ Оценщика на основе рыночных данных

Еще одним фактором, влияющим на цену помещения коммерческого назначения, является площадь помещений.

Для определения корректировки на масштаб объекта Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20]. В силу того, что распределение значений не симметричное, среднее значение в общем случае не совпадает с серединой интервала.

Корректировка на масштаб объекта

Таблица 12.16

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек

Объект оценки	Аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
до 125	1,00	1,14	1,26	1,36	1,53	1,62
от 125 до 300	0,88	1,00	1,10	1,20	1,34	1,42
от 300 до 750	0,80	0,91	1,00	1,08	1,22	1,29
от 750 до 1500	0,73	0,84	0,92	1,00	1,12	1,19
от 1500 до 5000	0,66	0,75	0,82	0,89	1,00	1,06
от 5000	0,62	0,70	0,77	0,84	0,94	1,00

Рис. 12.3 – Зависимость удельной цены коммерческой недвижимости от площади

Нередко на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости встречаются предложения, когда продается здание целиком какому-либо одному покупателю. При этом под зданием имеется оформленный земельный участок. В таком случае стоимость предложения продажи отдельно стоящего здания всегда выше, чем стоимость встроенных помещений. Для уточнения размера влияния данного фактора Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20]. В силу того, что распределение значений не симметричное, среднее значение в общем случае не совпадает с серединой интервала.

Корректировка на тип объекта

Таблица 12.17

Таблица 142. 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 расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,85	0,95

Существенным фактором является обособленность объекта и наличие отдельного входа. Однако продавцы в своих предложениях незначительно уменьшают стоимость встроенных помещений.

Для определения размера корректировки на отдельный вход Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20]. В силу того, что распределение значений не симметричное, среднее значение в общем случае не совпадает с серединой интервала.

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 12.18

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 175. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	отдельного входа нет	0,87	1,00

Корректировка на этаж расположения нежилых помещений вводится в любом случае, если есть различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, так как этаж расположения является постоянной характеристикой помещения и не может быть изменена в процессе деятельности, в то время как наличие отдельного входа, является переменной характеристикой. Для помещений без отдельного входа, расположенных на 1 этаже или на втором этаже, может быть оборудован отдельный вход в виде крыльца или лестницы, но при этом помещения, расположенные на втором этаже, остаются менее привлекательными, чем помещения, расположенные на первом.

Для определения размера корректировки на этаж расположения Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20].

Корректировка на этаж расположения

Таблица 12.19

Таблица 149. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/ подвал	0,78	0,81	1,00

Требования потенциальных покупателей к техническому состоянию на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от Класса помещений и их функционального назначения. Для определения корректировки на состояние отделки объекта Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20].

Корректировка на состояние объекта (здания)

Таблица 12.20

Таблица 231 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,76

Также необходимо отметить, что качество внутренней отделки помещений также может повлиять на стоимость объекта в целом. Корректирующие коэффициенты, приведенные ниже, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов. Для определения корректировки на качество отделки объекта Оценщик использовал данные Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20].

Корректировка на состояние внутренней отделки объекта

Таблица 12.21

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Как правило, цены предложений купли-продажи выставляются с запасом на торг.

Величина скидки на торг для помещений коммерческого назначения определялась Оценщиком исходя из данных Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» издательства Нижний Новгород 2023 года [20].

Значение скидки на торг (по мнению оценщиков на неактивном рынке)

Таблица 12.22

Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%

Доля стоимости, приходящейся на улучшения и на земельный участок для рассматриваемого объекта недвижимости определена на основании данных Справочника Оценщика «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» Нижний Новгород 2023 года [20].

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 12.23

Таблица 64. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	0,81	0,74	0,87
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,72	0,87
3. Объекты свободного назначения	0,80	0,72	0,87

Срок экспозиции – это время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Типичные сроки экспозиции для объектов коммерческого назначения (по данным с сайта https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda) [5]

Таблица 12.24

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[3]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные** (офисные) помещения и здания	5	14	9	8	9	13
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	15	10	9	10	14
15	**Лабораторные и научно-исследовательских** учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	11	12	17
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	7	10
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8	7	7	11
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	11
20	**Базы отдыха, санатории**	5	14	9	8	9	14
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	6	13	9	8	9	14
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	4	9	6	5	6	8
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения**			**по срокам зданий основного назначения**			

Примечание:

[5] Копирование и распространение материалов сайта http://www.statrielt.ru/ разрешается исключительно при выполнении следующих условий:

1. Копирование платных материалов статистики и использование в своей работе разрешено подписчикам, получившим полный доступ к страницам сайта
2. Распространение материалов сайта допустимо с обязательным указанием активной ссылки на сайт http://www.statrielt.ru/. При этом ссылка должна быть открыта для индексации поисковыми системами.

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница – объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Нижняя граница выборки – объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.

Верхняя граница выборки – объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.

Верхняя граница выборки – средний наиболее типичный срок продажи объектов.

**Так как в приведенной выше градации отсутствует такая классификация объектов как объекты свободного назначения, Оценщик относит оцениваемый объект к близкой по назначению группе – торговые и развлекательные объекты.*

ВЫВОДЫ

Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в сегменте объектов свободного назначения на территории отдаленных районов Владивостокского городского округа можно назвать неактивным, однако, предложений продажи объектов достаточно.

Ценовой диапазон стоимости коммерческой недвижимости в сегменте объектов свободного назначения – встроенные помещения, отдельно стоящие здания с прилегающим земельным участком, расположенные на территории Владивостокского городского округа в отдаленных районах города, составляет: 39 383 – 152 866 рублей, включая НДС по состоянию на 4 квартал 2023 г. (см. Таблицу 12.5).

Средний срок экспозиции объектов купли-продажи на рынке коммерческой недвижимости объектов свободного назначения может составлять 7 месяцев (Таблица 12.24).

По состоянию на дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность. События с 24 февраля 2022 года (специальная операция на Украине) вызывают значительную степень неопределенности на рынках капитала и могут оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, поэтому в рамках данной работы предположения о возможном негативном влиянии кризиса на стоимость недвижимости не учитывались и к расчету не принимались.

12.4 Анализ рынка земли и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Действующая в Российской Федерации законодательно-нормативная база дает право собственнику земли осуществлять основные виды сделок с земельными участками. В

соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации собственники имеют право сдавать участки в аренду, продавать, дарить, отдавать в залог и т.д. Все сделки с земельными участками подлежат государственной регистрации.

В зависимости от целей приобретения земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, различается:

- предоставление земельных участков для строительства (ст. 30 – 32 Земельного кодекса РФ);
- предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством (ст. 34 Земельного кодекса РФ);
- приобретение прав на земельные участки, на которых расположены здания, строения и сооружения (ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации);
- приобретение земельных участков в собственность граждан, которым они ранее были предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения и праве постоянного (бессрочного) пользования (п. 5 ст. 20, п. 3 ст. 21, п. 3 ст. 28 Земельного кодекса РФ);
- предоставление земельных участков в безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного кодекса РФ);
- переоформление прав юридических лиц на землю (ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и примечание к этой статье).

Объем предложения на открытом рынке в первую очередь зависит от объема земель, находящихся в частной собственности физических или юридических лиц: 99,66% общей площади земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения и 87,35% общей площади земель населенных пунктов на территории Приморского края находится в государственной или муниципальной собственности. В городах и поселках края передача земель в собственность в большей степени коснулась земель сельскохозяйственного использования и земель, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

Рынок земли формируется в основном вокруг краевого и районных центров. И самые высокие цены на землю складываются в краевом центре и прилегающих к нему районах. Цены на земельные участки значительно варьируют в зависимости от спроса и предложения, местоположения, целевого использования, ближайшего окружения, наличия инженерных сетей на участке, транспортной доступности и состояния подъездных путей и других условий. Однако информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Как правило, цены на землю в договорах занижены. Рынок земельных участков представлен в большинстве участками под жилую застройку в пригородной санаторно-курортной зоне, оформленные на праве собственности, либо долгосрочной аренды.

Стоимость застроенных земельных участков зависит от доходности улучшений, расположенных на них. Застроенные земельные участки без учета стоимости улучшений, имеющихся на них, не являются в Приморском крае объектом сделок.

Значительное количество земельных участков не оформлено. По данным компаний, занимающихся вопросами по оформлению земли (информационно-консультационный центр Дальневосточной аудиторской компании тел.: 8 (423) 249-41-68, компания «Кабинетъ адвокатов» тел.: 8 (423) 222-48-98, юридическое бюро «Практика» тел.: 8 (423) 221-86-21), затраты потенциального собственника на формирование пакета документов и работы по оформлению земельных участков под объектом недвижимости составят 50 000 рублей –

300 000 рублей. Величина затрат зависит от площади участка, сложности рельефа, от вида оформляемых прав и других факторов.

Рынок земельных участков можно разделить на четыре сегмента:

1. Земельные участки под объектами коммерческой (в т. ч. специализированной) недвижимости;
2. Земельные участки под застройку коммерческими объектами недвижимости;
3. Земельные участки под некоммерческими объектами, в том числе и под жилыми многоэтажными зданиями;
4. Земли под индивидуальную застройку, а также плодово-ягодные участки.

12.4.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Все земли в пределах территории Приморского края подразделяются по целевому назначению 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.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населенного пункта. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования ценообразующих факторов при индивидуальной оценке земельных участков не удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, Специалисты Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, приняли за основу иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель.

В Справочнике оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 1» издательства Нижний Новгород 2022 года [22][6] приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, а также видами разрешенного использования. Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель. Ниже в Таблице приведены лишь наиболее часто встречаемые в оценочной деятельности виды разрешенного использования [22].

[6] Никакая часть материалов, опубликованных в данном справочнике, не может быть перепечатана или воспроизведена любыми средствами без письменного разрешения ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Все права на тиражирование и распространение данного материала принадлежит ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» и Лейферу Л.А.

Классификация земельных участков

Таблица 12.25

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии 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	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения гостиниц	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
			Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стоянками, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, 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	

№	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	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.1-2.3, 2.7
			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	
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, пикника, охоты, рыбалки и иной деятельности	5.1-5.5, 9.0-9.3
			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	

В данной работе рассматривается земельный участок с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории. Согласно «Правилам землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа», принятые решением Думы г. Владивостока № 462 от 07.04.2010 г. (с изменениями на дату оценки, источник: http://vlc.ru/architecture/architecture-vlc/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki) рассматриваемый объект недвижимости находится **в жилой зоне Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный). Таким образом, Оценщик относит оцениваемый участок <u>в соответствии с приведенной выше классификацией к такому сегменту рынка недвижимости, как рынок земельных участков для индивидуальной жилой застройки</u>** (Таблица 12.25).

В данной работе исследуется рынок продажи земельных участков, предназначенных для индивидуальной жилой застройки на территории Владивостокского городского округа в р-не с. Береговое.

12.4.2 Рынок купли-продажи земельных участков на территории Владивостокского городского округа для индивидуальной жилой застройки в р-не с. Береговое

Из полученных данных о предложениях на земельные участки в 3-ем квартале 2023 года видно, что средняя цена предложения на участки под коммерческое строительство снизилась на 16,72%, в то время как средняя цена предложения на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) значительно выросла на 42,13%.

Одной из причин такого роста цены на земельные участки под ИЖС может быть выставление на рынок участка за очень высокую цену в Центре Владивостока. Это может оказать влияние на среднюю цену предложения в данном сегменте. В пригороде Владивостока также зафиксировано небольшое повышение цены на земельные участки под ИЖС.

Цена предложения на дачные земельные участки в пригороде возросла на 19,88%, что также указывает на некоторое изменение спроса и ценовой динамики в этом сегменте рынка.

Цены на земельные участки под садоводство и огородничество в районах г. Владивостока и в пригороде также значительно выросли, соответственно на 24,43% и 26,98%.

В целом, рынок продаж земельных участков во Владивостоке и пригороде в третьем квартале 2023 года характеризуется значительными колебаниями цен в различных сегментах. Для более точного анализа и выявления окончательных тенденций, следует проанализировать результаты по итогам года (*Источник информации: «Обзор рынка нежилых помещений и земельных участков г. Владивосток. 3-й квартал 2023 года», подготовленный ООО «Индустрия-Р», Дымченко С.Н., директор ООО «ИНДУСТРИЯ-Р», Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН), www.industry-r.ru, +7 (423) 245-77-18, 245-69-97 e-mail:dsn2001@mail.ru*).

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка

Таблица 12.26

	3 квартал 2023			2 квартал 2023	
	ижс				
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	% изм.
64-71 микрорайон					
Авангард					
БАМ	520 000	1 280 121	3 644 315	778 834	
Борисенко					
Вторая Речка	590 000	590 000	590 000	590 000	
Выселковая				566 667	
Гайдамак	1 743 640	1 743 640	1 743 640	1 223 966	
Горностай					
Луговая					
м. Песчаный					
Нейбута	1 027 316	1 027 316	1 027 316		
Некрасовская					
о. Попова					
о. Русский					
Первая речка					
Проспект Красоты	1 188 475	1 188 475	1 188 475	1 529 412	-22,29%
р-он Щитовая					
Тихая					
ул Лесная					
Улисс					
Фадеева					
Ф-ка Заря	466 667	944 832	1 604 707	994 494	-4,99%
Центр	1 077 098	2 871 973	9 219 089	2 301 588	24,78%
Чуркин	479 233	1 616 275	4 646 840	1 048 249	
Эгершельд	1 008 837	1 371 184	2 140 000	1 525 788	-10,13%
Средняя	466 667	1 914 259	9 219 089	1 346 832	42,13%
Медиана		1 325 652		1 021 372	29,79%

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство по районам пригорода г. Владивостока, руб./сотка

Таблица 12.27

	3 квартал 2023			2 квартал 2023	
	ижс				
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	% изм.
Академгородок					
Весенняя	152 000	457 625	2 400 000	435 547	5,07%
Емар	60 000	151 985	650 000	206 164	-26,28%
Лесопитомник					
Массив "Синяя Сопка"					
Океанская	100 000	557 222	1 660 156	1 276 065	
п.Трудовое	47 619	279 091	665 025	262 894	6,16%
р-он б. Щитовая					
р-он Шамора	86 667	263 999	1 218 005	281 828	-6,33%
Садгород	132 754	472 041	1 000 000	486 526	-2,98%
Санаторная					
Седанка	262 500	762 927	2 333 333	795 817	-4,13%
Спутник	225 000	482 651	802 639	491 863	-1,87%
ст. Угольная					
Угловое					
Чайка	961 538	1 448 504	3 333 333	971 644	
Черня речка	160 338	659 435	1 521 739	619 413	6,46%
Общий итог (СР)	47 619	519 685	3 333 333	509 693	1,96%
Медиана		477 346		489 194	-2,42%

Земельные участки под садоводство и огородничество по районам г. Владивостока, руб./сотка

Таблица 12.28

	3 квартал 2023			2 квартал 2023	
	сад и огород				
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	% изм.
б. Патрокл				664 269	-100,00%
БАМ					
Вторая речка	951 923	951 923	951 923		
Выселковая	547 619	808 024	1 307 692	724 270	11,56%
Гайдамак					
о. Попова					
о. Рейнеке				104 994	
о. Русский	1 391 304	1 469 105	1 546 906	1 497 635	-1,90%
Окатовая					
п. Песчанный				80 000	
с. Береговое	57 471	59 491	61 511	86 667	-31,36%
Тихая	570 962	570 962	570 962		
Улисс					
Фадеева					
Ф-ка. Заря					
Центр					
Чуркин					
Эгершельд	833 333	833 333	833 333		
Средняя	57 471	787 794	1 546 906	633 128	24,43%
Медиана		808 024		384 632	

Земельные участки под садоводство и огородничество в пригороде г. Владивостока, руб./сотка

Таблица 12.29

	3 квартал 2023			2 квартал 2023	
	сад и огород				
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	% изм.
Весенняя	108 333	234 541	681 199	217 463	7,85%
Емар	149 254	336 212	566 667	325 764	3,21%
Лесопитомник	100 000	215 750	287 500	193 039	11,77%
Массив "Синяя Сопка"	56 923	94 764	190 909	89 186	6,25%
Океанская	150 000	426 751	779 093	407 390	4,75%
п. Заводской				50 000	
п.Трудовое	75 460	143 797	353 618	148 762	-3,34%
р-он Шамора	530 547	698 741	832 342	535 273	30,54%
Садгород	433 333	663 768	750 000	390 635	
Санаторная					
Седанка				392 000	
Спутник	136 364	346 383	758 170	215 869	
Угловое				100 000	
Чайка					
Черная речка	300 000	333 417	400 000	366 972	-9,14%
Общий итог (СР)	56 923	244 342	832 342	192 433	26,98%
Медиана		334 814		325 764	2,78%

В ходе изучения ценовой ситуации Оценщиком были использованы базы данных, размещенные на интернет-сайте: www.farpost.ru.

В результате изучения имеющейся доступной информации по предложениям продажи земельных участков под жилую застройку **на дату оценки на территории Владивостокского городского округа в р-не с. Береговое** Оценщиком было обнаружено всего 6 предложений продажи подобных участков.

Предложения продажи земельных участков под индивидуальную жилую застройку на территории Владивостокского городского округа в р-не с. Береговое на дату оценки

Таблица 12.30

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена руб./кв. м.	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Описание	Источник
1	г. Владивосток, село Береговое, в районе ул. Нагорная	1 000,00	400 000	400,00	Для индивидуального жилищного строительства	25:28:080101:1314	АН " Фолиант" предлагает к продаже участок, площадью 10 соток в живописнейшем месте, на полуострове Песчаный с. Береговое с удивительной природой. Море, пляж в шаговой доступности. Если вы искали участок в экологически чистом районе, рядом с морем, то не упустите свой шанс. Помимо моря в шаговой доступности лес, грибы, ягоды, рыбалка. Соседи проживают круглый год. Подходит под индивидуальное жилищное строительство. Рядом с участком проходит линия электроснабжения, поэтому подключение электричества будет оперативным и не затратным, так же рядом с участком находится центральный водопровод, что так же делает возможным подключение к городскому водопроводу. Продовольственный магазин расположен в 200 метрах от участка, так же в селе есть почта, школа, детские площадки и все что необходимо для комфортного проживания	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodazha-zemelnogo-uchastka-10-sot-s-beregovoe-111623373.html
2	г. Владивосток, нп Мыс Песчаный (село Береговое), ул. Школьная, в районе д. 60а	348,00	200 000	574,71	Ведение садоводства	25:28:080101:1323	Агентство недвижимости "Мой поверенный" предлагает к продаже участок в городе Владивостоке, с. Береговое (мыс Песчаный) под постройку дома. Участок расположен по ул. Школьная, в районе дома №60А, с. Береговое.	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-s-beregovoe-111784659.html
3	г. Владивосток, с. Береговое, ул. Арсеньева, в	569,00	350 000	615,11	Ведение садоводства	25:28:080101:1305	Агентство недвижимости "Мой поверенный" предлагает к продаже участок в городе Владивостоке, с.	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-s-beregovoe-111783098.html

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена руб./кв. м.	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Описание	Источник
	районе д. 10						Береговое (мыс Песчаный) под постройку дома. Участок расположен по ул. Арсеньева, в районе дома №10, с. Береговое	
4	г. Владивосток, с. Береговое, ул. Школьная, д. 60	750,00	600 000	800,00	Ведение садоводства	25:28:080101:1062	С участка прекрасный вид на пляж, залив, город. До моря 200-300 метров. На нижней улице проведен свет, есть колодец. Так что есть возможность завести свет.	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-u-morja-m-peschanyj-93078763.html
5	г. Владивосток, нп. Мыс Песчаный (с.Береговое), ул.Школьная, земельный участок 27	1 000,00	1 200 000	1 200,00	Для индивидуального жилищного строительства	25:28:080101:1308	Участок находится на мысе Песчаном, с. Береговое. Относится к Фрунзенскому району города Владивостока. 10 соток в собственности под ИЖС. Участок ровный, без деревьев для спила и получения разрешения на спил. Сторона света ю-в, что важно для насаждений, небольшой уклон в сторону моря. До моря 3 минуты пешком спуститься. Выше находятся частные дома - подвести свет не проблема по техусловиям. Водоотведение также расположено возле ближайшего дома. Присвоен адрес участку.	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-u-morja-izhs-10-sotok-na-peschanom-s-beregovoe-vo-vladivostoke-110658193.html
6	г. Владивосток, с. Береговое, ул. Арсеньева, 17	609,00	2 100 000	3 448,28	Ведение дачного хозяйства	25:28:080101:982	Продается земельный участок на берегу моря на м. Песчаный. Расположен на пригорке. Можно подключиться к электричеству. Рядом колодец. Можно добраться на катере с 01 мая по 30 октября или на машине. Катер отходит с морского вокзала.	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-uchastok-na-m-peschanyj-s-beregovoe-114846826.html
Среднее значение				**1 556**	**в данном случае среднее значение удельной стоимости объектов за 1 кв. м рассчитывается как сумма удельных стоимостей всех объектов из выборки, поделенная на количество объектов выборки (среднее арифметическое значение всех стоимостей объектов выборки за 1 кв. м)**			

** Информация о ценообразующих факторах объекта (передаваемые права, наличие охраны, близость к объектам, повышающим стоисоть и пр.) получена на основании информации, указанной в объявлении, если данная информация прямо не указана в тексте объявления – на основании предоставленных фотографий в обявлении, а аткже самостоятельном анализе согласоно карте города*

Диапазон стоимости земельных участков под индивидуальную жилую застройку на территории Владивостокского городского округа в р-не с. Береговое составляет 400 – 3 448 рублей за 1 кв. м. по состоянию на 4 квартал 2023 г. Количество предложений продажи земельных участков под жилую застройку ограничено, рынок можно назвать неактивным.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 1» издательства Нижний Новгород 2022 года [22], рынок недвижимости бывает **активным и неактивным**.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах.

Согласно данным характеристикам, рынок продажи земельных участков под индивидуальную жилую застройку на территории Владивостокского городского округа в р-не с. Береговое, можно назвать неактивным.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» издательства Нижний Новгород 2022 года [22,23], наибольший вес влияния на стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку имеют следующие факторы:

- Условия рынка (возможность торга).
- Местоположение;
- Функциональное назначение объекта;
- Близость к объектам, повышающие стоимость;
- Близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- Охрана территории;
- Асфальтирование подъездных путей;
- Инженерно-геологические условия (рельеф участка);
- Форма участка;
- Передаваемые имущественные права;
- Наличие и состав инженерных коммуникаций;
- Общая площадь (фактор масштаба).

Также на рыночную стоимость может оказать влияние такой фактор, как – дата предложения. Как правило, маркетинговый период выставленных предложений составляет не более 6 месяцев.

Следовательно, далее представим в какой степени данные факторы оказывают влияние на стоимость земельных участков. Для этого использовалась информация из Справочника оценщика недвижимости, «Земельные участки» издательства Нижний Новгород 2022 года [22,23].

Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более, чем двухсот ведущих оценщиков из 52 городов Российской Федерации и содержит коллективные экспертные оценки 95 характеристик рынка недвижимости. Справочник

содержит характеристики рынка недвижимости, прогнозные темпы роста цен и поправочные коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке.

Данный справочник направлен на создание практической базы для анализа рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Справочник предназначен для того, чтобы обеспечить оценщика информацией, позволяющей ему делать выводы о стоимости одних объектов, используя в качестве исходных данных, сведения о других, подобных объектах.

Все данные, приведенные в справочнике, получены путем обработки мнений достаточно большого количества профессиональных оценщиков России, выступающих в соответствии с данным проектом в качестве экспертов. Важно понимать, что мнения каждого из участвующих в опросе экспертов, конечно, субъективны и опираются только на его личный опыт, основанный на конкретных ситуациях. Однако, объединенные вместе, оценки содержат некоторую объективную информацию, отражающую общие характеристики рынка и тренды, которые уже проявились и большей доле информации сохранятся в ближайшем будущем.

В связи с данными фактами Оценщик считает, что информацию из Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» издательства Нижний Новгород 2022 года [22,23], можно **применить для рынка населенных пунктов Приморского края.**

Местоположение является основным фактором ценообразования земель и недвижимости. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость, арендную ставку объекта недвижимости, является его местонахождение. В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, может использоваться совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. Авторы Справочника оценщика недвижимости, «Земельные участки» издательства Нижний Новгород 2022 года [22,23] разделяют территорию области с учетом факторов, в большей степени отражающих влияние статуса населенного пункта и особенностей местности в области на цену земельного участка.

Типовые зоны в пределах области (края, республики)

Таблица 12.31

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

Корректировка на местоположение в пределах области

Таблица 12.32

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

под жилую застройку		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

Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья

Типовые зоны в пределах города (населенного пункта) (общая классификация)

Таблица 12.33

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города **может быть только один** в отличии от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон **может быть несколько** внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Таким образом, в матричном виде соотношения стоимостей земельных участков коммерческого назначения в соответствии с данными Справочника Оценщика «Земельные участки» издательства Нижний Новгород 2022 года [22,23] может выглядеть следующим образом.

Корректировка на местоположение в пределах города (населенного пункта)

Таблица 12.34

	под жилую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	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

В соответствии со ст. 28 Земельного кодекса РФ гражданам и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться на следующих правах:

- собственности;
- постоянного (бессрочного) пользования;
- аренды;
- безвозмездного срочного пользования.

Передаваемые имущественные права

Таблица 12.35

		Объект-аналог		
	под жилую застройку (ИЖС)	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,14	1,30
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

- Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка. Для земельных участков под ИЖС важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий и стихийных бедствий), природные объекты (лес, водоем), которые повышают их стоимость. Данные Справочника Оценщика «Земельные участки. Часть 1» издательства Нижний Новгород 2022 года [22] позволяет сделать следующие выводы:

Корректировка на улучшающие факторы

Таблица 12.36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,13	1,35

- Близость к объектам, нарушающим экологию местности. В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющие

на рыночную стоимость. Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как уровень загрязнения воды, воздуха, почвы, наличие красиво вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов. Данные Справочника Оценщика «Земельные участки. Часть 1» издательства Нижний Новгород 2022 года [22] позволяет сделать следующие выводы:

Корректировка на ухудшающие факторы

Таблица 12.37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,64	0,85

- *Качество подъездных путей.* Хорошие подъездные пути является одним из основных фактором ценообразования земель. Объект недвижимости, имеющий незатрудненный подъезд, будет наиболее привлекателен, чем объект, имеющий затрудненный подъезд. Данные Справочника Оценщика «Земельные участки. Часть 1» издательства Нижний Новгород 2022 года [22] позволяет сделать следующие выводы:

Корректировка на качество подъездных путей

Таблица 12.38

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,88	1,00

Как правило, наличие негативных *инженерно-геологических условий*, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т. д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно и их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается. В соответствии с данными Справочника Оценщика «Земельные участки. Часть 2» издательства Нижний Новгород 2022 года [23] корректировка

на различия в инженерно-геологических условиях земельных участков может выглядеть следующим образом.

Инженерно-геологические условия земельного участка (рельеф участка)

Таблица 12.39

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относится также форма земельного участка. Участки, обладающие неправильной формы как правило, не удобны для использования как в целях бизнеса, так и личного пользования, поэтому их стоимость как правило, ниже, чем стоимость аналогичных участков, с ровными, правильными формами.

Форма участка

Таблица 12.40

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,81	1,00

Также влияние на рыночную стоимость земельного участка под ИЖС может оказать *расположение на охраняемой территории* (например, в коттеджном охраняемом посёлке). Для определения корректировки на расположение объекта на охраняемой территории Оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 1» издательства Нижний Новгород 2022 года [22].

Расположение на охраняемой территории

Таблица 12.41

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,75	0,93

Еще одним фактором, влияющим на ценообразование земельных участков для ИЖС, является *наличие коммуникаций* на участке. Участок, к которому не подведены какие-либо

коммуникации, значительно дешевле, чем участок, со всеми коммуникациями. Для определения корректировки на наличие коммуникаций объекта Оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 2» издательства Нижний Новгород 2022 года [23].

Общая площадь (фактор масштаба)

Таблица 12.42

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
объект оценки	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

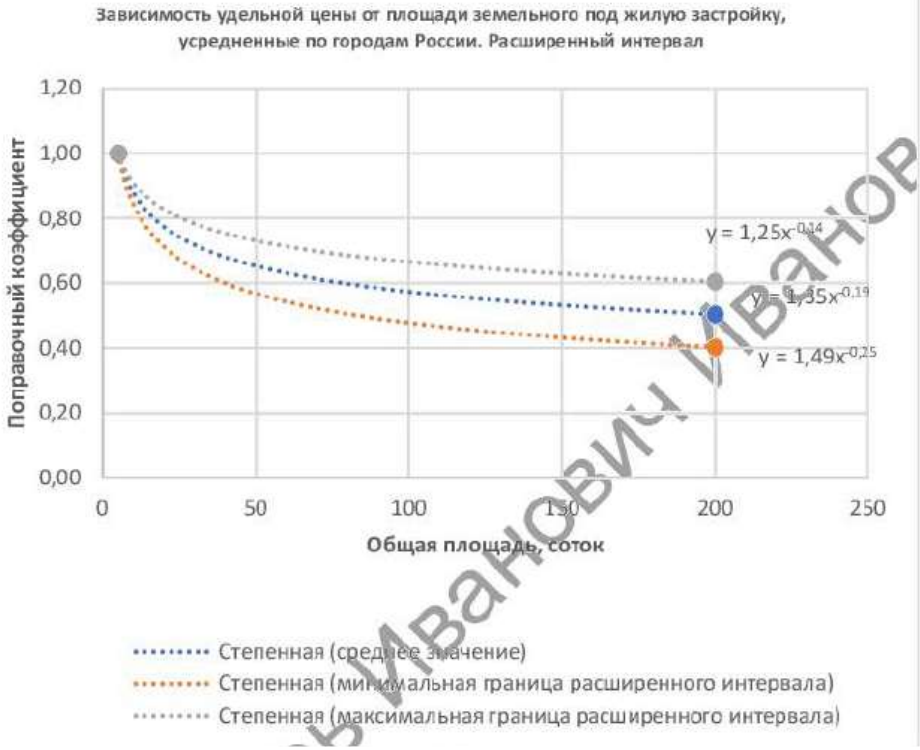


Рис. 12.3 – Зависимость удельной цены от площади

Основные виды коммуникаций, которыми может быть оснащен незастроенный земельный участок являются – электроснабжение, водоснабжение и канализация. Данные виды коммуникаций могут быть как централизованными – от городских сетей, так и автономными (электричество от собственной трансформаторной подстанции, водоснабжение из скважины, канализация может быть представлена септиком). В зависимости от того насколько автономны коммуникации на участке его стоимость может

быть выше или ниже. Самым дорогим считается подведение центральных коммуникаций – от городской сети, что требует множество дополнительных разрешений и согласований, а также значительных затрат при подводе коммуникаций, в случае если участок расположен далеко от основной городской застройки.

Наличие и состав инженерных коммуникаций

Таблица 12.43

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	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%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	**0%**

Функциональное назначение земельного участка

Таблица 12.44

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**

Величина скидки на торг для земельных участков под коммерческую застройку определялась Оценщиком исходя из данных Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» издательства Нижний Новгород 2022 года [22,23].

Скидка на торг относится к общей характеристике рынка недвижимости. Отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяет сопоставить цены предложений с конечным результатом продаж. Поэтому определить размеры скидок по отдельным сделкам на представляется возможным. Поэтому единственным источником информации могут служить риэлтерские компании.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам. В Таблице ниже приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. В силу того, что распределение значений не симметричное, среднее значение в общем случае не совпадает с серединой интервала.

Значение скидки на торг для неактивного рынка (по мнению оценщиков)

Таблица 12.45

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Иванович Иванов

Выбор конкретного значения величины Оценщик осуществляет внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

В отчете указывается типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции объекта недвижимости на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости (по данным аналитического обзора СтатРиелт - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1) [7].

Типичные сроки экспозиции для земельных участков

Таблица 12.46

[7] Копирование и распространение материалов сайта http://www.statrielt.ru/ разрешается исключительно при выполнении следующих условий:

3. Копирование платных материалов статистики и использование в своей работе разрешено подписчикам, получившим полный доступ к страницам сайта
4. Распространение материалов сайта допустимо с обязательным указанием активной ссылки на сайт http://www.statrielt.ru/. При этом ссылка должна быть открыта для индексации поисковыми системами.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земельные участки населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

Примечания:
1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

ВЫВОДЫ

Рынок земельных участков под жилую застройку существует, но проанализировать его весьма затруднительно, так как стоимость земельного участка зависит не только от особенностей самого участка, большое влияние на стоимость оказывают, ограничения, разрешительные документы, характеристика объектов, расположенных на данных участках.

Диапазон стоимости земельных участков под индивидуальную жилую застройку на территории Владивостокского городского округа в р-не с. Береговое составляет 400 – 3 448 рублей за 1 кв. м. по состоянию на 4 квартал 2023 г. (Таблица 12.30). Количество предложений продажи земельных участков под жилую застройку ограничено, рынок можно назвать неактивным.

Средний срок экспозиции объектов – земельных участков под коммерческую застройку на неактивных рынках может составлять **6 месяцев (Таблица 12.46).**

РАЗДЕЛ 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО V и ФСО 7 пп.22-24)

Согласно п. п 1-3 ФСО V «1. 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.

2. 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.

3. 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.».

Согласно п. 4 ФСО V «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».

Согласно п. 11 ФСО V «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».

Согласно п. 24 ФСО V «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.».

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 24 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».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

13.1. Сравнительный подход

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. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем продается или сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты-аналоги), которые были недавно проданы или сданы в аренду, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров продажи. Если информация о заключенных договоров продажи недоступна, в расчетах может использоваться информация о предложениях продаже коммерческой недвижимости.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

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) или 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.

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа более предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.

На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

Определение рыночной стоимости как наиболее вероятной цены продажи имущества и имущественных прав, принятое в нормативных документах по оценки во многих странах, обусловлено стохастической природой самого рынка, как экономической системы, функционирование которой происходит под влиянием множества факторов. Эти факторы (в математической модели это факторные переменные), с математической точки зрения, могут и должны рассматриваться как случайные переменные, формирующие в конечном итоге результирующий показатель (результирующий признак) – рыночную стоимость. Все это предопределяет вероятностный характер самого процесса оценки и делает возможным и необходимым применение оценочных процедур, основанных на принципах вероятностного и статистического анализа.

Вывод о применимости подхода оценки

Согласно п. 10 ФСО V: «10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости».

На рынке продажи объектов коммерческой недвижимости отсутствуют предложения продажи аналогичных или похожих объектов недвижимого имущества.

В результате Оценщик отказывается от применения сравнительного подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости.

13.2. Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его

износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Главное преимущество затратного подхода состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования доходного и сравнительного подходов.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Применение затратного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки;
- оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика;
- оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта;
- оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа;
- оценка стоимости земельного участка как незастроенного;
- оценка рыночной стоимости.

Вывод о применимости подхода оценки

Согласно п. 24а 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;

п. 24 в ФСО 7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке…».

В данном случае, Оценщик принял решение применить методы затратного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта (здания), поскольку только затратный подход может учесть отдельно стоимость затрат на замещение объекта имущества (здания, улучшения) и стоимости земельного участка, на котором расположен данный объект.

13.3. Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые будет генерировать данный объект.

Последовательность расчета стоимости доходным подходом:

- Определение прогнозной выручки от деятельности арендатора/собственника;
- Составление прогноза по издержкам арендатора/собственника;
- Установление нормы рентабельности аренды на базе статистики о деятельности аналогичных компаний;
- Расчет рентабельности работы арендатора;
- Расчет прибыли (дохода) арендатора;

• Расчет платы за аренду (разность выручки и суммы затрат и прибыли арендатора).

Использование доходного подхода для расчета цены услуг, товаров не предусмотрено Налоговым кодексом РФ.

Вывод о применимости подхода оценки

Согласно п. 12 ФСО V: «12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В данном случае, Оценщик принял решение не применять методы доходного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости, ввиду негодного (не доходоприносящего) состояния объекта недвижимости.

13.4. Согласование

В соответствии с ФСО №V «3. 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». Так как в работе применен один подход к оценке, по итогу согласование результатов оценки не требуется.

Последовательность расчетов включала:

1) расчет стоимости объекта недвижимости затратным подходом;

2) заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО V раздел 4, ФСО 7 П. 24-33)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки (стоимость воспроизводства) или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (стоимость замещения).

Стоимость воспроизводства - стоимость строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, "несоответствия" и устаревание), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения — сумма затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учётом износа объекта оценки. Определяя стоимость замещения, оценщик находит объект, который по своим свойствам является аналогом объекта оценки, созданный из современных материалов с применением современных технологий.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных
- объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

14.1. Методы расчета стоимости затрат на замещение объекта недвижимости

Существуют четыре способа расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости

принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

В данном случае стоимость затрат на замещение объекта недвижимости была определена методом сравнительной единицы как наиболее доступный Оценщику из всех перечисленных методов.

14.2 Определение стоимости затрат на замещение объекта методом сравнительной единицы

Для определения величины затрат методом сравнительной единицы обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели стоимости восстановительной стоимости». Для расчета стоимости затрат на замещение методом сравнительной единицы используется формула 14.1.

$$СЗЗ = C \times V \times К_{сейсм} \times К_{пл./об.} \times К_{смр} \times ПП \quad (14.1)$$

где СЗЗ – стоимость затрат на замещение здания в рублях на дату оценки без учета НДС;

С – стоимость единицы измерения оцениваемого объекта;

V – строительный объем, площадь или соответствующий удельный показатель здания;

$К_{сейсм}$ – поправочный коэффициент на сейсмичность;

$К_{пл./об.}$ – поправочный коэффициент на площадь или объем;

$К_{смр}$ – коэффициент увеличения рыночного поправочного индекса на строительно-монтажные работы;

ПП – прибыль предпринимателя.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ. Определение стоимости затрат на замещение (стоимость строительства) затратным подходом в целях данного отчета произведено с использованием следующих материалов:

- Справочник Оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» фирмы «Ко-инвест», 2020 г.;
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" выпуск 110, ООО «Ко-инвест», январь 2020 г.;

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" выпуск 117, ООО «Ко-инвест», октябрь 2021 г.;
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" выпуск 123, ООО «Ко-инвест», апрель 2023 г.

Поскольку на дату оценки в свободном доступе отсутствовал Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" за IV квартал 2023 года, индекс строительно-монтажных работ для перевода цен справочника на дату оценки рассчитывался Оценщиком самостоятельно на основе построения трендового ряда.

Для того, чтобы построить трендовый ряд, Оценщик использовал информацию о величинах индексов строительно-монтажных работ, размещенную в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" выпуск 123, ООО «Ко-инвест», апрель 2023 г.

На основе данных Таблицы 2.1 Справочника "Индексы цен в строительстве" выпуск 123, ООО «Ко-инвест», апрель 2023 г. «Средние региональные индексы», был рассчитан индекс строительно-монтажных работ по **Приморскому краю на ноябрь 2023 г.** Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Средние индексы строительно-монтажных работ по Приморскому краю с апреля 2022 г. на ноябрь 2023 г. (см рис. 14.1)

Таблица 14.1

Источник информации	Дата введения сметных цен	Условное обозначение периода	Значение индекса на строительно-монтажные работы
Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" выпуск 123	апрель,22	1	0,9635
	май, 22	2	0,9693
	июнь, 22	3	0,9754
	июль, 22	4	0,9794
	август, 22	5	0,9875
	сентябрь, 22	6	0,9875
	октябрь, 22	7	0,9916
	ноябрь, 22	8	0,9958
	декабрь, 22	9	1,0000
	январь, 23	10	1,0043
	февраль, 23	11	1,0086
	март, 23	12	1,0129
	апрель, 23	13	1,0173
	май, 23	14	1,0217
	июнь, 23	15	1,0260
Прогноз			
Значения индексов, рассчитанные с помощью функции Excel «ТЕНДЕНЦИЯ»	июль, 23	16	1,0304
	август, 23	17	1,0347
	сентябрь, 23	18	1,0390
	октябрь, 23	19	1,0433
	ноябрь, 23	**20**	**1,0476**

Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
декабрь 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2022	**0,9725**	**0,9694**	**0,9718**	**0,9711**	**0,9684**	**0,9690**
Апрель 2022	0,9673	0,9635	0,9665	0,9661	0,9618	0,9630
Май 2022	0,9728	0,9693	0,9718	0,9709	0,9684	0,9691
Июнь 2022	0,9775	0,9754	0,9773	0,9763	0,9751	0,9749
3 Кв. 2022	**0,9848**	**0,9834**	**0,9847**	**0,9840**	**0,9832**	**0,9836**
Июль 2022	0,9811	0,9794	0,9810	0,9801	0,9791	0,9796
Август 2022	0,9848	0,9834	0,9847	0,9840	0,9832	0,9836
Сентябрь 2022	0,9885	0,9875	0,9884	0,9879	0,9873	0,9876
4 Кв. 2022	**0,9962**	**0,9958**	**0,9961**	**0,9959**	**0,9957**	**0,9958**
Октябрь 2022	0,9923	0,9916	0,9922	0,9919	0,9915	0,9917
Ноябрь 2022	0,9961	0,9958	0,9961	0,9959	0,9957	0,9958
Декабрь 2022	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2023	**1,0079**	**1,0086**	**1,0080**	**1,0084**	**1,0087**	**1,0085**
Январь 2023	1,0039	1,0043	1,0040	1,0042	1,0043	1,0042
Февраль 2023	1,0079	1,0086	1,0080	1,0084	1,0087	1,0085
Март 2023	1,0119	1,0129	1,0120	1,0126	1,0131	1,0128
2 Кв. 2023 Прогноз	**1,0199**	**1,0217**	**1,0201**	**1,0211**	**1,0220**	**1,0215**
Апрель 2023	1,0158	1,0173	1,0160	1,0168	1,0176	1,0171
Май 2023	1,0199	1,0217	1,0201	1,0211	1,0220	1,0215
Июнь 2023	1,0239	1,0260	1,0241	1,0254	1,0264	1,0258

Выпуск 123 • апрель 2023 © КО-ИНВЕСТ 2023

Рис. 14.1 – Скрин-копия страницы из Справочника «Индексы цен в строительстве» выпуск 123, ООО «Ко-инвест», июль 2023 г.

В зависимости от года постройки объекта, его строительного объема и конструктивных элементов, находится схожий по всем перечисленным параметрам аналог. Далее при расчетах учитываются разные поправочные коэффициенты.

Следует отметить, что все поправки учитывают принадлежность объекта имущества к Приморскому краю. Стоимость затрат на замещение определяется на основе данных, содержащихся в соответствующих справочниках Оценщика «Ко-инвест».

Показатели справочника КО-ИНВЕСТ включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены производится с применением индексов изменения сметной стоимости, публикуемых Министерством регионального развития.

В справочных показателях стоимости **учтен** следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

- усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывая затраты 1,7-10,12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты:
  - предварительная планировка площадки строительства и очистки от мусора территории застройки;
  - благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела «Элементы благоустройства»);
  - временные здания и сооружения;
  - дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
  - затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
  - средства на покрытие затрат строительных организаций на добровольное страхование работников и имущества, в том числе строительных рисков;
  - затраты на проведение пусконаладочных работ;
  - содержание службы заказчика. Строительный контроль;
  - проектные работы;
  - изыскательские работы;
  - авторский надзор;
  - экспертиза предпроектной и проектной документации;
  - разработка тендерной документации;
  - сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты

Стоимостные показатели **не учитывают** затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. **В справочных показателях НЕ УЧТЕН налог на добавленную стоимость.**

Последовательность оценки с использованием данных справочника КО-ИНВЕСТ*:*

1. Подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
2. Определить конструктивную схему и класс качества объекта оценки;
3. Подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;
4. Определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
5. рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
6. произвести расчеты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога по справочнику КО-ИНВЕСТ производится следующим образом:

- производится поиск отрасли, а также поиск объекта представителя данной отрасли, **наиболее близкого по функциональным параметрам** к оцениваемому объекту;

- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли используется информация **о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам** объектах-представителях других отраслей или объектах межотраслевого применения.

- если здание состоит из нескольких частей, различающихся по своим конструктивным характеристикам, целесообразно привести объемы по этим частям, имея ввиду, что для

каждой из этих частей из справочника будет подбираться соответствующий укрупненный показатель стоимости.

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемо-планировочным, конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Методология расчета и размер данных поправок представлены в соответствующих разделах справочника КО-ИНВЕСТ.

Одним из наиболее важных корректирующих коэффициентов, определяемый расчетным путем является корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве, рассчитываемый по формуле:

$$К_{инфл} = И_о / И_{спр} \quad (14.2)$$

где $И_о$ – индекс цен строительства для j-ого периода проведения оценки;

$И_{спр}$ – индекс цен строительства для базовой даты уровня цен справочника КО-ИНВЕСТ.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле

$$С_о = С_с \times ф_о/ф_с, \quad (14.3)$$

где $С_о$ и $С_с$ - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

$ф_о$ и $ф_с$ – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения

Стоимостные коэффициенты для изданий серии «Справочник оценщика» публикуются отдельным унифицированным приложением в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.).

Для того, чтобы корректно подобрать аналог для объекта оценки из справочника, необходимо для начала определить Конструктивную систему и класс качества объекта оценки. Для этих целей используется информация, приведенная в справочниках оценщиков «Укрупненные показатели стоимости строительства» фирмы КО-Инвест, 2020 г. В соответствии со справочником, классы конструктивных систем приведены в таблице ниже.

Классификация объектов по конструктивным системам для зданий

Таблица 14.2

ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	**Основной материал несущих конструкций**	**Класс конструктивной системы**	**Примеры объектов**
Кирпич, мелкие стеновые блоки	*Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стеновые блоки*	*КС-1*	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	*Железобетон, сталь*	*КС-1а*	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич	*Древесина*	*КС-2*	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	*Железобетон в бескаркасных системах*	*КС-3*	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	*Железобетон в каркасных системах*	*КС-4*	Здания из монолитного железобетона, с монолитным каркасом
Железобетон	*Сталь*	*КС-5*	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стальным каркасом и стенами из сборного железобетона
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	*Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)*	*КС-6*	Металлические утепленные и неутепленные здания складов, ангаров, гаражей, здания сельскохозяйственного назначения. Это здания из сэндвич-панелей, с каркасом из тяжелых стальных металлоконструкций (металлопроката) или железобетона
Стекло, светопрозрачные материалы	*Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)*	*КС-6а*	Современные офисные, торговые, административные и прочие общественные здания с железобетонным каркасом или каркасом из металлопроката, со сплошным остеклением
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	*ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)*	*КС-6б*	Каркасные здания, построенные с использованием ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции). Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные листы, или другие современные материалы для облицовки: плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др. Эта КС часто используется для зданий модульного типа и быстровозводимых зданий складов, ангаров, гаражей, а также универсальных зданий, планировка которых может быть гибко адаптирована
Древесина	*Древесина и другие конструктивные материалы*	*КС-7*	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также камышитовые и турлучные дома

ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»

В соответствии с Техническим паспортом, предоставленными Заказчиком, оцениваемое здание является 1 группы капитальности, соответственно относится к **1 классу конструктивной системы объектов – КС-1.**

14.3 Определение накопленного износа и устареваний

Различаются три основных вида износа и устаревания: физический износ, функциональное устаревание и экономическое устаревание. Функциональное и

экономическое устаревание в отечественной практике относят также к категории морального износа.

Типовая последовательность учета вышеизложенных видов износа и устаревания, следующая:

физический износ ⟶ функциональное устаревание ⟶ экономическое устаревание.

Для определения накопленного износа аддитивно используется формула 14.4

НИ = ОФИ + ФунУ + ВУ, (14.4)

где НИ – накопленный износ;
ОФИ – общий физический износ;
ФунУ – функциональное устаревание;
ВУ – внешнее устаревание.

Для расчета величины накопленного износа по мультипликативной модели используется следующая формула:

НИ = 1-(1-ОФИ) * (1-ФунУ) * (1-ВУ), (14.5)

где НИ – накопленный износ;
ОФИ – общий физический износ;
ФунУ – функциональное устаревание;
ВУ – внешнее устаревание.

В свою очередь общий физический износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Под *устранимым физическим износом* понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

В денежном выражении устранимый физический износ определен как “стоимость ремонта – затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному”.

Расчет устранимого физического износа конструктивного элемента рассчитывается по формуле 14.6.

УФИкэ = ЗС х %ув %изн, (14.6)

где УФИкэ – устранимый физический износ конструктивного элемента, руб.;
ЗС – стоимость затрат на замещение объекта, руб.;
%ув – удельный вес конструктивного элемента в стоимости затрат на замещение объекта, %;
%изн – физический износ конструктивного элемента, %.

Устранимый износ по объекту рассчитывается как сумма устранимых износов всех конструктивных элементов здания.

Расчет величины устранимого физического износа выполнен в соответствии с методикой, изложенной в – ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых и общественных зданий. В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате осмотра оцениваемого объекта и данных Таблицы 10.2.

Неустранимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы зданий, имеющие неустранимый физический износ - долгоживущие. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего здания.

Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни, представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундаменты, несущие стены, капитальные перекрытия и покрытия и т.д.) восстановление которых невозможно без капитального ремонта всего здания.

Расчет неустранимого физического износа долгоживущих элементов рассчитывается по формуле 14.7.

НФИдэ = (ЗС - ИФИкэ - ОСкэ) х СЭф / СЭн , (14.7)

где ИФИкэ – устранимый физический износ конструктивного элемента, руб.;

ЗС – стоимость затрат на замещение объекта, руб.;

СЭф – срок эксплуатации объекта фактический, лет;

СЭн, – срок эксплуатации объекта нормативный, лет;

ОСкэ – остаточная стоимость короткоживущего конструктивного элемента, руб.

Срок экономической жизни оцениваемых объектов недвижимости и их долгоживущих элементов определяется как нормативный. В соответствии с Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» (текст документа по состоянию на июль 2011 года на сайте: http://www.bestpravo.ru/sssr/gn-dokumenty/n3n/page-2.htm) или в соответствии с Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" (источник информации: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927/2f5e07dd961fb5f97bb46fd5b5facbc55e3b71c9/).

Признаки *функционального устаревания* в оцениваемом объекте – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;

- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды, противопожарное оборудование). Устаревание по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемого здания относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального устаревания может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам.

<u>В данном случае функциональное устаревание у оцениваемого объекта недвижимости отсутствует.</u>

<u>*Внешнее (экономическое) устаревание*</u> выражается в снижении функциональной пригодности недвижимости, вызванном внешними по отношению к ней негативными факторами: общим упадком района, неудачным местоположением объекта и т.д. Если физический износ и в определенной степени функциональное устаревание можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то внешнее устаревание в большинстве случаев практически неустраним.

Внешнее устаревание – это потеря стоимости от изменения внешних условий:

- изменение окружения объектов;
- изменение экономической ситуации;
- влияние правовых отношений, обременения.

Существует несколько методов расчета внешнего устаревания:

1) Метод связанных пар продаж, который заключается в следующем: сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешнее устаревание.

$$ВИ = (ЗС – ОФИ – ФунУ) \times \%_{ви}, \quad (14.8)$$

где ЗС – стоимость затрат на замещение объекта, руб.;

ОФИ – общий физический износ объекта, руб.;

ФунУ – функциональное устаревание объекта, руб.;

$\%_{ви}$ – внешнее устаревание, %.

2) Метод капитализации рентных потерь с использованием ставки капитализации. Осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, причём один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой – нет.

Таким образом, экономическое устаревание определяется по формуле

ЭУ = (Пчд х Кпчдз) / Rкз (14.9)

где ЭУ – экономическое устаревание;

Пчд – потери чистого дохода за счет изменения внешних условий;

Кпчдз – коэффициент потери чистого дохода, относящегося к зданию;

Rкз – ставка капитализации для здания.

В случае оценки внешнего устаревания методом капитализации рентных потерь необходимо выявить потери в арендной плате оцениваемого объекта в результате воздействия внешнего устаревания. В данной работе такой подход не используется, поскольку для рассматриваемого объекта, представляется достаточно сложным определить потенциальные возможные арендные платежи за оцениваемый объект и корректно подобрать аналогичный объект, но без воздействия факторов внешнего устаревания.

3) Метод расчета срока жизни объекта. Взаимосвязь между износом, восстановительной стоимостью, эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни здания выражается следующей формулой:

И/ЗС=ЭВ/ЭЖ, (14.10)

где И – износ;

ЗС – стоимость затрат на замещение;

ЭВ – эффективный возраст;

ЭЖ – срок экономической жизни.

Метод срока жизни используется в исключительных случаях, когда внешний износ оказывает влияние на фактический срок жизни объекта. Подтверждение данному обстоятельству Оценщиком не обнаружено. Пересмотра функционального назначения земель не предвидится, следовательно, позиционирования объектов недвижимости по другим вариантам использования в период их нормативного срока жизни не ожидается.

<u>В данном случае оцениваемый объект не обладает признаками внешнего устаревания.</u>

14.4 Расчет стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Расчет стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода производился поэлементно на основе информации, представленной в п. п. 14.2 – 14.3.

Проведенный осмотр объекта показал, что его конструктивные элементы на дату оценки находятся в аварийном состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после капитального ремонта. Поскольку у Оценщика отсутствует информация о времени и сроках проведения ремонтных работ, то износ рассчитывается экспертно, в соответствии с данными Таблицы 10.2 и по результатам проведенного осмотра.

Данные сборников по стоимости строительства приведены с учетом полного набора конструктивных элементов здания и систем коммуникаций. Однако не всегда

рассматриваемые объекты обладают полным набором данных технико-экономических показателей. Для расчета реальной стоимости замещения объект необходимо ввести поправочный коэффициент на отсутствие какого-либо конструктивного элемента или отдельной коммуникации.

14.4.1 Определение прибыли предпринимателя

В расчете стоимости затрат на замещение объекта должна быть учтена предпринимательская прибыль. Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) — это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

Величина прибыли предпринимателя должна удовлетворять принципу – инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же привлекательность, что и новое строительство.

Величина прибыли, которую типичный инвестор надеется получить, вкладывая средства в строительство, должна быть тем больше, чем продолжительней срок строительства (крупнее или сложнее объект) и чем больше размер начального платежа.

В рамках данной работы прибыль предпринимателя определяется по данным Справочника Оценщика «Справочник оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» издательства Нижний Новгород 2021 года [21]. Результаты обработки данных, полученных в ходе опроса экспертов в рамках составления Справочника, приведены в таблице ниже.

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов

Таблица 14.3

Таблица 17. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,4%	10,1%	20,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты свободного назначения	15,8%	10,5%	21,0%

В данной работе, прибыль предпринимателя принята на минимальном уровне для объектов свободного назначения в размер 10,5% в виду состояния объекта недвижимости.

14.4.2 Расчет стоимости здания

Согласно Техническому паспорту – здание представляет собой здание клуба. В результате, в качестве аналога оцениваемого объекта имущества был принят следующий объект - «Клубы, дома и дворцы культуры с киноконцертным залом вместимостью до 500 мест, высота 4,4 м, объемом до 5 000 куб. м, КС-1, standart", код ruO3.02.000.00093, стр. 200.

КЛУБЫ, ДОМА И ДВОРЦЫ КУЛЬТУРЫ с киноконцертным залом вместимостью до 500 мест | Этажность: 2, Высота, м: 4.4 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / бутовый / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам
ПОЛЫ - Деревянные
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Электрочасы и сигнализация

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.02.000.0092	*до 3000		Standard	РУБ. на 1 м3	13 823
ruO3.02.000.0093	*до 5000		Standard	РУБ. на 1 м3	13 505

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.02.000.0092	552,2 *3,99%*		2075,8 *15,02%*	830,1 *6,00%*	1660,6 *12,01%*	688,9 *4,98%*		1519,0 *10,99%*	1660,6 *12,01%*	1660,6 *12,01%*	688,9 *4,98%*	331,3 *2,40%*	733,2 *5,30%*	675,8 *4,89%*	485,6 *3,51%*	163,5 *1,18%*	97,2 *0,70%*	13823,0 *100,00%*
ruO3.02.000.0093	538,6 *3,99%*		2027,8 *15,02%*	812,5 *6,02%*	1620,7 *12,00%*	675,8 *5,00%*		1488,3 *11,02%*	1620,7 *12,00%*	1620,7 *12,00%*	675,8 *5,00%*	322,6 *2,39%*	715,2 *5,30%*	662,2 *4,90%*	472,4 *3,50%*	159,1 *1,18%*	92,7 *0,69%*	13505,0 *100,00%*

Рис. 14.3 Скрин-копия страницы из Справочника Оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» фирмы КО-Инвест, 2020 г.

Технико-экономические показатели здания

Таблица 14.4

Конструктивные элементы здания	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости, % (рис. 14.3)	Корректировка на отсутствие элемента	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости объекта оценки, % (гр. 2 – гр. 3)	Откорректированный удельный вес конструктивного элемента в стоимости (гр. 4 / ИТОГО гр. 4), %
1	2	3	4	5
Фундаменты, подземная часть	3,99%	0,00%	3,99%	3,99%
Каркас	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стены наружные, возможна отделка	15,02%	0,00%	15,02%	15,02%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	6,02%	0,00%	6,02%	6,02%
Перекрытия и покрытия	12,00%	0,00%	12,00%	12,00%
Кровля	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Лестницы, балкона, лоджии	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Проемы	11,02%	0,00%	11,02%	11,02%
Полы	12,00%	0,00%	12,00%	12,00%
Внутренняя отделка	12,00%	0,00%	12,00%	12,00%
Прочие конструкции	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Особостроительные работы, лифты	2,39%	0,00%	2,39%	2,39%

Конструктивные элементы здания	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости, % (рис. 14.3)	Корректировка на отсутствие элемента	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости объекта оценки, % (гр. 2 – гр. 3)	Откорректированный удельный вес конструктивного элемента в стоимости (гр. 4 / ИТОГО гр. 4), %
1	2	3	4	5
Отопление, вентиляция и кондиционирование	5,30%	0,00%	5,30%	5,30%
Водоснабжение и канализация	4,90%	0,00%	4,90%	4,90%
Электроснабжение и освещение	3,50%	0,00%	3,50%	3,50%
Слаботочные системы	1,18%	0,00%	1,18%	1,18%
Прочие системы и специальное оборудование	0,69%	0,00%	0,69%	0,69%
Итого	**100,0%**		**100,0%**	**100,0%**

В Справочнике «Индексы цен в строительстве» выпуск 123, ООО «Ко-инвест», апрель 2022 г. индексы строительно-монтажных работ приведены к базе **31.12.2021 г.**

В Справочнике Оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» фирмы КО-Инвест, 2020 г. базой является **01.01.2020 г.**

Соответственно Оценщику необходимо перевести цены СМР с 01.01.2020 г. (=31.12.2019 г.) на 31.12.2021 г. (=01.01.2022 г.)

На основе данных Таблицы 2.1 Справочника «Индексы цен в строительстве» выпуск 110, ООО «Ко-инвест», январь 2020 г. «Средние региональные индексы», и Справочника «Индексы цен в строительстве» выпуск 117, ООО «Ко-инвест», октябрь 2021 г., Оценщик определил индекс строительно-монтажных работ на 31.12.2021 г. (см. Таблицу ниже).

Выпуск 110 · январь 2020

54

2 Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный район						
	Республика Саха (Якутия)	Еврейская автономная область	Чукотский автономный округ	Приморский край	Хабаровский край	Амурская область	Камчатский край
01.01.1984	0,06427	0,07014	-	0,07055	0,06037	0,06477	0,05221
01.01.1991	0,10501	0,11407	-	0,11543	0,09855	0,10517	0,08498
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,169	1,086	-	1,096	1,156	1,188	1,143
2001 г.	1,345	1,327	-	1,322	1,550	1,326	1,327
2002 г.	1,619	1,555	-	1,573	1,868	1,901	1,547
2003 г.	1,893	1,836	-	1,868	2,197	2,192	1,743
2004 г.	2,164	2,136	-	2,228	2,538	2,566	1,953
2005 г.	2,509	2,549	-	2,699	2,944	3,098	2,277
2006 г.	3,074	3,199	-	3,405	3,633	3,862	2,829
2007 г.	3,574	3,802	-	4,044	4,283	4,576	3,248
2008 г.	4,233	4,513	-	4,788	5,065	5,433	3,689
2009 г.	4,696	4,686	-	5,142	5,295	6,111	3,974
2010 г.	5,122	4,779	-	5,066	5,738	6,815	4,430
2011 г.	5,360	7,118	-	6,693	5,977	7,212	4,402
2012 г.	6,337	8,130	-	7,357	6,581	7,452	4,534
2013 г.	6,660	7,075	-	7,740	6,806	8,218	4,743
2014 г.	6,758	7,165	-	7,833	7,059	8,433	5,378
2015 г.	7,390	7,668	-	7,742	7,613	8,697	5,916
2016 г.	8,006	8,066	-	8,113	8,078	8,950	6,385
2017 г.	8,388	8,961	-	8,638	8,336	9,045	6,804
2018 г.	**8,602**	**9,653**	-	**8,939**	**8,623**	**9,774**	**7,270**
1-й кв.	8,476	9,529	-	8,823	8,451	9,527	7,160
2-й кв.	8,536	9,578	-	8,869	8,516	9,632	7,204
3-й кв.	8,673	9,701	-	8,995	8,724	9,932	7,322
4-й кв.	8,723	9,806	-	9,069	8,801	10,005	7,393
2019 г.							
1-й кв.	8,764	9,869	-	9,110	8,857	10,079	7,447
2-й кв.	8,819	9,994	-	9,179	8,956	10,209	7,488
3-й кв.	**8,913**	**10,167**	-	**9,314**	**9,088**	**10,364**	**7,507**
октябрь	8,995	10,329	-	9,429	9,185	10,478	7,633
ноябрь	9,006	10,345	-	9,442	9,198	10,494	7,644
декабрь	9,020	10,361	-	9,456	9,211	10,510	7,654
4-й кв.	**9,008**	**10,345**	-	**9,442**	**9,198**	**10,494**	**7,644**
2020 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,033	10,377	-	9,469	9,224	10,525	7,665
февраль	9,046	10,393	-	9,482	9,237	10,541	7,676
март	9,059	10,409	-	9,495	9,250	10,557	7,687

Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
01.01.1984	0,05395	0,07055	0,06427	0,04982	0,06037	0,05631
01.01.1991	0,08823	0,11543	0,10501	0,08139	0,09855	0,09144
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,152	1,096	1,169	1,146	1,156	1,155
2001 г.	1,429	1,322	1,345	1,192	1,550	1,472
2002 г.	1,743	1,573	1,619	1,412	1,868	1,769
2003 г.	2,037	1,868	1,893	1,691	2,197	2,065
2004 г.	2,299	2,228	2,164	2,007	2,538	2,375
2005 г.	2,625	2,699	2,509	2,386	2,944	2,777
2006 г.	3,162	3,405	3,074	2,976	3,633	3,419
2007 г.	3,472	4,044	3,574	3,580	4,283	3,999
2008 г.	4,079	4,788	4,233	4,148	5,065	4,733
2009 г.	4,364	5,142	4,696	4,617	5,295	5,128
2010 г.	5,062	5,066	5,122	4,987	5,738	5,418
2011 г.	5,679	6,693	5,360	4,769	5,977	5,758
2012 г.	5,491	7,357	6,337	4,894	6,581	6,641
2013 г.	6,886	7,740	6,660	5,488	6,806	7,768
2014 г.	7,261	7,833	6,758	5,696	7,059	8,068
2015 г.	7,552	7,742	7,390	6,056	7,613	8,244
2016 г.	8,078	8,113	8,008	6,495	8,078	8,372
2017 г.	8,073	8,638	8,388	7,142	8,336	8,730
2018 г.	8,368	8,939	8,602	7,641	8,623	9,086
2019 г.	8,619	9,261	8,876	7,909	9,025	9,412
2020 г.	**8,857**	**9,602**	**9,140**	**8,211**	**9,343**	**9,710**
1-й кв.	8,760	9,489	9,054	8,123	9,243	9,580
2-й кв.	8,839	9,587	9,120	8,167	9,313	9,689
3-й кв.	8,885	9,657	9,176	8,252	9,389	9,767
4-й кв.	8,923	9,696	9,210	8,284	9,426	9,803
2021 г.						
1-й кв.	8,975	9,755	9,259	8,332	9,483	9,856
2-й кв.	**9,183**	**10,009**	**9,479**	**8,548**	**9,741**	**10,074**
июль	9,342	10,214	9,649	8,703	9,950	10,324
август	9,423	10,317	9,733	8,779	10,052	10,429
сентябрь	9,512	10,434	9,827	8,866	10,168	10,542
3-й кв.	**9,426**	**10,322**	**9,737**	**8,782**	**10,057**	**10,432**
4-й кв.						
2021 г. ПРОГНОЗ						
октябрь	9,534	10,460	9,851	8,887	10,194	10,568
ноябрь	9,557	10,487	9,874	8,908	10,219	10,594
декабрь	9,579	10,513	9,897	8,929	10,245	10,620

© КО-ИНВЕСТ 2021 ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Рис. 14.3 – Скрин-копии страниц из Справочников «Индексы цен в строительстве» выпуск 110, ООО «Ко-инвест», январь 2020 г./ «Индексы цен в строительстве» выпуск 117, ООО «Ко-инвест», октябрь 2021 г.

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Рис. 14.5 Поправка на разницу в объеме здания

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ КАРТ ОБЩЕГО СЕЙСМИЧЕСКОГО РАЙОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОСР-2015 РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ НАУК

N п/п	Характеристика карты	Рекомендуемые объекты строительства
1	Карта А Вероятность превышения указанных на карте значений сейсмической интенсивности для соответствующих территорий в течение 50 лет — 10%	Массовое строительство жилых, общественных и производственных зданий (сооружений), кроме указанных в п. 2
2	Карта В Вероятность превышения указанных на карте значений сейсмической интенсивности для соответствующих территорий в течение 50 лет — 5%	Объекты повышенной ответственности: - здания и сооружения, эксплуатация которых необходима при землетрясении или при ликвидации его последствий (системы энерго- и водоснабжения, пожарные депо, сооружения связи и т. п.); - здания с одновременным пребыванием в них большого числа людей (вокзалы, аэропорты, театры, цирки, концертные залы, крытые рынки, спортивные сооружения); - больницы, школы, дошкольные учреждения, здания высотой более 16 этажей; - другие здания и сооружения, отказы которых могут привести к тяжелым экономическим, социальным, экологическим последствиям
3	Карта С Вероятность превышения указанных на карте значений сейсмической интенсивности для соответствующих территорий в течение 50 лет — 1%	Особо ответственные объекты, в т. ч. из числа указанных в п. 2, по решению заказчика или соответствующего органа исполнительной власти

Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015		
	A	B	C
Кордон	6	6	7
Красновишерск	-	-	6
Краснокамск	-	-	6
Кукуштан	-	-	7
Кунгур	-	6	7
Кын	6	6	7
Приморский край			
Анучино	6	6	7
Арсеньев	6	6	7
Артемовский	6	6	7
Бол. Камень	6	6	7
Владивосток	6	6	7

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Рис. 14.6 Поправка на сейсмичность района расположения объекта

Расчет стоимости затрат на замещение здания представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта

Таблица 14.5

Обозначение	Показатель	Обоснование	Значение для трубопровода
С	стоимость единицы измерения оцениваемого объекта, руб./куб. м.	Сборник «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства». Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «Ко-инвест», 2020 г.; «Клубы, дома и дворцы культуры с киноконцертным залом вместимостью до 500 мест, высота 4,4 м, объемом до 5 000 куб. м, КС-1, standart", код ruO3.02.000.00093, стр. 200	13 505,00
Ксейсм	поправка на сейсмичность;	Сборник «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства». Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «Ко-инвест», 2020 г., п.п. 4.1 "Общее сейсмическое районирование территории РФ" (для 6 баллов) (см. рис. 14.6)	1,0000
Коб	поправка на различие в объеме здания;	Сборник «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства». Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «Ко-инвест», 2020 г., раздел 1 стр. 41 (см. рис. 14.5)	1,0000
Кконстр	поправка на отсутствие конструктивных элементов	-	1,0000
Кинф1	поправка на изменение цен после издания справочника по состоянию на 31.12.2021 г.	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" выпуск 110, ООО «Ко-инвест», январь 2020 г. и выпуск 117, ООО «Ко-инвест», октябрь 2021 г.(Таблица 2.1) (индекс СМР на декабрь 2021 г. /индекс СМР на январь 2020 г. - (10,513/9,469) для Приморского края (рис. 14.3)	1,1100
Кинф2	поправка на изменение цен после издания справочника по состоянию на ноябрь 2023 г.	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" выпуск 123, ООО «Ко-инвест», апрель 2023 г.(Таблица 2.1) (индекс СМР на ноябрь 2023 г. (трендовый анализ) для Приморского края (Таблица 14.1)	1,0476
Ск	Скорректированный показатель стоимости, руб./куб. м	С х Ксейсм х Коб х Кконстр х Кинф1 х Кинф2	15 704,10
V	строительный объем, площадь или соответствующий удельный показатель объекта, м/шт.	Таблица 10.2	5 176,00
ПП	Прибыль предпринимателя, %	Таблица 14.3	10,50%
СЗЗ	**стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб. не включая НДС**	**(Ск х V) х (1+ПП)**	**89 819 285,87**

Обозначение	Показатель	Обоснование	Значение для трубопровода
СЗЗ-2	**стоимость затрат на замещение объекта оценки, включая НДС**	**СЗЗ х 1,2**	**107 783 143,04**

Неустранимый физический износ долгоживущих элементов здания

Таблица 14.6

Наименование работ и затрат	Стоимость затрат на замещение конструктивного элемента, руб., включая НДС (СЗЗ-2 (Таблица 14.5) х гр. 3	Удельный вес конструктивного элемента, % (Таблица 14.4)	Степень износа конструктивного элемента, % (Таблица 10.3)	Величина неустранимого физического износа, руб. (гр. 2 х гр. 4)
1	2	3	4	5
Фундамент	4 300 547,41	3,99%	80%	3 440 437,93
Каркас	-	-	-	-
Стены наружные с отделкой	16 189 028,08	15,02%	90,50%	14 651 070,41
Внутренние стены и перегородки	6 488 545,21	6,02%	90,50%	5 872 133,42
Перекрытия и покрытия	12 933 977,16	12,00%	90,50%	11 705 249,33
Кровля	5 389 157,15	5,00%	80,00%	4 311 325,72
Лестницы, балконы, лоджии	-	-	-	-
ИТОГО долгоживущие элементы	**45 301 255,01**	**42,03%**		**39 980 216,81**

Расчет устранимого физического износа конструктивных элементов здания

Таблица 14.7

Наименование работ и затрат	Стоимость затрат на замещение конструктивного элемента, руб. (СЗЗ-2 (включая НДС) (Таблица 14.5) х гр. 3	Удельный вес конструктивного элемента, % (Таблица 14.4)	Степень износа конструктивного элемента, % (Таблица 10.3)	Величина устранимого физического износа, руб. (гр. 2 х гр. 4)
1	2	3	4	5
Проемы	11 877 702,36	11,02%	100%	11 877 702,36
Полы	12 933 977,16	12,00%	100%	12 933 977,16
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	12 933 977,16	12,00%	100%	12 933 977,16
Прочие конструкции	5 389 157,15	5,00%	100%	5 389 157,15
Специальные конструкции	2 576 017,12	2,39%	100%	2 576 017,12
Отопление, вентиляция и кондиционирование	5 712 506,58	5,30%	100%	5 712 506,58
Водоснабжение и канализация	5 281 374,01	4,90%	100%	5 281 374,01
Электроснабжение и освещение	3 772 410,01	3,50%	100%	3 772 410,01
Слаботочные системы	1 271 841,09	1,18%	100%	1 271 841,09
Прочие системы	743 703,69	0,69%	100%	743 703,69
Итого	**62 492 666,33**	**57,98%**		**62 492 666,33**

Расчет накопленного физического износа объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Расчет накопленного физического износа

Таблица 14.8

№ п/п	Наименование показателей	Значение
1	Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни, руб. (Таблица 14.6)	39 980 217
2	Устранимый физический износ элементов с коротким сроком жизни, руб. (Таблица 14.7)	62 492 666
3	**ИТОГО физический износ объекта оценки, руб. (стр. 1 + стр. 2)**	**102 472 883,00**

Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа и устареваний оцениваемого объекта

Таблица 14.9

№ п/п	Наименование показателей	Значение
1	Стоимость затрат на замещение объекта недвижимости, руб., включая НДС (Таблица 14.4)	107 783 143
2	Накопленный физический износ объекта оценки, руб. (Таблица 14.8)	102 472 883
3	**Стоимость объекта недвижимости за вычетом накопленного физического износа, руб. (стр. 1 – стр. 2), включая НДС**	5 310 260
4	Внешнее устаревание, руб.	0
5	Функциональное устаревание, руб.	0
6	**Стоимость объекта недвижимости за вычетом всех видов износа и устаревания (стр. 3 + стр. 4 + стр. 5)), руб., включая НДС**	**5 310 260**

14.4.3 Заключение о стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, равна сумме стоимости здания за вычетом накопленного износа и стоимости права на земельный участок, на котором располагается объект имущества**.**

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода

Таблица 14.10

№ п/п	Наименование показателей	Значение
1	Стоимость здания затратным подходом, руб., включая НДС (Таблица 14.9)	**5 310 260**
2	Стоимость земельного участка, руб. (Таблица 14.12)	2 179 620
3	**Стоимость единого объекта недвижимости, руб., включая НДС (стр. 1 + стр. 2)**	**7 489 880**
4	Стоимость ЕОН, руб./кв. м., включая НДС (стр. 3/площадь объекта)	10 953

ВЫВОДЫ. Из результатов выполненных вычислений, следует, что рыночная стоимость за 1 кв. м оцениваемого объекта составляет **10 953 рублей, включая НДС.**

Ценовой диапазон стоимости коммерческой недвижимости в сегменте объектов свободного назначения – встроенные помещения, отдельно стоящие здания с прилегающим земельным участком, расположенные на территории Владивостокского городского округа в отдаленных районах города, составляет: 39 383 – 152 866 рублей, включая НДС по состоянию на 4 квартал 2023 г.

Полученная в рамках затратного подхода стоимость 1 кв. м объекта оценки не входит в диапазон стоимостей, выявленных в результате анализа рынка, в виду того, что оцениваемый объект находится в негодном состоянии, в отличие от предлагаемых на рынке объектов недвижимости, в результате, Оценщик полагает, что полученная стоимость может считаться рыночной величиной.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость объекта имущества – нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5, определенная в рамках затратного подхода составляет: 7 489 880 рублей, включая НДС.

14.5 Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

Согласно п. п 1-3 ФСО V «1. 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.

2. 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.

3. 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.».

Согласно п. 4 ФСО V «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».

Согласно п. 11 ФСО V «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».

Согласно п. 24 ФСО V «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.».

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 24 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».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Сравнительный подход

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. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем продается или сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты-аналоги), которые были недавно проданы или сданы в аренду, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа сделок продажи. Если информация о заключенных сделках продажи недоступна, в расчетах может использоваться информация о предложениях продажи коммерческой недвижимости.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж сходных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения

рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнительного анализа продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. В условиях активного рынка земли при наличии данных о ценах реальных сделок (цен предложений) с земельными участками или о ценах продаж прав застройки (прав заключения договоров субаренды на строительство и последующее использование) участка применение этого метода является наиболее предпочтительным. При недостатке данных о сделках целесообразно использовать информацию о ценах предложений – с соответствующей (понижающей) корректировкой этих цен на основе сопоставления цен сделок с ценами предложения хотя бы для малого числа сделок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Основным условием использования данного метода является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка при использовании данного метода производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. При этом стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется путем обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Данный метод основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи недвижимости распределяется на две части – стоимость здания и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью объекта недвижимости, его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка. Стоимость оцениваемого земельного участка определяется путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Вывод о применимости подхода оценки

Согласно п. 10 ФСО V: «10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости».

Анализ рынка продажи земельных участков под индивидуальную жилую застройку показал наличие достаточного количества предложений, которые получены из достоверных источников, и способны объективно отразить рыночную стоимость объекта оценки.

Оценщик принял решение применить сравнительный подход с учетом требований п. 5 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V) и в соответствии с п.22 ФСО №7. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется количественным методом, а именно методом внесения количественных корректировок, когда каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), поскольку существует достаточная информация о предложениях аренды объектов, аналогичных оцениваемому в открытых источниках, а также можно с достаточной степенью достоверности определить размер влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки. Остальные методы сравнительного подхода Оценщиком не применялись, как наименее объективные и информативно подтвержденные для данного вида объекта недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Данный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

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

Вывод о применимости подхода оценки

Цели и задачи оценки (определение рыночной стоимости объектов имущества) не ограничивают выбор подхода оценки. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения (для целей распоряжения муниципальным имуществом) также не накладывает никаких ограничений на выбор подхода и метода оценки.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые будет генерировать данный объект.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. При оценке методом прямой капитализации по норме отдачи на капитал отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применение доходного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках доходного подхода для оценки земельных участков используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условием применения данного метода является возможность получения земельной ренты

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Расчет рыночной стоимости земельного участка в данном случае определяется путем капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.

Также в рамках данного метода расчет рыночной стоимости земельного участка можно произвести путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за субаренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользованием единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы.

Метод техники остатка используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на строительство могут быть определены с высокой степенью точности, так же, как и их продолжительности жизни.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Расчет стоимости земельного участка методом предполагаемого использования определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Вывод о применимости подхода оценки

Согласно п. 12 ФСО V: «12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Оценщик принял решение не применять методы доходного подхода с учетом активности рынка. Существует достаточная информация о предложениях продажи объектов, аналогичных оцениваемому в открытых источниках, а также можно с достаточной степенью достоверности определить размер влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки.

Выводы

Оценщик принял решение применить сравнительный подход с учетом требований раздела 2 Федерального стандарта оценки V «Подходы и методы оценки» (ФСО V) и в соответствии с п.22 ФСО №7. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется количественным методом, а именно методом внесения количественных корректировок, когда каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), поскольку существует достаточная информация о предложениях продажи объектов, которые можно сравнить с оцениваемым в открытых источниках, а также можно с достаточной степенью достоверности определить размер влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки. Остальные методы сравнительного подхода Оценщиком не применялись, как наименее объективные и информативно подтвержденные для данного вида объекта недвижимости.

Основные этапы метода сравнения продаж и его реализация (ФСО 7 п. 22)

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок.

Поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) продажи аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемых земельных участков, учитывая все их достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по объектам коммерческой недвижимости из баз данных по коммерческой недвижимости: интернет-сайт: www.farpost.ru .

В результате анализа рынка купли-продажи земельных участков для индивидуальной жилой застройки, Оценщиком было обнаружено 6 предложений продажи (Таблица 12.30). В данном случае при выборе объектов аналогов для оцениваемого объекта недвижимости Оценщик исключил из выборки объекты с минимальной и максимальной ценой, а также не включил объекты с размещенными строениями на участках. Таким образом, Оценщик включил в выборку 3 объекта-аналога, наиболее близких по фактору площади земельного

участка, цены за 1 кв. м которых незначительно отличались бы друг от друга. Сводная таблица со сравнительными характеристиками объектов-аналогов представлена ниже.

Сводная таблица характеристик объектов-аналогов

Таблица 14.11

Наименование показателя	**Объект аналог № 1**	**Объект аналог № 2**	**Объект аналог № 3**
Местоположение объекта	г. Владивосток, с. Береговое, ул. Арсеньева, в районе д. 10	г. Владивосток, с. Береговое, ул. Школьная, д. 60	г. Владивосток, нп. Мыс Песчаный (с.Береговое), ул. Школьная, земельный участок 27
Цена предложения, руб. не включая НДС	**350 000,00**	**600 000,00**	**1 200 000,00**
Стоимость 1 кв. м, руб.	615,11	800,00	1 200,00
Общая площадь участка, кв. м. (фактор масштаба)	**569,00**	**750,00**	**1 000,00**
Дата предложения	14.08.2023	03.05.2023	09.11.2023
Условия рынка	предложение	предложение	предложение
Источник информации	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-s-beregovoe-111783098.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-u-morja-m-peschanyj-93078763.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-u-morja-izhs-10-sotok-na-peschanom-s-beregovoe-vo-vladivostoke-110658193.html
Ценообразующие факторы сегмента рынка	**Характеристика ценообразующих факторов объектов-аналогов**		
Функциональное назначение объекта (ВРИ)	Ведение садоводства	Ведение садоводства	Для индивидуального жилищного строительства
Местоположение в населенном пункте	зона 4 Индивидуальные жилые дома	зона 4 Индивидуальные жилые дома	зона 4 Индивидуальные жилые дома
Близость к объектам, повышающим стоимость	В удалении от объектов, повышающих стоимость	В удалении от объектов, повышающих стоимость	В удалении от объектов, повышающих стоимость
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	В удалении от объектов, снижающих стоимость	В удалении от объектов, снижающих стоимость	В удалении от объектов, снижающих стоимость
Охрана территории	Не охраняемая территория	Не охраняемая территория	Не охраняемая территория
Асфальтирование подъездных путей	Не асфальтированные подъездные пути	Не асфальтированные подъездные пути	Не асфальтированные подъездные пути
Форма участка	Правильной формы	Правильной формы	Правильной формы
Инженерно-геологические условия (рельеф участка)	Ровный	Ровный	Ровный
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие и состав инженерных коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка

Рис. 14.3 Карта взаимного расположения объекта оценки и объектов-аналогов (источник информации: карта https://yandex.ru/map-constructor/)

Аналог № 1 Источник информации:

21.11.2023, 15:28 Продаётся земельный участок с. Береговое, 569 кв. м. собственность, 25:28:080101:1305. Цена: 350 000₽ во Владиво...

Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

Фарпост Недвижимость Продажа земельных участков №111783098

Объявление устарело 2 месяца, 28 дней назад

Все объявления →

14 августа

Продаётся земельный участок с. Береговое во Владивостоке

Избранное Заметка Поделиться

615,11р

350 000 ₽ / весь участок

ООО "Мой Поверенный"
Пользователь 15 лет на сайте
Владивосток

Площадь участка	569 кв. м.
Статус	Собственность
Ограничения по использованию	нет
Кадастровый номер участка	25:28:080101:1305

План (чертёж, схема) участка

Проверка данных в Росреестре

Участок соответствует

Назначение	Ведения садоводства
Дата сведений	*информация отсутствует*
Адрес объекта/ориентира	Приморский край, г Владивосток, с Береговое, ул Арсеньева, в районе д. 10
Вид права	Частная собственность

Скрыть

Агентство недвижимости "Мой поверенный" предлагает к продаже участок в городе Владивостоке, с.Береговое (мыс Песчаный) под постройку дома.
Участок расположен по ул. Арсеньева, в районе дома №10, с. Береговое.
Услуги агентстаа по оформлению 50 000.

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-s-beregovoe-111783098.html 1/6

Аналог № 2 Источник информации:

21.11.2023, 15:38 Земельный участок у моря м. Песчаный, 750 кв. м. собственность, ведения садоводства. 25:28:080101:1062. Цена: 60...

Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

Фарпост Недвижимость Продажа земельных участков №93078763

Объявление устарело 6 месяцев, 12 дней назад

Все объявления →

3 мая

Земельный участок у моря м. Песчаный во Владивостоке

Избранное Заметка Поделиться

800 р

600 000 ₽ / весь участок

1913477

Пользователь 10 лет, 2 месяца на сайте

Владивосток

Площадь участка	750 кв. м.
Статус	Собственность
Ограничения по использованию	Ведения садоводства.
Кадастровый номер участка	25:28:080101:1062
	Без электричества
	Без воды
	Без подъездных путей

Проверка данных в Росреестре

Участок соответствует

Назначение	Ведение садоводства
Дата сведений	*информация отсутствует*
Адрес объекта/ориентира	Приморский край, г. Владивосток, с. Береговое, ул. Школьная, д. 60
Вид права	Частная собственность

Скрыть

С участка прекрасный вид на пляж ,залив, город. До моря 200-300 метров. На нижней улице проведен свет есть колодец. Так что есть возможность завести свет.

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-u-morja-m-peschanyj-93078763.html 1/8

Аналог № 3 Источник информации:

21.11.2023, 15:28 Участок у моря ИЖС 10 соток на Песчаном с. Береговое во Владивостоке, 1 000 кв. м. собственность, есть электриче...

Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

Фарпост Недвижимость Продажа земельных участков №110658193

Объявление устарело 2 дня, 5 часов назад

Все объявления →

9 ноября

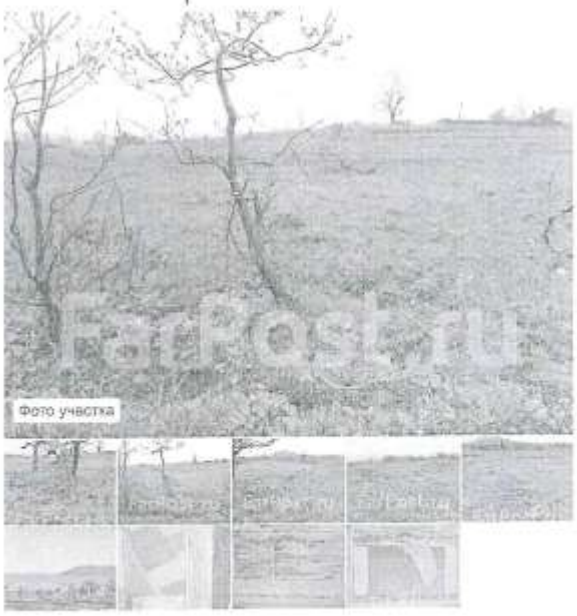
Участок у моря ИЖС 10 соток на Песчаном с. Береговое во Владивостоке

Избранное Заметка Поделиться

1200р

1 200 000 ₽ / весь участок

potz
Пользователь 15 лет на сайте
Владивосток



Площадь участка	1 000 кв. м.
Статус	Собственность
Ограничения по использованию	Нет
Кадастровый номер участка	25:28:080101:1306
	Электричество
	Вода
	Подъездные пути

Проверка данных в Росреестре

Участок соответствует

Назначение	Для индивидуального жилищного строительства
Дата сведений	информация отсутствует
Адрес объекта/ориентира	Российская Федерация, Приморский край, городской округ Владивостокский, п. Мыс Песчаный (с.Береговое), ул.Школьная, земельный участок 27
Вид права	Частная собственность

Скрыть

Участок находится на мысе Песчаном, с.Береговое. Относится к Фрунзенскому району города Владивостока. 10 соток в собственности под ИЖС. Участок ровный, без деревьев для спила и получения разрешения на спил. Сторона света ю-в, что важно для насаждений!!! небольшой уклон в сторону моря. До моря 3 минуты пешком спуститься. Выше находятся частные дома - подвести свет не проблема по техусловиям. Водоотведение также расположено возле ближайшего дома. Присвоен адрес участку.

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-u-morja-izhs-10-sotok-na-peschanom-s-beregovoe-vo-vladivostoke-110658193.html 1/8

21.11.2023, 15:28 Участок у моря ИЖС 10 соток на Песчаном с. Береговое во Владивостоке, 1 000 кв. м. собственность, есть электриче...

Подходит под ипотеку. А также ипотеку по государственным программам (например дальневосточная - под низкий процент - покупка земли в сельской местности)

Немного о красоте мыса:

Полуостров Песчаный расположен в 12 км от Владивостока, на противоположной от города стороне Амурского залива. Административно он относится к Владивостокскому городскому округу, а по перешейку, отделяющему его от материка, пролегает граница между ВГО и Хасанским районом Приморского края.

С севера полуостров омывают воды бухты Песчаной, с юга – бухты Мелководной, с востока – Амурского залива. На полуострове выделяют три мыса.

На юге находится мыс Ограновича, на востоке – Песчаный и на северо-востоке – Чихачева.

На территории полуострова имеются два населенных пункта – поселки Береговое (в восточной части) и Песчаный (в южной).

Благодаря близости к Владивостоку, полуостров Песчаный – одно из самых красивых мест отдыха.

Летом добраться до него можно на автомобиле (126 км от Владивостока) или на рейсовом катере "Пассат" (12 км по морю), который курсирует три раза в неделю, совершая по два рейса в день (утром и вечером) от 36-го причала Владивостока.

Торг уместен.

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.

Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

Получить контактные данные объявления

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-u-morja-izhs-10-sotok-na-peschanom-s-beregovoe-vo-vladivostoke-110658193.html 2/8

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за 1 квадратный метр общей площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение стоимости недвижимости. В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам для земельных участков под жилую застройку.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» издательства Нижний Новгород 2022 года [22,23], наибольший вес влияния на стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку имеют следующие факторы:

- Условия рынка (возможность торга).
- Местоположение;
- Функциональное назначение объекта;
- Близость к объектам, повышающие стоимость;
- Близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- Охрана территории;
- Асфальтирование подъездных путей;
- Инженерно-геологические условия (рельеф участка);
- Форма участка;
- Передаваемые имущественные права;
- Наличие и состав инженерных коммуникаций;
- Общая площадь (фактор масштаба).

Также на рыночную стоимость может оказать влияние такой фактор, как – дата предложения. Как правило, маркетинговый период выставленных предложений составляет не более 6 месяцев.

Стоимость объекта определяется путем сравнения стоимости аналогичных объектов. В ходе анализа к стоимости аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Размер корректировок определялся на основании анализа рынка (раздел 12.4). Для определения величины корректировки данным методом необходимо отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, сравниваемого элемента.

Км = Цо / Ца, (14.4), где

где Км – корректировка

Цо – цена предложения (сделки) объекта, имеющего характеристику, аналогичную объекту оценки;

Ца – цена предложения (сделки) объекта, имеющего характеристику, превосходящую или уступающую объекту оценки.

В случае подбора нескольких пар объектов-аналогов, идентичных по всем элементам сравнения кроме элемента сравнения, и определения нескольких значений корректировки Км, для проведения корректировок цен объектов-аналогов на данный элемент сравнения следует использовать усредненное значение полученных величин.

Если невозможно подобрать пары идентичных объектов-аналогов, отличных лишь одним элементом сравнения, допускается рассчитывать корректировку путем сравнения пары групп объектов, имеющих также и другие отличия, но относящихся к одному типу недвижимости (офисная, торговая, складская, производственная) с наиболее схожим конструктивным исполнением, техническим состоянием, составом коммуникаций, наличием/отсутствием избыточных элементов и процентом завершенности строительства, а также временем предложения (реализации). Для расчета величины корректировки в данном случае необходимо определить среднюю цену предложения (сделки) в сравниваемых группах объектов и затем провести вычисления по указанным формулам.

Расчет стоимости земельного участка

Расчет стоимости права собственности земельного участка с использованием 3-х объектов-аналогов

Таблица 14.12

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	***Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5***	г. Владивосток, с. Береговое, ул. Арсеньева, в районе д. 10	г. Владивосток, с. Береговое, ул. Школьная, д. 60	г. Владивосток, нп. Мыс Песчаный (с. Береговое), ул. Школьная, земельный участок 27
Цена, руб.		**350 000,00**	**600 000,00**	**1 200 000,00**
Цена, руб./кв. м.	***?***	615,11	800,00	1 200,00
Площадь участка кв. м.	***4040,00***	**569,00**	**750,00**	**1 000,00**
Условия рынка (возможность финансирования)		предложение	предложение	предложение
Корректирующий коэффициент, %		-19,80%	-19,80%	-19,80%
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		493,32	641,60	962,40
Дата предложения	27.11.2023	14.08.2023	03.05.2023	09.11.2023
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		493,32	641,60	962,40
Функциональное назначение объекта (ВРИ)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство	Ведение садоводства	Ведение садоводства	Для индивидуального жилищного строительства

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	территории			
Корректирующий коэффициент		1,20	1,20	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		591,98	769,92	962,40
Местоположение в населенном пункте	зона 4 Индивидуальные жилые дома	зона 4 Индивидуальные жилые дома	зона 4 Индивидуальные жилые дома	зона 4 Индивидуальные жилые дома
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		591,98	769,92	962,40
Близость к объектам, повышающим стоимость	В удалении от объектов, повышающих стоимость	В удалении от объектов, повышающих стоимость	В удалении от объектов, повышающих стоимость	В удалении от объектов, повышающих стоимость
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		591,98	769,92	962,40
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	В удалении от объектов, снижающих стоимость	В удалении от объектов, снижающих стоимость	В удалении от объектов, снижающих стоимость	В удалении от объектов, снижающих стоимость
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		591,98	769,92	962,40
Охрана территории	Не охраняемая территория	Не охраняемая территория	Не охраняемая территория	Не охраняемая территория
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		591,98	769,92	962,40
Асфальтирование подъездных путей	Не асфальтированные подъездные пути	Не асфальтированные подъездные пути	Не асфальтированные подъездные пути	Не асфальтированные подъездные пути
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		591,98	769,92	962,40
Форма участка	Неправильной формы	Правильной формы	Правильной формы	Правильной формы
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		532,78	692,93	866,16
Инженерно-геологические условия (рельеф участка)	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		532,78	692,93	866,16
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		532,78	692,93	866,16
Наличие и состав инженерных коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректирующий		1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
коэффициент				
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		532,78	692,93	866,16
Общая площадь (фактор масштаба)	4 040,00	569,00	750,00	1 000,00
Корректирующий коэффициент		0,69	0,73	0,77
Скорректированная цена 1 кв. м., / руб.		**367,62**	**505,84**	**666,94**
Коэффициент вариации скорректированных цен аналогов	**Формула 14.5**	**29,18%**		
Согласование полученных результатов				
Общая валовая коррекция (формула 1 Таблица 14.14)	руб./кв. м	444,81	550,80	533,06
в % от предложения (формула 2 Таблица 14.14)	%	72,31%	68,85%	44,42%
∑				**185,58%**
Весовой коэффициент (формула 3 Таблица 14.14)		2,57	2,70	4,18
∑				**9,45**
Вес, присвоенный объекту-аналогу (формула 4 Таблица 14.14)	%	27,196%	28,571%	44,233%
Взвешенное значение стоимости за 1 кв. м./ руб. (формула 5,6 Таблица 14.14)	**539,51**	99,98	144,52	295,01
Итоговое значение стоимости земли, руб.		**2 179 620,40**		

Коэффициент вариации скорректированных цен аналогов рассчитывается по формуле стандартного отклонения выборки:

$$CV = \frac{S}{\bar{X}} \times 100\%,$$

- где S — стандартное выборочное отклонение, $\bar{X}$ — выборочное среднее.

(14.5)

В результате выполненных расчетов стоимости объекта оценки с использованием 3-х объектов-аналогов коэффициент вариации **не превышает 30%**, результаты расчета могут быть согласованы между собой.

Последовательность корректировок

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировке по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) \times (1 + a_2\Delta x_2) \times \ldots \times (1 + a_r\Delta x_{r)}$$ (14.6), где

Цкор – цена аналога после выполнения всех корректировок;

$a_1,\ldots,a_r$ – корректирующие коэффициенты;

Δx_r – разность значений ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-того аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога. При этом произведение ajΔxj в каждой группе элементов сравнения представляет собой корректировку цены i-того аналога по j-тому элементу сравнения в процентах или в долях единицы. Итоговый результат представляет собой показатель стоимости объекта оценки на основе информации о цене объекта-аналога: $V_{oi} = Ц_i^{кор}$. Последовательность, в которой вносятся корректировки к сопоставимым объектам, определяется на основе анализа рыночной информации о сделках. Корректировки могут иметь другую последовательность, если на это указывает анализ рынка.

Описание введенных корректировок в ходе расчета стоимости объекта недвижимости представлен в таблицах ниже.

Корректировки вносимые при расчете стоимости прав собственности земельного участка

Таблица 14.13

Элемент сравнения	Значение корректировки	Обоснование корректировки
Условия рынка	-19,8%	Условия рынка (уторговывания) – учитывает то, что реальные сделки несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». В эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. На основании анализа рынка купли-продажи земельных участков величину скидки на торг принимаем на максимальном уровне выявленного диапазона в размере 19,8% в виду расположения объекта оценки в отдаленном районе с труднодоступным местоположением (см. раздел 12.4).
Функциональное назначение	1,20	Оцениваемый участок имеет разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории. Участок располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и имеет большую полезность для застройки ИЖС. Объекты-аналоги №№ 1,2 имеют разрешенное использование: для ведения садоводства. На основании анализа рынка (см. раздел 12.4) корректировка составит 1,20. Значение коэффициента принимается больше единицы, поскольку цена корректируется в сторону увеличения.
Форма земельного участка	0,90	Оцениваемый участок имеет не правильную форму, в отличие от объектов-аналогов, которые имеют правильную форму. На основании анализа рынка купли-продажи земельных участков величину корректировки принимаем равной 0,90 (см. раздел 12.4). Значение корректирующего коэффициента составляет меньше единицы, поскольку корректировка вводится в сторону уменьшения.
Общая площадь (фактор масштаба)	0,69 0,73 0,77	В данном случае Оценщик решил применить корректировку, используя коэффициент торможения согласно данным по Справочнику Лейфера [22] Корректировку можно определить по следующей формуле: $K_{масштаб} = \left(\frac{S_{ОО}}{S_{ОА}}\right)^k$ (1) где: $S_{ОО}$ – площадь объекта оценки, кв. м. $S_{ОА}$ – площадь объекта аналога, кв.м. k – коэффициент торможения. Для оцениваемого объекта значение коэффициента торможения принимается на среднем уровне в размере **(-0,19)** (см. рис. 12.4).

После применения всех корректировок оценщик выводит скорректированные цены по каждому объекту-аналогу. Для подтверждения объективности и корректности полученных результатов стоимости 1 кв. м объекта недвижимости, Оценщик руководствуется следующим правилом: разница между приведенными стоимостям 1 квадратного метра каждого объекта-аналога не должна превышать 30%.

На рынке представлено разнообразное количество земельных участков, однако не всегда они соответствуют критериям отбора в соответствии с назначением. В результате при проведении корректировок общая коррекция может иметь существенную величину. В данном случае, на значение общей валовой коррекции объектов аналогов значительное влияние оказали корректировки на:

- функциональное назначение;
- форма участка;
- площадь (фактор масштаба).

<u>Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.</u>

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или одной величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Для согласования итогового результата стоимости Оценщик использует такие показатели как:

- Цена предложения объекта аналога (Ц$_{a}$);
- Скорректированная цена предложения объекта аналога (Ц$_{a\,1}$, Ц$_{a\,2}$, Ц$_{a\,г}$)
- Общая валовая коррекция (ОВК);
- Общая валовая коррекция объекта аналога (ОВК$_{a}$)
- Общая валовая коррекция в % от цены предложения (ОВК%);
- Весовой коэффициент объекта аналога (В$_{a}$);
- Вес, присвоенный объекту аналогу (В$_{a}$%);
- Взвешенное значение удельного показателя стоимости аналога (ВЗ$_{a}$);
- Итоговое значение удельного показателя стоимости объекта оценки (ИЗ).

Ниже в таблице представлены формулы, по которым Оценщик рассчитывает значения показателей, необходимых для согласования итогового значения стоимости оцениваемого объекта.

Формулы для расчета показателей согласования стоимости

Таблица 14.14

№ п/п	Показатель	Формула для расчета
1	Общая валовая коррекция (ОВК)	|Ц$_{a}$-Ц$_{a\,1}$|+|Ц$_{a\,1}$-Ц$_{a\,2}$|+ |Ц$_{a\,2}$-Ц$_{a\,г}$|+| Ц$_{a\,г}$-Ц$_{a\,г+1}$|
2	Общая валовая коррекция в % от цены предложения (ОВК%)	ОВК$_{a}$ / Ц$_{a}$
3	Весовой коэффициент объекта аналога (В$_{a}$)	(∑ ОВК%) / ОВК%
4	Вес, присвоенный объекту аналогу (В$_{a}$%)	В$_{a}$ / (∑ В$_{a}$)
5	Взвешенное значение удельного показателя стоимости аналога (ВЗ$_{a}$)	Ц$_{a\,г}$ * В$_{a}$%
6	Итоговое значение удельного показателя стоимости объекта оценки (ИЗ)	∑ ВЗ$_{a}$

Числовые значения, полученные и использованные при расчетах стоимости, оценщик округлял до сотых долей (два знака после запятой).

ВЫВОДЫ. Из результатов выполненных вычислений, следует, что рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка составляет: **539,51 рублей**.

Диапазон стоимости земельных участков под индивидуальную жилую застройку на территории Владивостокского городского округа в р-не с. Береговое составляет 400 – 3 448 рублей за 1 кв. м. по состоянию на 4 квартал 2023 г. (Таблица 12.30), что составляет 322 – 2 772 руб./кв. м. за вычетом скидки на торг (19,8%).

Полученная в рамках сравнительного подхода стоимость 1 кв. м объекта оценки соответствует рыночным условиям продажи земельных участков под индивидуальную жилую застройку, выявленных в результате анализа рынка.

Таким образом, полученная сравнительным подходом рыночная стоимость права собственности оцениваемого земельного участка может считаться рыночной величиной.

РАЗДЕЛ 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО V п. 3, ФСО 7 п.п. 28, 29 и 30)

В соответствии с ФСО № V «3. 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.»

В рамках затратного подхода для расчета стоимости единого объекта недвижимости оценщиком был использован метод сравнительной единицы для объектов недвижимости.

Сравнительный подход не применялся.

Доходный подход не применялся.

В результате в рамках данной работы Оценщику удалось найти один ориентир рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов оценки, руб., включая НДС

Таблица 15.1

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Согласование результатов оценки
Нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м	-	7 489 880	-	7 489 880

Также стоит обратить внимание на то, что расчеты выполнены с использованием электронных таблиц MS Excel, поэтому результаты, указанные в отчете являясь точными, могут несколько отличаться от данных, полученных при выполнении математических, финансовых и статистических операций с приведенными в тексте отчета числами.

Таким образом, в результате выполненных расчетов оценщик пришел к выводу о том, что:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, Мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5 по состоянию на 27.11.2023 г. составляет:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб., включая НДС	Рыночная стоимость, руб., не включая НДС
1	Нежилое здание с кадастровым номером:	5 310 260	4 425 217

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб., включая НДС	Рыночная стоимость, руб., не включая НДС
	25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м.		
2	Земельный участок с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м*	2 179 620	2 179 620
3	Нежилое здание с кадастровым номером: 25:28:000000:22550 площадью 683,8 кв. м. с прилегающим земельным участком с кадастровым номером: 25:28:080101:1355 площадью 4040 кв. м.	**7 489 880**	**6 604 837**

* Согласно п. 2 ст. 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС). Таким образом, стоимость прав на земельный участок на НДС не корректируется.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» за №135 – ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета, «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Согласно п. 30 ФСО № 7 «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». Задание на оценку не требует указывать интервал.

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)

Оценщик, подписавший данный отчет, удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

1. Изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
2. Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
3. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
4. Вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
5. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
6. Ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета (если имеются исключения, следует перечислить каждое лицо, оказавшее содействие в подготовке отчета с указанием выполненных им работ);
7. Оценщик лично произвел осмотр объекта оценки;
8. Анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии основных положений следующих нормативных актов:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности» за №135 – ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
- Федеральный стандарт № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 года № 611),
- Стандарт оценки «Структура стандартов оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» и основные понятия, используемые в стандартах оценки» (ОСТ ДСО 2.01),
- Стандарт оценки «Виды стоимости» (ОСТ ДСО 2.02),
- Стандарт оценки «Процесс оценки» (ОСТ ДСО 2.03),
- Стандарт оценки «Задание на оценку» (ОСТ ДСО 2.04),
- Стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ОСТ ДСО 2.05),
- Стандарт оценки «Отчет об оценке (ОСТ ДСО 2.06),
- Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества (ОСТ ДСО 3.01),

9. Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщики
Ильина Анна Анатольевна

Зубенина Екатерина Юрьевна

РАЗДЕЛ 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Данные об идентификации объекта оценки, а также количественных и качественных характеристиках объекта оценки были получены из следующих источников:
- осмотр и фотографирование объекта на месте;
- документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки;

2. Данные о рыночной ситуации в месте расположения объекта оценки на дату оценки были получены из следующих источников:
- интернет сайт, посвященный купле-продаже недвижимости: https://www.farpost.ru/ .

3. Данные о социально-экономической ситуации в городе расположения объекта оценки, а также в масштабах Приморского края и Российской Федерации были получены из следующих источников:
- https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf,
- https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
- https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

4. Нормативно-правовая информация, а также методологическое обеспечение и литература, использованные в ходе составления отчета и обоснования расчетной части Отчета приведена в п. п. 16.2 настоящего Отчета.

16.2 Нормативно-правовая база и другие источники информации

Для выполнения расчетов и составления настоящего отчета по оценке использовалась следующая информационно-нормативная и правовая база:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
2. Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» за №135 – ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки);
6. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
7. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
8. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
9. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
10. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
11. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200),
12. Федеральный стандарт № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 года № 611),

13. Стандарт оценки «Структура стандартов оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» и основные понятия, используемые в стандартах оценки» (ОСТ ДСО 2.01),
14. Стандарт оценки «Виды стоимости» (ОСТ ДСО 2.02),
15. Стандарт оценки «Процесс оценки» (ОСТ ДСО 2.03),
16. Стандарт оценки «Задание на оценку» (ОСТ ДСО 2.04),
17. Стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ОСТ ДСО 2.05),
18. Стандарт оценки «Отчет об оценке (ОСТ ДСО 2.06),
19. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества (ОСТ ДСО 3.01).
20. Справочник оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» / Л. А. Лейфер // «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2023 г., 398 с.
21. Справочник оценщика недвижимости «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» / Л. А. Лейфер // «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2023 г., 184 с.
22. Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова // «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2022 г., 361 с.
23. Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации» / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова // «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2022 г., 364 с.

РАЗДЕЛ 17. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ[8]

[8] Документы, предоставленные Заказчиком получены в электронном виде с официальной почты kim-gn@vlc.ru, у Оценщика нет оснований сомневаться в их корректности и достоверности. Информация соответствует известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика.

12

Приложение № 1 к муниципальному контракту
на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа
№ 966/287-64/23 от «23» 11 2023 г.

Техническое задание на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа

1. Основные положения

ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства оказать услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа (далее - объект оценки).

Объем оказываемых услуг:

- оценка рыночной стоимости 2 (двух) объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа (Приложение № 2 к Контракту).

Цель оценки: распоряжение муниципальным имуществом.

Качественные характеристики объекта закупки:

Оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа, осуществляется в соответствии с требованиями:

- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

- Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является(ются) оценщик(щики);
- иных действующих нормативных документов, в соответствии с которыми осуществляется оценочная деятельность.

Требования, установленные ЗАКАЗЧИКОМ:

- **к качеству услуг:** своевременность исполнения; достоверная информация о рыночной стоимости объектов; информация об оценщиках; информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов; информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов; информация об объектах, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов;
- **к техническим и функциональным характеристикам услуг:** обязательное использование затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке или обоснование отказа от использования того или иного подхода; нормативное обоснование проведения оценки; тщательное описание объектов оценки и окружающих его объектов.
- **к достоверности отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения:** в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке.
- **к гарантийному сроку услуг:** 6 (шесть) месяцев с момента выдачи отчета об оценке.

2. Результаты оказанных услуг

По результатам оказания услуг ИСПОЛНИТЕЛЬ предоставляет ЗАКАЗЧИКУ ОТЧЕТЫ в письменном виде на русском языке на объекты оценки.

ОТЧЕТ должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

ОТЧЕТ о рыночной стоимости объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В ОТЧЕТЕ о рыночной стоимости объекта оценки в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения,

14

которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в ОТЧЕТЕ.

В ОТЧЕТЕ должны быть указаны:

дата составления и порядковый номер отчета;

основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

сведения об оценщике или оценщиках, подписавшем (подписавших) отчет об оценке, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;

сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

цель оценки;

точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;

стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объектов оценки допущения;

последовательность определения стоимости объектов оценки и ее итоговая величина (с НДС и без НДС), а также ограничения и пределы применения полученного результата;

дата определения стоимости объекта оценки;

фотографии объекта оценки;

перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

В тексте ОТЧЕТА об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

ОТЧЕТ может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. ОТЧЕТ о рыночной стоимости по каждому объекту оценки должен быть оформлен на новой, белой бумаге, плотностью не менее 80г/кв. м, форматом 210×297 мм, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели

15

оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Срок оказания услуги: **в течение 20 (двадцати) дней** со дня, следующего за днем заключения муниципального контракта

ЗАКАЗЧИК
Управление муниципальной собственности
г. Владивостока
место нахождения: 690091,
г. Владивосток, ул. Западная, 15
ИНН 2536097608
КПП 254001001
Управление финансов администрации г. Владивостока (Управление муниципальной собственности г. Владивостока)
Л/счет – 03966042870
Казначейский счет – 03231643057010002000
Кор/счет – 40102810545370000012
Дальневосточное ГУ Банка России//УФК по Приморскому краю г. Владивосток
БИК 010507002

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Эксперт»
место нахождения: 690022,
г. Владивосток, ул. Чапаева, д. 39 оф. 401
ИНН 2540099622
КПП 254301001
р/счет 40702810750260160032
к/счет 30101810600000000608
Дальневосточный банк
ПАО Сбербанк
г. Хабаровск
БИК 040813608

Начальник Управления муниципальной собственности г. Владивостока

_____ Н.А. Стульнова

м.п.

Директор ООО «ДВ-Эксперт»

_____ А.А. Ильина

м.п.

16

Приложение № 2 к муниципальному контракту
на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа
№ 966/287-64/23 от «23» 11 2023 г.

Перечень объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Расположение
1	2	3	4
1	Приморский край, г. Владивосток, мыс Песчаный, ул. Набережная, д. 5	683,8	здание 25:28:000000:22550
		4040	земельный участок 25:28:080101:1355
2	Приморский край, г. Владивосток, о. Попова Подгорная	145,5	здание 25:28:070101:1083
		480	земельный участок 25:28:070101:1189

ЗАКАЗЧИК

Управление муниципальной собственности г. Владивостока
место нахождения: 690091,
г. Владивосток, ул. Западная, 15
ИНН 2536097608
КПП 254001001
Управление финансов администрации г. Владивостока (Управление муниципальной собственности г. Владивостока)
Л/счет – 03966042870
Казначейский счет – 03231643057010002000
Кор/счет – 40102810545370000012
Дальневосточное ГУ Банка России//УФК по Приморскому краю г. Владивосток
БИК 010507002

Начальник Управления муниципальной собственности г. Владивостока

_____ Н.А. Стульнова

М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Эксперт»
место нахождения: 690022,
г. Владивосток, ул. Чапаева, д. 39 оф. 401
ИНН 2540099622
КПП 254301001
р/счет 40702810750260160032
к/счет 30101810600000000608
Дальневосточный банк
ПАО Сбербанк
г. Хабаровск
БИК 040813608

Директор ООО «ДВ-Эксперт»

_____ А.А. Ильина

М.П.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2023, поступившего на рассмотрение 23.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355
Номер кадастрового квартала:	25:28:080101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, с. Береговое, ул. Набережная, д. 5
Площадь:	4040 +/- 22.25
Кадастровая стоимость, руб.:	316946.17
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	25:28:000000:22550
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, благоустройство территории
Сведения о кадастровом инженере:	образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г.Владивосток, с.Береговое, ул.Набережная, д.5, 28/1980-исх, 2021-10-12
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355
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 реестровым номером 25:00-6.326 от 14.05.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с частью 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки 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, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов 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., вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Японского моря, тип: Водоохранная зона, решение: 1. дата решения: 07.11.2019, номер решения: 05-07/208, наименование ОГВ/ОМСУ: Амурское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 06.07.2018, номер решения: 12К/2018, наименование

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

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 земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи 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, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.06.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границ частей водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Японского моря на территории Приморского края" от 07.11.2019 № 05-07/208 выдан: Амурское бассейновое 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 водоохранных 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 водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 08.05.2015 № 84 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов; письмо "О предоставлении информации из государственного рыбохозяйственного 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 водоохранной 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:	Яванинская Вероника Александровна, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г.ВЛАДИВОСТОКА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25:28:080101:1355-25/056/2022-1 12.07.2022 07:26:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношения объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	50°10.9'	5.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	69°59.3'	30.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	173°55.5'	10.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	163°27.5'	18.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	87°47.7'	53.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	179°19.2'	43.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	266°32.0'	15.38	данные отсутствуют	25:28:080101:1319	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	282°37.1'	29.11	данные отсутствуют	25:28:080101:1319	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	11°19.6'	6.47	данные отсутствуют	25:28:080101:1342	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	298°51.5'	13.3	данные отсутствуют	25:28:080101:1342	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	258°42.0'	32.82	данные отсутствуют	25:28:080101:1342	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	286°22.9'	7.23	данные отсутствуют	25:28:080101:1342	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	301°58.4'	5.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.1	7°17.3'	38.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 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

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	366632.93	1381125.44	-	0.1
2	366594.54	1381120.53	-	0.1
3	366591.45	1381125.48	-	0.1
4	366589.41	1381132.42	-	0.1
5	366595.84	1381164.6	-	0.1
6	366589.42	1381176.25	-	0.1
7	366583.08	1381174.98	-	0.1
8	366576.72	1381203.39	-	0.1
9	366577.65	1381218.74	-	0.1
10	366621.48	1381218.22	-	0.1
11	366619.43	1381164.99	-	0.1
12	366636.77	1381159.84	-	0.1
13	366647.2	1381158.73	-	0.1
14	366636.74	1381130.01	-	0.1
1	366632.93	1381125.44	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 10

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

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границ частей водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Японского моря на территории Приморского края" от 07.11.2019 № 05-07/208 выдан: Амурское бассейновое 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 водоохранных 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 водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 08.05.2015 № 84 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов; письмо "О предоставлении информации из государственного рыбохозяйственного реестра" от 19.07.2018 № У05-1672 выдан: Федеральное агентство по рыболовству; протокол совещания от 15.07.2019 № 6/н выдан: Амурское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; карта (план) зоны с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Японского моря от 23.07.2019 № 6/н выдан: ООО "Земельные ресурсы"; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с частью 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки 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 Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841983	
Кадастровый номер:	25:28:080101:1355

		инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов 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: 25.00-6.326; 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2023, поступившего на рассмотрение 23.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841981	
Кадастровый номер:	25:28:000000:22550
Номер кадастрового квартала:	25:28:080101
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 82; Условный номер 25-25-01/202/2008-238
Местоположение:	Приморский край, г.Владивосток, Мыс Песчаный ул.Набережная, д.5
Площадь:	683.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1971
Кадастровая стоимость, руб.:	3987868.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:080101:1355
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841981	
Кадастровый номер:	25:28:000000:22550

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	12188, изменением сведений о о местоположении, площади и годе завершения строительства здания с кадастровым номером 25:28:000000:22550., 28/198-исх, 2021-10-12
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Язинская Вероника Александровна, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г.ВЛАДИВОСТОКА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841981	
Кадастровый номер:	25:28:000000:22550

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25-25-01/202/2008-238 10.12.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, 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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

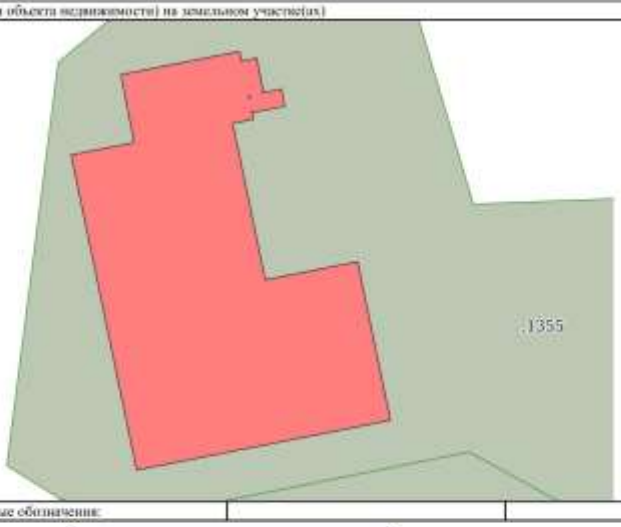
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841981	
Кадастровый номер:	25:28:000000:22550

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841981	
Кадастровый номер:	25:28:000000:22550

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	366624.11	1381126.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	366625.29	1381132.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	366631.75	1381131.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	366633.97	1381142.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	366633.04	1381142.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	366633.33	1381144.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	366630.05	1381145	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	366630.39	1381146.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	366628.74	1381147.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	366628.13	1381143.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	366627.51	1381144.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	366627.12	1381142.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841981

Кадастровый номер: 25:28:000000:22550

13	366612.22	1381145.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	366613.95	1381153.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	366598.85	1381157.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	366594.11	1381132.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	366624.11	1381126.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	366624.11	1381126.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	366625.29	1381132.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	366631.75	1381131.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	366633.97	1381142.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	366633.04	1381142.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	366633.33	1381144.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	366630.05	1381145	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	366629.77	1381143.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	366627.51	1381144.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	366627.12	1381142.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	366612.22	1381145.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	366613.95	1381153.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841981

Кадастровый номер: 25:28:000000:22550

13	366598.85	1381157.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	366594.11	1381132.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	366624.11	1381126.66	-	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

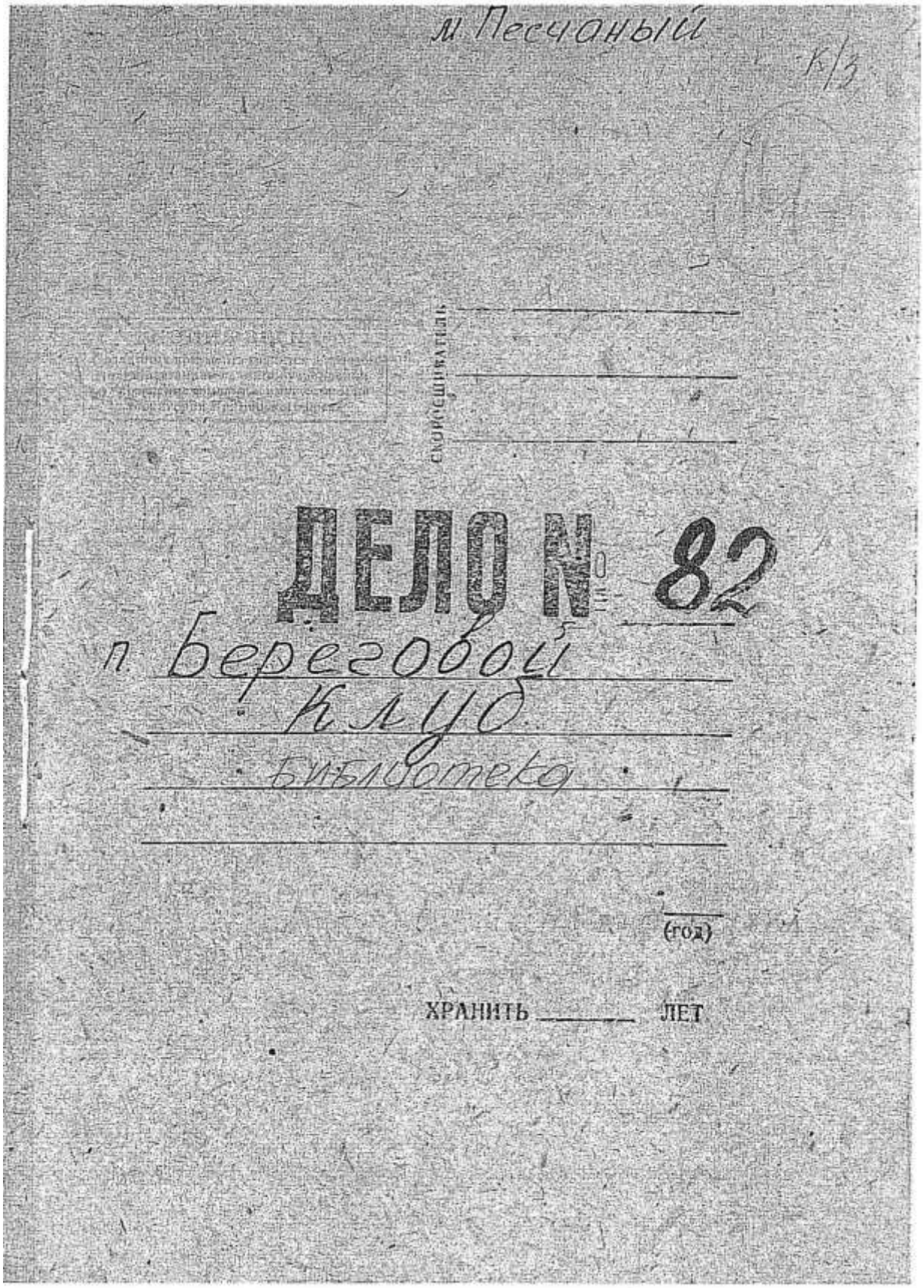
23.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239841981	
Кадастровый номер:	25:28:000000:22550

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 25.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия


м. Песчаный
к/з
СКОРОСШИВАТЕЛЬ
ДЕЛО № 82
п. Береговой
клуб
библиотека
(год)
ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

8

Комитет
Российской Федерации
по муниципальному хозяйству
Администрация города Владивостока

Владивостокское Городское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на задание Клуб Лит А
назначение нежилого строения

Район Фрунзенский
Город (пос.) Владивосток
Улица (пер.) м. Песчаный пос. Береговой

Квартал №
Инвентарный № 82

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576.

IV. Общие сведения

Назначение Клуб

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб.
1	2	3	4	5	6
1	Клуб 2 эт:	30.90х15.70+9.10х15.60+	709.1	7.30	5176
		11.65х6.10			
	II этаж	11.65х6.80	79.2		
		итого по стр	788.3		5176
		S замер.	709.1		
	в т.ч. библиотека				
I	1 этаж	10.20х6.00	61.2	3.80	233

Лист 1 – библиотека

6

V. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности 1 Год постройки 1989 г. Сборник № 9

Год внутренней отделки прочая Литер по плану 1 Таблица № 11

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельн. вес конструктив. элемента	Поправка к удельн. весу элементов	Удельн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Процентн. износа на уд. вес конструк. элементов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		железобетонные блоки	хорошее	6	1	6	10	0.6
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные	хорошее трещины	14	1	14	20	2.8
	б) Перегородки		кирпичные		6	1	6	20	1.2
3	Перекрытия	Чердачные	железобетонные плиты	хорошее трещ. в местах сопряж.	12	1	12	20	2.4
		Междуэтажные	–						
4	Крыша		собственная кровля из цементно-песчаной черепицы	хорошее коробит. трещины	5	1	5	30	1.5
5	Полы		дерев. окрашенные бетонная отмостка	трещины хорошее	12	1	12	30	3.6
6	Проемы	оконные	все створные окна и двери – сгорели	хорошее	11	1	11	–	–
		дверные	~~цинкотек~~						
7	Отделочные работы	внутренняя	штукатурка – побелка окр. в., обивка пластиком	хорошее	11	1	11	–	–
		наружная	отделка – отсутствует						
8	Санитарно-технические работы	центр. отопл.	от трубной котельн.	– не действ.					
		печное отопл.							
		водопровод	стальные трубы	хорошее	10.2	1	10.2	30	3.1
		электроосвещ.	ХС-60		5.4	1	5.4	30	1.6
		радио							
		телефон							
		телевидение							
		газ: с газов. кол.							
		с дров. кол.							
		с горяч. вод.							
		горячее водосн.							
		вентиляция							
		газоснабжение							
		мусоропровод							
		лифты	шахты входы		5	1	5	50	2.5
		канализация	чугунные трубы						
9	Разные работы		прочие работы	хорошее	2.4	1	2.4	50	1.2
				Итого:	100		100		20.5

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7) = 26%

6

5

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

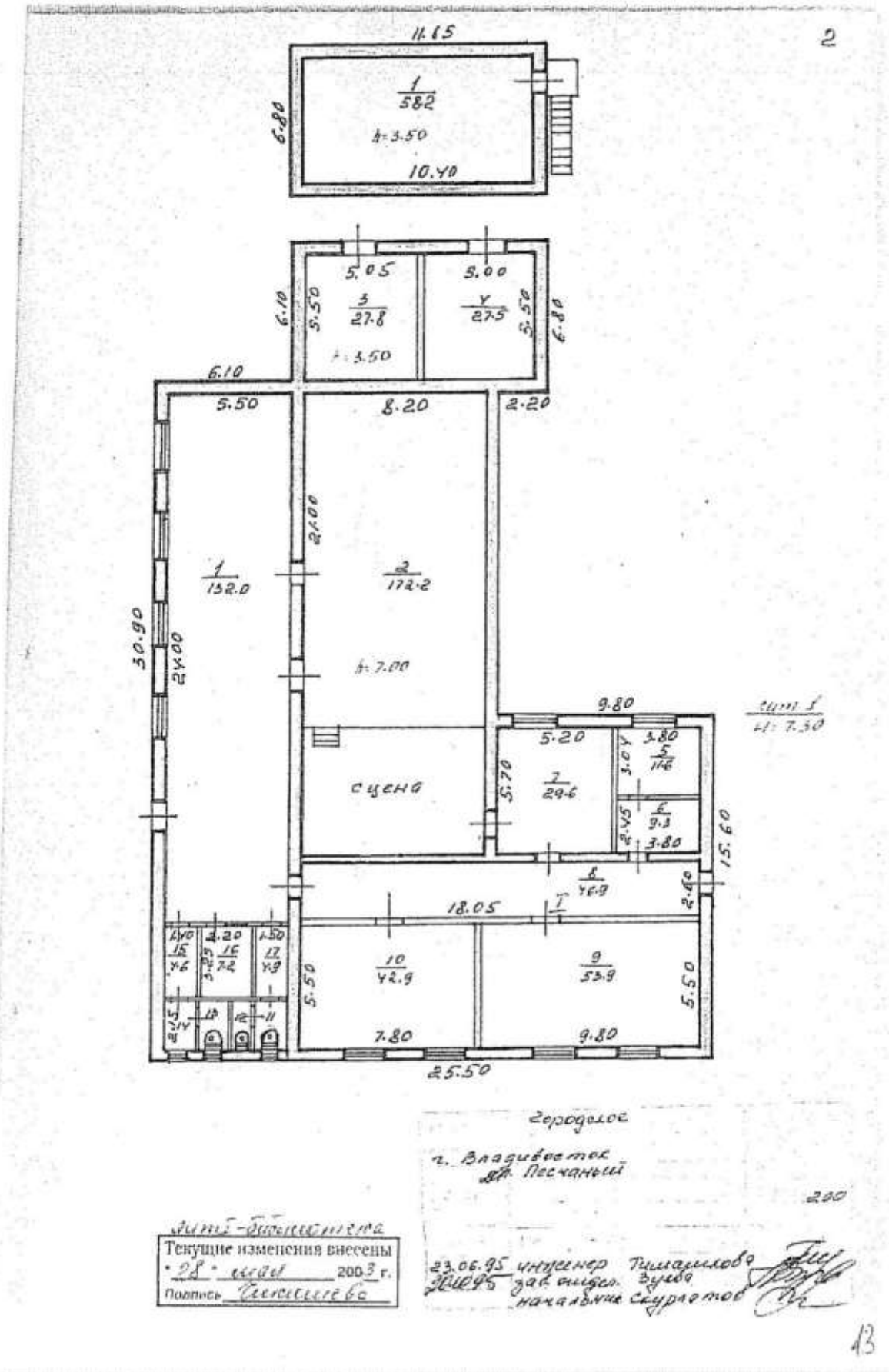
Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах: удельн. вес строения	на высоту помещения	на среднюю площадь квартиры	на встроен. помещения	отклонен. от группы квант.	на объем строения	к.к.	удельный вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Клуб	9	11	35.2	1.0						1.14		40.13	5176	~~307815~~		~~307815~~
	в т. числе														374137	26	276862
I	библио-тека	9	11	35.2	1.0						1.14		40.13	23.3	16841	26	12462

Работу выполнил инвентаризатор

Проверил бригадир

8/1-93-50.000

8


2
11.65
1
58.2
h=3.50
10.40
6.80
5.05
5.00
3
27.8
4
27.5
6.10
5.50
6.80
h=3.50
6.10
5.50
8.20
2.20
21.00
1
132.0
2
172.2
30.90
24.00
h=7.00
9.80
сцена
5.20
3.80
5
11.6
3.04
5.70
7
29.6
6
9.3
2.45
3.80
15.60
8
46.9
2.60
18.05
10
42.9
9
53.9
5.50
5.50
7.80
9.80
25.50
Городское
г. Владивосток
Песчаный
200
Текущие изменения внесены
«28» мая 2003 г.
Подпись
23.06.95 инженер Тимашкова
30.10.95 зав. отдел. Зуева
начальник Скурлатов
13

Приложение 25-1
к разделу 2 жилые строения, нежилые встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Владивосток по ул. Клуб №

Дата составления и внесения изменений по факту	Номер изменения (по порядку)	Номер изменения по порядку	Номер по плану	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, ванная комната, большая кладовая, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т. ч. предназначенная под помещения: жилые		арендуемая и проектн.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
23.06.95г.	1		1	Фойе	5.50 x 24.00				132.0									132.0	7.00
			2	Зал	6.20 x 21.00			132.2										132.2	
			3	лодильная	5.05 x 5.50				27.8									27.8	3.50
			4	лодильная	5.00 x 5.50				27.5									27.5	
			5	кабинет	3.20 x 3.04			11.6										11.6	7.00
			6	кабинет	3.20 x 2.45			9.3										9.3	
			7	кабинет	5.70 x 5.20			29.6										29.6	
			8	коридор	16.05 x 2.86				46.9									46.9	
22.05.03	1	I	9	библиотека	9.60 x 5.50			53.9										53.9	
			10	бильярд	7.80 x 5.50			42.9										42.9	
			11	туалет	1.34 x 2.15				2.9									2.9	
			12	туалет	2.15 x 1.10				2.4									2.4	
			13	туалет	1.40 x 2.15				3.0									3.0	
			14	умывальная	2.15 x 1.50				3.2									3.2	
			15	коридор	3.25 x 1.40				4.6									4.6	
			16	раздевалка	3.25 x 2.20				7.2									7.2	
			17	коридор	1.5 x 3.25				4.9									4.9	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
					ишого по I этапу			319.5	262.4									581.9	
	II		1		проекторная 10.40 х 5.60			58.2										58.2	
1					ишого по II эт.			58.2										58.2	
					Всего по мир			377.7	262.4									640.1	
		в т. числе																	
28.05.03	1	I			библиотека			53.9										53.9	

Составил техник Тимашкова Проверил бригадир

28.05.03 обсл. пит. I

Начальник БТИ

Изд. ПИК Зак. 4[illegible]

15

РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВО ОЦЕНЩИКОВ НА ВЕДЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» •

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ильина
Анна Анатольевна

Паспорт выдан: Ленинским РУВД гор. Владивостока
Зарегистрирована: Приморский край, г. Владивосток,
пос. Трудовой, ул. Янтарная, д. 10

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство **№ 1021**
Дата выдачи: **12 февраля 2018 г.**

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» •

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020736-1 «04» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ильиной Анне Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «04» июня 2021 г. № 202

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» июня 2024 г.

013684 - КА1

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС
к Договору страхования ответственности оценщика
№ Д-72550010-52-2-000037-23 от 23.05.2023

Настоящий Полис выдан в дополнение к Договору страхования ответственности оценщика (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23.05.2023г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Договором страхования, Правилами и действующим законодательством РФ.

СТРАХОВЩИК: **ПАО СК «Росгосстрах»**
Юридический адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая, дом 3
Фактический адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7
ОГРН: 1027739049689, ИНН: 7707067683, КПП: 997950001
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае
Банковские реквизиты:
р/с: 40701810201700000432 В ПАО Банк "ФК Открытие"
БИК: 044525985, к/с 30101810300000000985

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Ильина Анна Анатольевна**
Адрес местонахождения: г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Янтарная д. 10
Паспортные данные: серия 0522 № 008735
Выдан УМВД России по Приморскому краю 06.05.2022г.
ИНН: 253601058752

СРОК СТРАХОВАНИЯ: Начало: 00 часов 00 минут 12.07.2023 года.
Окончание: 24 часа 00 минут 11.07 2024 года.

Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
– установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
– Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
– В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

СТРАХОВАЯ СУММА

для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
Страховая сумма по договору страхования в целом:	**30 000 000,00 руб.**
Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

ФРАНШИЗА Не применяется

1

РОСГОССТРАХ

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ по Договору страхования 12 000,00 (Двенадцать тысяч рублей и 00 коп.)

подлежит уплате единовременным платежом до 12.07.2023г.

Страховщик информирует страхователя:
- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса

СТРАХОВАТЕЛЬ

_____/ Ильина А.А.

«23» мая 2023 г.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

_____ / Скобелев А.В.

(Доверенность № 6313-ДФ от 22.12.2021г)

«23» мая 2023г.

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

2

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Зубенина Екатерина Юрьевна

Паспорт выдан: ОУФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе г. Владивостока

Зарегистрирована: Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 11, кв. 327

Является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство **№ 1052**
Дата выдачи: **2 апреля 2018 г.**

Председатель Президиума Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков»

Ворончихин Д.В.

«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022481-1 «25» июня 2021г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Зубениной Екатерине Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «25» июня 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 г.

014740 - КА1

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС
к Договору страхования ответственности оценщика
№ Д-72550010-52-2-000038-23 от 23.05.2023

Настоящий Полис выдан в дополнение к Договору страхования ответственности оценщика (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 22.05.2023г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Договором страхования, Правилами и действующим законодательством РФ.

СТРАХОВЩИК: **ПАО СК «Росгосстрах»**
Юридический адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая, дом 3
Фактический адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7
ОГРН: 1027739049689, ИНН: 7707067683, КПП: 997950001
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае
Банковские реквизиты:
р/с: 40701810201700000432 В ПАО Банк "ФК Открытие"
БИК: 044525985, к/с 30101810300000000985

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Зубенина Екатерина Юрьевна**
Адрес местонахождения: 690066 г. Владивосток, ул. Шилкинская д. 11 кв. 327
Паспортные данные: серия 0510 № 770925
Выдан ОУФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе гор. Владивостока 21.07.2010г.
ИНН: 253610890702

СРОК СТРАХОВАНИЯ: Начало: 00 часов 00 минут 12.07.2023 года
Окончание: 24 часов 00 минут 11.07 2024 года.

Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
– установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
– Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
– В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

СТРАХОВАЯ СУММА

для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
Страховая сумма по договору страхования в целом:	**30 000 000,00 руб.**
Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

ФРАНШИЗА Не применяется

1

РОСГОССТРАХ

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ по Договору страхования — 12 000,00 (Двенадцать тысяч рублей и 00 коп.)

подлежит уплате единовременным платежом до 12.07.2023г.

Страховщик информирует страхователя:
- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса

СТРАХОВАТЕЛЬ

_____/ Зубенина Е.Ю.

«23» мая 2023 г.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

_____/ Скобелев А.В.

(Доверенность № 6313-ДФ от 22.12.2021г)

«23» мая 2023г.

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

2

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС
к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-72550010-52-2-000036-23 от 23.05.2023

Настоящий Полис выдан в дополнение к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23.05.2023г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Договором страхования, Правилами и действующим законодательством РФ.

СТРАХОВЩИК: **ПАО СК «Росгосстрах»**
Юридический адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая, дом 3
Фактический адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7
ОГРН: 1027739049689, ИНН: 7707067683, КПП: 997950001
Филиал **ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае**
Банковские реквизиты:
р/с: 40701810201700000432 В ПАО Банк "ФК Открытие"
БИК: 044525985, к/с 30101810300000000985

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «ДВ-Эксперт»**
Адрес местонахождения: 690022, г. Владивосток, ул. Чапаева, д. 39 оф. 401
ИНН: 2540099622, КПП: 254301001, ОГРН: 1032502277928
Банковские реквизиты:
Расч: счёт: р/с 40702810750260160032 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк, г. Хабаровск
Корр. счет: 30101810600000000608, БИК: 040813608

СРОК СТРАХОВАНИЯ: Начало: 00 часов 00 минут 26.06.2023 года.
Окончание: 24 часf 00 минут 25.06 2024 года.

Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,
а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

СТРАХОВАЯ СУММА

1

РОСГОССТРАХ

Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям	100 000 000,00 руб.
Вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб

Общая страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям в течение срока действия договора составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

ФРАНШИЗА Не применяется

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ по Договору страхования 20 000,00 (Двадцать тысяч рублей и 00 коп.)

подлежит уплате до 26.06.2023г.

Страховщик информирует страхователя:
- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ДВ-Эксперт»
_____ / **Ильина А.А.**
(Устав)
«23» мая 2023 г.
М.П.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
_____ / **Скобелев А.В.**
(Доверенность № 6313-ДФ от 22.12.2021г)
«23» мая 2023г.
М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

2