

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «ЦОЭ Метод»

А.В. Галиуллина

Дата составления отчета: 29 июля 2024 года



ОТЧЕТ

№ 2992-24

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: Нежилое помещение,
Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м.,
расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7,
пом. 2**

Дата оценки: 09 июля 2024 г.

Срок проведения оценки: 09 июля 2024 г. – 29 июля 2024 г.

Дата составления отчета: 29 июля 2024 г.

Волгоград, 2024 г.

29 июля 2024 года

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

Уважаемая Наталья Александровна!

В соответствии с *Муниципальным контрактом № 966/287-40/24* от 09 июля 2024 года на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа оценщиком ООО «Центр оценки и экспертизы Метод» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества: *Нежилое помещение, Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2* (Далее – Объект оценки).

Имущественные права на объект оценки – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки), по состоянию на которую определена рыночная стоимость – **09 июля 2024 г.**

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, Рыночная стоимость недвижимого имущества составляет:

| Наименование Объекта оценки | Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей | Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Нежилое помещение, Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 | 764 000 (Семьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей | 636 666,67 (Шестьсот тридцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек |

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

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

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

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

С уважением,
Директор
ООО «ЦОЭ Метод»



А.В. Галиуллина

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 6 |
| 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 8 |
| 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 10 |
| 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 11 |
| 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ | 13 |
| 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 16 |
| 8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 17 |
| 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 18 |
| 10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 22 |
| 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 27 |
| 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 40 |
| 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 41 |
| 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 47 |
| 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 48 |
| 16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА | 55 |
| 17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 56 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 58 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

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

Основанием для проведения оценки объекта оценки является *Муниципальный контракт № 966/287-40/24* от 09 июля 2024 года., заключенный между Управлением муниципальной собственности г. Владивостока, от имени Владивостокского городского округа, в лице начальника управления Стульновой Н.А., действующего на основании Положения об Управлении муниципальной собственности г. Владивостока, утвержденного постановлением администрации города Владивостока от 04.08.2000 № 1439, распоряжения администрации города Владивостока от 19.01.2023 № 161-рл – Заказчиком, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод», в лице директора Галиуллиной Анастасии Владимировны, действующего на основании Устава – Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1 - Идентификация объекта оценки

| № п/п | Идентификация объекта оценки | |
|-------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Объект оценки | Нежилое помещение, Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 |
| 2 | Местоположение | Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 |
| 3 | Назначение | Нежилое помещение |
| 4 | Площадь, кв. м | 38,3 |
| 5 | Этаж | Этаж № 01 |
| 6 | Кадастровый номер | 25:28:010047:120 |
| 7 | Имущественные права на объект оценки | Право собственности |
| 8 | Правообладатель | Муниципальное образование город Владивосток |
| 9 | Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано |
| 10 | Источник информации | Выписка из ЕГРН (помещение) от 03.05.2024г. № КУВИ-001/2024-120764799 |

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость недвижимого имущества указана в рублях:

Таблица 1.2 – Результаты оценки объекта

| № п/п | Подходы к оценке | Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, рублей |
|-------|----------------------|---------------------------------------------------------|
| 1 | Доходный подход | Не применялся |
| 2 | Сравнительный подход | 764 000 |
| 3 | Затратный подход | Не применялся |

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что Рыночная стоимость недвижимого имущества на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет:

| Наименование Объекта оценки | Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей | Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Нежилое помещение, Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 | 764 000 (Семьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей | 636 666,67 (Шестьсот тридцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек |

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | Нежилое помещение, Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей |
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | Выписка из ЕГРН (помещение) от 03.05.2024г. № КУВИ-001/2024-120764799; |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Нежилое помещение: Право собственности 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 | Нежилое помещение: Право собственности Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано Источник информации: Выписка из ЕГРН (помещение) от 03.05.2024г. № КУВИ-001/2024-120764799 |
| Цель оценки (необходимость проведения оценки)¹ | Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа, осуществляется в целях распоряжения муниципальным имуществом. |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Оценщику не известны |
| Вид стоимости (предпосылки стоимости)² | Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 09 июля 2024 г.; 4) предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); 5) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи). |
| Соблюдение требований законодательства России | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Дата оценки³ | 09 июля 2024 г. |
| Дата осмотра⁴ | 09 июля 2024 г. |
| Срок проведения оценки | 09 июля 2024 г. - 29 июля 2024 г. |
| Дата составления отчета | 29 июля 2024 г. |
| Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁵ | 29 июля 2024 г. – 29 января 2025 г. |

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

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

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

⁴ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁵ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁶

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

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

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

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

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

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

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

⁶ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

3.2. Заявление о соблюдении⁷

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

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 09.12.2020 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна


Дата составления отчета: 29 июля 2024 г.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁸

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

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

⁷ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

⁸ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

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

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

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

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

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

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о заказчике оценки

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

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, имя, отчество оценщика | Галиуллина Анастасия Владимировна |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 01288 от 17.05.2022 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Автономная некоммерческая организация «Современный институт дополнительного профессионального образования» Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435 регистрационный номер 003704 от 24.05.2021 г. |
| Сведения о наличии квалификационного аттестата | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033037-1 от 04.03.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 04.03.2025 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20106/24 от 28.03.2024 г., срок действия с 21.04.2024 г. по 20.04.2025 г., страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более года |
| Степень участия в работе | 100% |
| Место нахождения оценщика | 400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 |
| Номер контактного телефона | +79921422238 |
| Почтовый адрес | 400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51 |
| Адрес электронной почты | coe-metod@yandex.ru |

5.3 Сведения о независимости оценщика

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

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

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического

лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

| | |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Исполнитель | ООО «ЦОЭ Метод» |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1223400005762 |
| Дата выдачи ОГРН | 22.06.2022 г. |
| ИНН | 3444277948 |
| Сведения о страховании ответственности исполнителя | Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20298/23 от 20.07.2023 г., срок действия с 01.08.2023 г. по 31.07.2024 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей. |
| Юридический адрес исполнителя | 400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 |
| Почтовый адрес исполнителя | 400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51 |
| Электронный адрес исполнителя | coe-metod@yandex.ru |
| Контактный телефон | +79921422238 |

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

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

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

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

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

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

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

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских

наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

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

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

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

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

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

| № п/п | Перечень данных | Источник получения |
|--------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Правовая информация | Выписка из ЕГРН (помещение) от 03.05.2024г. № КУВИ-001/2024-120764799 |
| 2 | Технические характеристики | Информация заказчиком не предоставлена |
| 3 | Бухгалтерская информация | Информация заказчиком не предоставлена |
| 4 | Рыночная информация | На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов. |

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

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

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Арdziнов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве», - СПб.: Питер, 2004.;
7. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
8. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
9. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
11. Справочник оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л.А. издание Нижний Новгород, 2023, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».
12. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Федеральные законы:

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

Федеральные стандарты оценки:

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 09.12.2020 г.

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

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

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

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

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

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Правообладатель: Муниципальное образование город Владивосток

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

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

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

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

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

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

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

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

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано

*Источник информации: Выписка из ЕГРН (помещение) от 03.05.2024г. № КУВИ-001/2024-120764799

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

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

индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

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

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

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

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества

| № п/п | Идентификация объекта оценки | |
|-------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Объект оценки | Нежилое помещение, Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 |
| 2 | Местоположение | Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 |
| 3 | Назначение | Нежилое помещение |
| 4 | Площадь, кв. м | 38,3 |
| 5 | Этаж | Этаж № 01 |
| 6 | Кадастровая стоимость | 789 293,68 |
| 7 | Кадастровый номер | 25:28:010047:120 |
| 8 | Имущественные права на объект оценки | Право собственности |
| 9 | Правообладатель | Муниципальное образование город Владивосток |
| 10 | Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано |
| 11 | Источник информации | Выписка из ЕГРН (помещение) от 03.05.2024г. № КУВИ-001/2024-120764799 |

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

9.1.4 Сведения об износе:

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

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

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

9.1.5 Сведения об устареваниях:

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

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

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

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

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

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

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется по своему функциональному назначению.

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

Классификация Объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*.

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

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

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

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

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию город Владивосток.

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

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН (помещение) от 03.05.2024г. № КУВИ-001/2024-120764799

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Приморский край

Приморский край (Приморье) — субъект Российской Федерации.

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

Административный центр — город Владивосток.

Площадь — 164 673 км².

Население — 1 903 289 чел. (2019).

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

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

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

Географическое положение

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

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

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

Крайние точки

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

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

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

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

Расстояние между крайними точками равно:

Северной и южной по меридиану — 900 км.

Западной и восточной по равноудалённой параллели — 430 км.

Физико-географические характеристики

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

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

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

Климат

Климат умеренный муссонный. Зима сухая и холодная, с ясной погодой, на побережье часто происходят оттепели. Весна продолжительная, с частыми колебаниями температуры. Лето тёплое и влажное, на летние месяцы приходится максимум количества осадков, в некоторых районах до 90 % годовой суммы. Случаются выходы тайфунов, наносящих порой огромный ущерб инфраструктуре и сельскому хозяйству. Осень тёплая, солнечная и сухая. Летом преобладают юго-восточные ветра с Тихого океана, а зимой северо-западные, приносящие холодную, но ясную погоду с континентальных районов.

Самый тёплый январь — Преображение (ср. -7,6 °C), Находка (мин. -25,9 °C)

Самый холодный январь — Глубинное (ср. около -23 °C), Мельничное (мин. -48,8 °C)

Самый тёплый июль — Кировский (ср. около +21,7 °C), Пограничный и Кавалерово (макс. +41 °C)

Самый холодный август — мыс Золотой на границе с Хабаровским краем (ср. +17,0 °C)

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

Самое дождливое место — Глубинное (924 мм)

Самое сухое место — Астраханка (551 мм)

Самая холодная вода в августе — Сосуново (ср. +15,0 °С; макс. +21,6 °С)

Самая тёплая вода в августе — Посъет (ср. +23,4 °С; макс. +29,1 °С)

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

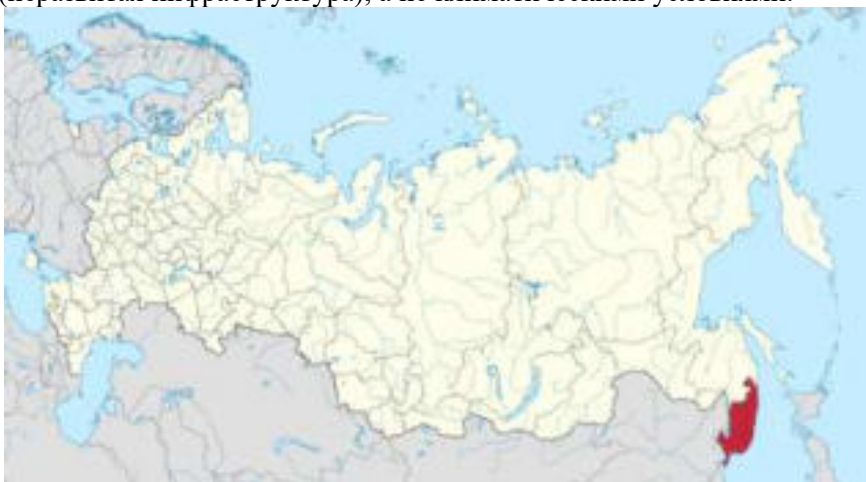


Рисунок 10.1 – Расположение Приморского края на карте Российской Федерации

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

г. Владивосток

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

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

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

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

Население — 606 589 чел. (2017).

Географическое положение

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

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

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

островов, входящий в городской округ, имеет площадь 9764 га. Площадь остальных островов в общей сложности составляет 2915 га.

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

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

Климат

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

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

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

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

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

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

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

Административно-территориальное деление

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

Административно город разделён на 5 районов:

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

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

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

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

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

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

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



Рисунок 10.2 – Расположение г. Владивосток на карте Приморского края

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

Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2.

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

К объекту недвижимости имеется подъезд автомобильным транспортом – грунтовая дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как среднее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – средняя. Отсутствие инженерных сетей. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах города, что связано с местоположением. Состояние

окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

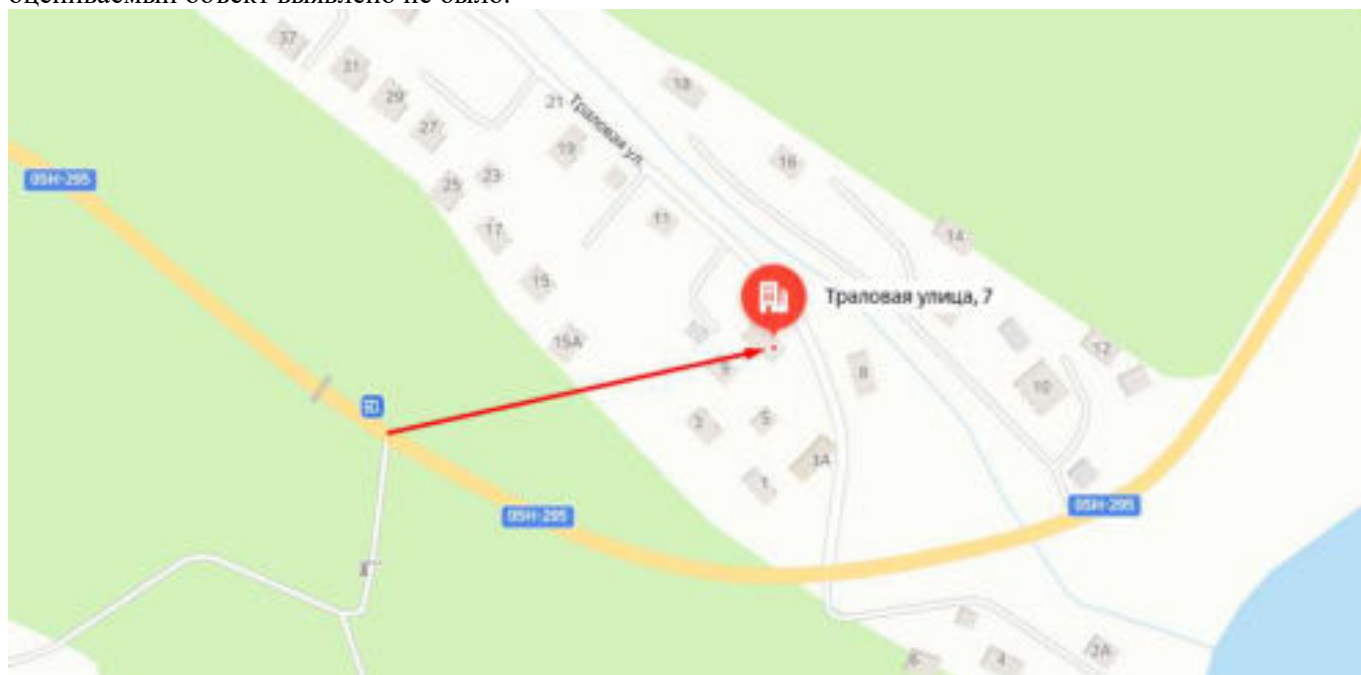


Рисунок 10.3 – Местоположение Объекта

Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

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

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

Основные экономические и социальные показатели России за январь-апрель 2024 года

| | I квартал 2024 г. | В % к I кварталу 2023 г. | Среднегодовое I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г. |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| Валовой внутренний продукт | | 105,4 ¹⁾ | 98,4 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 5 932,8 | 114,5 | 101,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 105,8 ²⁾ | 107,3 ³⁾ |
| 1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные. | | | |

| | Апрель 2024 г. | В % к | | Январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г. | Среднегодовое I квартал 2023 г. в % к | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| | | апрелю 2023 г. | апрелю 2024 г. | | апрелю 2022 г. | апрелю 2023 г. | январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 105,5 | 97,4 | 106,3 | 105,0 | 96,9 | 99,9 |
| Индекс промышленного производства | | 103,9 | 95,1 | 105,2 | 104,9 | 95,0 | 100,1 |
| Производство сельского хозяйства, млрд рублей | 481,7 | 101,4 | 112,2 | 101,3 | 101,3 | 113,5 | 101,5 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений | 7,3 | 102,1 | 83,4 | 101,6 | 85,7 | 82,5 | 95,9 |
| Грузооборот транспорта, млрд т·км | 450,2 | 97,8 | 93,5 | 100,0 | 97,7 | 95,3 | 98,0 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 211,1 | 95,1 | 95,6 | 93,4 | 99,6 | 93,8 | 101,9 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 4 351,3 | 108,3 | 97,4 | 109,9 | 109,2 | 100,0 | 98,1 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 378,9 | 106,8 | 99,9 | 106,2 | 104,3 | 97,4 | 103,1 |
| Индекс потребительских цен | | 107,8 | 100,5 | 107,7 | 102,3 | 100,4 | 107,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 118,4 | 101,8 | 119,1 | 87,3 | 102,4 | 90,9 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 2,0 | 79,5 | 96,8 | 78,9 | 81,2 ⁴⁾ | 94,5 ⁴⁾ | 83,1 ⁴⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,4 | 71,8 | 96,0 | 73,1 | 76,4 | 97,1 | 79,0 |
| 4) Данные за 2023 г. по отношению к 2022 г. пересчитаны с учетом инфляции ВВП-2020. | | | | | | | |

| | Март 2024 г. | В % к | | I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г. | Среднегодовое I квартал 2023 г. в % к | | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| | | марту 2023 г. | февралю 2024 г. | | марту 2022 г. | февралю 2023 г. | I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г. |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 87 740 | 121,6 | 111,8 | 119,5 | 106,3 | 109,5 | 110,7 |
| реальная | | 112,9 | 111,4 | 111,0 | 102,7 | 109,1 | 101,9 |

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.pdf>

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

Основные экономические и социальные показатели Приморского края за январь-апрель 2024 года

| | <i>Апрель 2024</i> | <i>В % к апрелю 2023</i> | <i>Январь – апрель 2024</i> | <i>В % к январю – апрелю 2023</i> | <i>Справочно январь – апрель 2023 в % к январю – апрелю 2022</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оборот организаций, млрд рублей | 292.2 | 106.8 ¹ | 1158.1 | 112.1 ¹ | 115.9 ¹ |
| Индекс промышленного производства | x | 99.9 | x | 106.2 | 90.4 |
| добыча полезных ископаемых | x | 1.5 ^p | x | 110.4 | 101.5 |
| обрабатывающие производства | x | 95.2 | x | 109.9 | 85.7 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | x | 97.9 | x | 96.1 | 100.4 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | x | 105.8 | x | 105.2 | 90.2 |
| Объем работ и услуг, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство», млн рублей | 14886.4 | 123.4 | 47163.6 | 115.8 | 104.0 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади | 95.2 | 90.9 | 512.8 | 114.2 | 146.9 |
| Почтовая связь и курьерская деятельность ² , млн рублей | 290.3 | 97.3 ¹ | 987.6 | 84.7 ¹ | 125.3 ¹ |
| Деятельность в сфере телекоммуникаций ² , млн рублей | 2095.0 | 106.1 ¹ | 8359.6 | 106.7 ¹ | 97.7 ¹ |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 56773.5 | 100.0 | 218424.3 | 102.0 | 99.3 |
| Оборот общественного питания, млн рублей | 2902.9 | 107.7 | 11054.1 | 106.7 | 104.3 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 19742.5 | 106.7 | 79124.8 | 107.3 | 100.3 |

| | Апрель 2024 | в % к апрелю 2023 | апрель 2024 | январь – апрелю 2023 | апрель 2023 в % к январю – апрелю 2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|
| Индекс потребительских цен, % | 102.1 ³ | 110.0 | x | 109.7 | 101.5 ⁴ |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵ , % | 103.2 ³ | 108.7 | x | 109.1 | 105.2 ⁴ |
| Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций: | | | | | |
| номинальная, рублей | 78850.5 ⁶ | 120.5 ⁷ | 76366.9 ⁸ | 121.5 ⁹ | 107.9 ⁹ |
| реальная, % | x | 109.8 ⁷ | x | 110.9 ⁹ | 99.6 ⁹ |
| Просроченная задолженность по выплате средств на зарплату ¹⁰ на 1 мая 2024, млн рублей | 0.8 | 94.0 ¹¹ | x | x | x |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек | 5106 | 74.9 ¹² | x | x | 74.2 ¹² |

¹ В действующих ценах.

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

³ Апрель 2024 г. в % к декабрю 2023 г.

⁴ Апрель 2023 г. в % к декабрю 2022 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 март 2024 г.

⁷ В % к марту 2023 г.

⁸ Данные за январь – март 2024 г.

⁹ Январь – март 2024 г. и январь – март 2023 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

¹⁰ Без субъектов малого предпринимательства. Данные формируются по следующим видам экономической деятельности: растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях; лесозаготовки; рыболовство и рыбководство; добыча полезных ископаемых; обрабатывающие производства; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха; водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений; строительство; транспорт; управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; научные исследования и разработки; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; деятельность в области культуры.

Источник

<https://25.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C%202024.pdf>

информации:

Вывод: Социально-экономические показатели Приморского края находятся на достаточно высоком

уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объект оценки принадлежит к сегменту *коммерческой недвижимости (офисно-торговая недвижимость)*.

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

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

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

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

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

Специалисты ООО «ИНДУСТРИЯ-Р» по итогам прошедшего 1-го квартала 2023 года провели анализ рынка продажи коммерческой недвижимости Владивостока и Приморского края.

Объем рынка продаж нежилых помещений в 1-ом квартале 2023 года в физическом выражении *увеличился на скромные 2,87%* и составил 139 809,40 кв.м. Незначительное увеличение произошло из-за снижения объема рынка практически во всех значимых сегментах и росте объема предложения в сегменте рынка «БАЗА». Объем рынка продаж в денежном выражении *вырос* на 17,14% и составил 19,256 млрд. руб.

Объем рынка аренды в физическом выражении *снизился на 12,85%* и составил 353 354 кв.м. На всех сегментах рынка аренды наблюдается *снижение* физических показателей в размере от 5 до 52% за исключением торговых помещений – рост на 5%. Объем рынка аренды в количественном выражении *снизился на 21,77%* при снижении в разных сегментах рынка от 11,96% в «Офисных помещениях» до 74,56% в сегменте «НН помещений».

Таким образом, в 1-ом квартале продолжается снижение физических показателей во всех сегментах рынка продаж и ростом финансовых показателей, кроме того наблюдается снижение физических и количественных показателей во всех сегментах рынка аренды.

Ставка аренды на офисные помещения в офисных зданиях (наблюдаемый перечень) в 1-ом квартале 2023 года практически не изменилась и составила 1 179 руб./кв.м./мес. (см. Таблицу № 7 на стр. 10-14), увеличение на 1,16%, объем предложения в офисных зданиях *снизился на 12,77%* и составил 23 850,70 кв.м.

Ставка аренды на *офисные помещения в целом по г. Владивостоку* так же практически не изменилась и составила 971 руб./кв.м./месяц *снижение* на 1,14%.

Ставка аренды в Торговых центрах *выросла на 16,64%* и составила 1 848 руб./кв.м./мес. (см. Таблицу № 10 Перечень предложений в торговых центрах на стр. 18-22), ставка аренды в торговых помещениях в целом по г. Владивостоку *выросла на 2,44%* и составила 1 433 руб./кв.м./месяц в 4-ом квартале 2022 года ставка - 1 398 руб./кв.м.

Объем предложения свободных площадей в Торговых центрах в сравнении с прошлым кварталом *снизился на 31,37%* и составил 22 468,70 кв.м. Существенное снижение объема предложения и незначительный рост арендных ставок в Торговых центрах, очень вероятно, связан с уходом многих зарубежных брэндов с Российского рынка и отсутствием достаточного количества отечественных.

В среднем ставка аренды на складские помещения *выросла на 5,28%* и составила 505 руб./кв.м./месяц, в 4-ом квартале 2022 - 480 руб./кв.м./месяц. Ставка аренды на производственные помещения *снизилась на 6,38%* и составила 511 руб./кв.м./мес., против 546 руб./кв.м./мес. в 4-ом квартале 2022 года.

Ставка аренды на нежилые помещения неопределенного назначения (ПНН) составила 780 руб./кв.м./мес., против 712 руб./кв.м. в предыдущем месяце, рост на 9,51%.

Рынок аренда быстрее реагирует на внешние экономические и политические факторы, в части сегментах рынка аренды в 1-ом квартале 2023 года наблюдается рост показателей в диапазоне от 1,16 до 16,64%%, в другой снижение показателей в диапазоне от 1,14 до 9,51 %%.

ПРОДАЖА

Средняя цена предложения на офисные помещения после значительного роста в 4-ом квартале 2022 года *снизилась на 10,26%* и составила 138 087 руб./кв.м.

Цена предложения на офисные помещения в Бизнес центрах составила 126 462 руб./кв.м. и *снизилась на 12%*.

Средняя цена предложения на торговые помещения в 1-ом квартале 2023 года составила 131 752 руб./кв.м против 106 187 руб./кв.м.в предыдущем квартале *рост на 24,08%*. *Рост цены предложения вызван выставлением на рынок нескольких дорогостоящих объектов по цене свыше 200 тыс./руб./кв.м.*

Средняя цена предложения на торговые помещения в Торговых центрах в 1-ом квартале 2023 года составила 384 234 руб./кв.м. против 405 429 руб./кв.м. в 4-ом квартале 2023 года, *снижение на 5,23%*.

Торговые помещения Street Retail предлагаются на рынке в 1-ом квартале по средней цене 146 148

руб./кв.м.

Средняя цена предложения на помещения неопределенного назначения (ПНН) *выросла на 30,16% и составила 125 440 руб./кв.м.,* рост вызван выставлением на рынок нескольких дорогостоящих объектов, в том числе АЗС по цене 683 333 руб./кв.м.

Цена предложения на складские помещения выросла на 5,03% до 79 133 руб./кв.м. Средняя цена предложения на производственные помещения в 1-ом квартале 2023 года выросла на 7,08% и составила 79 278 руб./кв.м.

На рынка продаж наблюдается разнонаправленный рост и снижение цен предложения.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Средняя цена предложения на участки под коммерческое строительство в 1-ом квартале 2023 года *выросла на 8,65% и составила 2,084 млн./руб./сотка.*

Средняя цена предложения на земельные участки под ИЖС во Владивостоке в 1-ом квартале 2023 года *повысилась на 9,37% и составила 1,834 млн./руб./сотка,* на земельные участки под ИЖС в пригороде Владивостока *повысилась на 3,05% до 458 827 руб./сотка.*

Средняя цена предложения на Дачные земельные участки в пригороде Владивостока составила 272 078 руб./сотка и *выросла на 24,99%.*

Цена предложения на Земельные участки под садоводство и огородничество в районах г. Владивостока *выросла на 6,85% и составила 647 000 руб./сотка,*

Цена на Земельные участки под садоводство и огородничество в пригороде Владивостока *снизилась на 3,35% и составила 207 334 руб./сотка.*

Во всех сегментах рынка «Продажа земельных участков» наблюдается рост от 3,05 до 24,99% за исключением участков под «Садоводство и огородничество» в пригороде Владивостока. Рост цен предложения наблюдается в абсолютном большинстве сегментов рынка земельных участков.

*Источник информации: https://industry-r.ru/f/obzor_np_i_zu_1_kv2023g-internet.pdf?ysclid=Issu71hgdn240685277

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости. Для анализа данного сегмента проанализируем рынок нежилых помещений г. Владивосток.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому отнесено помещение, входящее в состав объекта оценки, представлена в таблице.

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

| № п/п | Ссылка на аналог | Местоположение | Площадь, кв.м. | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб. за 1 кв.м. |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------------|
| 1 | https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.9_m_2421612873 | Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, ул. Калинина, 25 | 101 | 6 500 000 | 64 420 |
| 2 | https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-sadgorod-nezhiloe-pomeshenie-160-kv-m-centr-114888492.html | Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Четвертая, 6б | 160 | 7 900 000 | 49 375 |
| 3 | https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/mnogofunkcionalnoe-pomeshenie-549-8-kv-m-na-oceanskoj-fanzavod-111983875.html | Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Фанзавод, 40а | 550 | 28 600 000 | 52 019 |
| 4 | https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/nezhiloe-pomeshenie-v-novom-sdennom-zhk-118343815.html | Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Находкинская 9, кор. 2 | 63,1 | 6 941 000 | 110 000 |
| 5 | https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/nezhiloe-pomeshenie-s-terrasoj-v-zhk-klubnyj-vo-vladivostoke-117690535.html | Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Главная, 31 | 67,5 | 5 801 560 | 85 949 |

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости достаточно развит в г. Владивосток. В открытом доступе представлено большое количество предложений. Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 49 375 до 110 000 рублей за 1 кв. м помещения, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

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

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегменте офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта:
 - этаж (для встроенных помещений);
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа;
 - состояние отделки;
 - общая площадь;
 - тип объекта (встроенное или отдельно стоящее);
 - физическое состояние здания.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента торгово-офисных объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 267. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложения объектов | | | |
| 1. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В) | 8,3% | 7,1% | 9,4% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9,8% | 8,9% | 10,6% |
| 3. Объекты свободного назначения | 9,4% | 8,9% | 10,3% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11,3% | 10,1% | 12,6% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В) | 7,4% | 6,8% | 8,1% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8,0% | 7,2% | 8,7% |
| 3. Объекты свободного назначения | 8,7% | 7,8% | 9,5% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,2% | 9,3% | 11,2% |

Таблица 268. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложения объектов | | | |
| 1. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В) | 8,3% | 4,7% | 11,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9,8% | 6,1% | 12,9% |
| 3. Объекты свободного назначения | 9,4% | 6,1% | 12,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11,3% | 7,3% | 15,3% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В) | 7,4% | 4,3% | 10,4% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8,6% | 5,4% | 11,5% |
| 3. Объекты свободного назначения | 8,7% | 5,9% | 11,8% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,2% | 6,7% | 13,7% |

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку

в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

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

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

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

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

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

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

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам

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

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Культурный и исторический центр | Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города | I |
| Центры административных районов города, зоны толковой застройки | Территории бизнес-центров и крупных торговых центров | II |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотехнологичными зданиями | III |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей) | IV |
| Окраины городов, промзоны | Окраины городов, районы вокруг крупных предприятий, промзоны, территории старой застройки | V |
| Районы крупных автомагистралей города | Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них строениями (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали) | VI |

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

| цены | | Аналог | | | | | |
|---------------|-----|--------|------|------|------|------|------|
| объект оценки | | I | II | III | IV | V | VI |
| | I | 1.00 | 1.13 | 1.24 | 1.36 | 1.61 | 1.37 |
| | II | 0.89 | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 1.43 | 1.21 |
| | III | 0.81 | 0.91 | 1.00 | 1.09 | 1.30 | 1.10 |
| | IV | 0.74 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.19 | 1.01 |
| | V | 0.62 | 0.70 | 0.77 | 0.84 | 1.00 | 0.85 |
| | VI | 0.73 | 0.82 | 0.91 | 0.99 | 1.18 | 1.00 |

Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговые и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 145. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0.96 | 0.95 | 0.97 |
| Отношение удельной цены объекта в цокольном этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0.78 | 0.71 | 0.85 |

Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0.96 | 0.93 | 0.99 |
| Отношение удельной цены объекта в цокольном этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0.78 | 0.66 | 0.89 |

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

| Объём оценки | Аналог | | | | | | | |
|-----------------|--------|-------------|--------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|---------|
| | до 30 | от 30 до 50 | от 50 до 150 | от 150 до 250 | от 250 до 500 | от 500 до 1000 | от 1000 до 2000 | от 2000 |
| до 30 | 1.00 | 1.16 | 1.24 | 1.33 | 1.47 | 1.60 | 1.67 | 1.71 |
| от 30 до 50 | 0.86 | 1.00 | 1.08 | 1.15 | 1.27 | 1.38 | 1.44 | 1.48 |
| от 50 до 150 | 0.80 | 0.93 | 1.00 | 1.07 | 1.18 | 1.28 | 1.34 | 1.37 |
| от 150 до 250 | 0.75 | 0.87 | 0.94 | 1.00 | 1.11 | 1.20 | 1.25 | 1.29 |
| от 250 до 500 | 0.68 | 0.79 | 0.84 | 0.90 | 1.00 | 1.08 | 1.13 | 1.16 |
| от 500 до 1000 | 0.63 | 0.72 | 0.78 | 0.83 | 0.92 | 1.00 | 1.04 | 1.07 |
| от 1000 до 2000 | 0.60 | 0.68 | 0.75 | 0.80 | 0.88 | 0.96 | 1.00 | 1.03 |
| от 2000 | 0.59 | 0.66 | 0.73 | 0.78 | 0.86 | 0.93 | 0.98 | 1.00 |

Расположение относительно красной линии: Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то следовательно и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Корректировка определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 63. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0.83 | 0.82 | 0.85 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0.84 | 0.82 | 0.86 |

Наличие отдельного входа: Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м ниже, если помещение не обладает отдельным входом. Корректировка определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,87 | 0,85 | 0,88 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,90 | 0,89 | 0,91 |

Таблица 166. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,87 | 0,81 | 0,93 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,90 | 0,83 | 0,97 |

Планировка объекта: Данная корректировка включает в себя корректировки на площадь кухни, высоту потолков, санузел. При наличии различий вносится корректировка.

Группа капитальности здания: Группа капитальности по объекту оценки и объектам аналогам определяется по основным сборникам УПВС «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС изд. 1995 г., переоценка зданий». Корректировка также определяется по сборнику УПВС в коэффициентном выражении.

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

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

где K – величина корректировки;

I_o – физический износ оцениваемого объекта;

I_a – физический износ аналога.

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

Таблица 11.5.1 – Характеристика физического износа

| Физический износ, % | | Оценка технического состояния | Характеристика состояния |
|---------------------|-----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 | 20 | Хорошее | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ |
| 21 | 40 | Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии |
| 41 | 60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта |
| 61 | 80 | Ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента |
| 81 | 100 | Негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. |

Тип объекта: Поправка на разницу тип объекта вносится с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

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

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

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

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

Класс качества: Офисы подразделяются на классы – «А», «В», «С», «D», «Е». Офисы классов «А», «В» и некоторые из офисов класса «С» считаются офисами западного стандарта, а офисы классов «С», «D», «Е» - офисами отечественных стандартов. При различии в классах вносится корректировка с помощью «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 183. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, усредненные данные по России

| для офисных объектов | | аналог | |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| | | Высококласные офисы (класс А, В) | Низкокласные офисы (класс С и ниже) |
| объект оценки | Высококласные офисы (класс А, В) | 1.00 | 1.26 |
| | Низкокласные офисы (класс С и ниже) | 0.80 | 1.00 |

Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта;
- требует косметического ремонта;
- среднее состояние;
- отделка «люкс».

Корректировка на состояние отделки вносится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 2.36. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

| Состояние объектов недвижимости | | Аналог | | | |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требуется капитальный ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | требуется капитальный ремонт (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 |
| | требуется капитальный ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.08 |
| | требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки) | 0.77 | 0.84 | 0.93 | 1.00 |

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

11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости достаточно развит в г. Владивосток. В открытом доступе представлено большое количество предложений. Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 49 375 до 110 000 рублей за 1 кв. м помещения, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилое помещение.

Таблица 12.1 - Определение факторов наиболее эффективного использования

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

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве помещения свободного назначения..

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

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

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

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

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

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

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

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

13.2 Основные определения

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

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

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

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

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

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

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

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных

материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.3 Описание применения подходов к оценке

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (п. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального

назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Применения доходного подхода предполагает, что полагаться на него можно только в случае обладания полной и, что самое важное, достоверной информацией о прогнозе будущих доходов и расходов. В период проведения оценки оценщик не имеет данных сведений или они не в полном объеме, а значит достоверно спрогнозировать будущий денежный поток нельзя, таким образом, оценщик считает нецелесообразным использование данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

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

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.

14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав

арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

15.1 Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

15.2 Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

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

Оценщиков были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - этажность;
 - расположение относительно красной линии;

- наличие отдельного входа помещения;
- состояние отделки;
- площадь объекта;
- физическое состояние объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

15.3 Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации информационных сайтов объявлений недвижимости позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

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

Информация по объектам аналогам коммерческой недвижимости представлена в таблице.

Таблица 15.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

| Показатели | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия финансирования | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Дата сделки/предложения | Июль 2024 | Июль 2024 | Июль 2024 | Июль 2024 |
| Функциональное назначение | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение |
| Месторасположение | Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 | Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, ул. Калинина, 25 | Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Четвертая, 66 | Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Фанзавод, 40а |
| Расположение относительно красной линии | Внутриквартально | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально |
| Этаж | 1 | цоколь | 1 | 1 |
| Состояние отделки | Типовой ремонт | Типовой ремонт | Типовой ремонт | Типовой ремонт |
| Физическое состояние объекта | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Наличие отдельного входа | Да | Да | Да | Да |
| Тип объекта | Встроенное | Встроенное | Отдельно стоящее | Отдельно стоящее |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Нет | Нет | Нет | Нет |

| | | | | |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Площадь, кв.м. | 38,3 | 100,9 | 160 | 549,8 |
| Цена, рублей | - | 6 500 000 | 7 900 000 | 28 600 000 |
| Цена за 1 кв.м., рублей | - | 64 420 | 49 375 | 52 019 |
| Источник информации | Документы, предоставленные Заказчиком | https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_100.9_m_2421612873 | https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-sadgorod-nezhiloe-pomeshenie-160-kv-m-centr-114888492.html | https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/mnogofunkcionalnoe-pomeshenie-549-8-kv-m-na-okeanskoj-fanzavod-111983875.html |

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

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

Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на уторгование

Корректировку на уторгование для объектов аналогов принимаем в размере 9,4%, что соответствует объектам свободного назначения на активном рынке.

Корректировка на передаваемые имущественные права

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

Корректировка на условия финансирования сделки

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату продажи

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 3 месяца, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на вид использования/зонирование

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

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Владивосток, в типовых зонах сопоставимых по социально-экономическим параметрам, вводить корректировку не требуется.

Корректировка на расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание

Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, вводить корректировку не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж

Объект оценки и объекты аналоги №2 и №3 находятся на 1 этаже, вводить корректировку не нужно. Объект аналог №1 находится на цокольном этаже, вводим корректировку 1,28.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и объекты аналоги расположены внутри квартала, вводить корректировку не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и объекты аналоги №2 и №3 требуют капитальный ремонт. Объект аналог №1 требуют косметический ремонт, вводим корректировку 0,93.

Корректировка на площадь

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

Объект оценки по площади относится к диапазону 30-50 кв.м. Объект аналог №1 по площади относится к диапазону 50-150 кв.м., вводим корректировку 1,08. Объект аналог №2 по площади относится к диапазону 150-250 кв.м., вводим корректировку 1,15. Объект аналог №3 по площади относится к диапазону 500-1000 кв.м., вводим корректировку 1,38.

Корректировка на физическое состояние

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

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;

И_о – физический износ оцениваемого объекта;

И_а – физический износ аналога.

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

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

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

где

k – весовой коэффициент аналога;

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

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

где

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 – Определение рыночной стоимости помещения

| Показатели | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---------------------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|
| Площадь, кв.м. | 38,3 | 101 | 160 | 550 |
| Цена, рублей | - | 6 500 000 | 7 900 000 | 28 600 000 |
| Цена за 1 кв.м., рублей | - | 64 420 | 49 375 | 52 019 |
| Корректировка на уторгование | - | 0,906 | 0,906 | 0,906 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 58 365 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на передаваемые имущественные права | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 58 365 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на условия финансирования | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|----------|----------|
| Цена после корректировки, рублей | - | 58 365 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на условия продажи | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 58 365 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на дату сделки/предложения | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 58 365 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на отделку | - | 0,93 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 54 279 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на местоположение | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 54 279 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на наличие отдельного входа | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 54 279 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на этаж | - | 1,28 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 69 477 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на красную линию | - | 0,83 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 57 666 | 44 734 | 47 129 |
| Корректировка на физическое состояние объекта | - | 0,33 | 0,33 | 0,33 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 19 222 | 14 911 | 15 710 |
| Корректировка на площадь | - | 1,08 | 1,15 | 1,38 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 20 760 | 17 148 | 21 680 |
| Корректировка на тип объекта | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 20 760 | 17 148 | 21 680 |
| Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 20 760 | 17 148 | 21 680 |
| Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 20 760 | 17 148 | 21 680 |
| Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов | | | | |
| a ⁿ | | 0,3223 | 0,3473 | 0,4168 |
| A | 1,0864 | | | |
| Весовые коэффициенты | | 0,296668 | 0,319680 | 0,383652 |
| Взвешенная стоимость | | 6159 | 5482 | 8318 |
| Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей | 19 959 | | | |
| Итого рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, рублей | 764 414 | | | |
| Итого рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, с учетом округления, рублей | 764 000 | | | |
| Итого рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, рублей | 636 666,67 | | | |
| Среднее значение | 19 863 | | | |
| Среднее квадратическое отклонение | 2 396 | | | |
| Коэффициент вариации до присвоения удельных весов | 12,06 | | | |

Анализ достаточности информации

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

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

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

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

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

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 12,06%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составляет руб.:

| Наименование Объекта оценки | Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей | Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Нежилое помещение, Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 | 764 000 (Семьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей | 636 666,67 (Шестьсот тридцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек |

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости 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.

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки затратным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета). Также, так как в результате использования сравнительного подхода получены надежные и достоверные результаты (см. Раздел 15), оценщик считает возможным отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного).

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

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

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

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

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

Рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки 764 000 рублей.

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

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости Объекта оценки был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1 – Рыночная стоимость Объекта оценки

| № п/п | Подходы к оценке | Стоимость, руб. | Весовой коэффициент | Значение стоимости |
|-------|---------------------------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| 1 | Доходный подход | Не использовался | - | - |
| 2 | Сравнительный подход | 764 000 | 1,0 | 764 000 |
| 3 | Затратный подход | Не использовался | - | - |
| 4 | Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, рублей | 764 000 | | |

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

| Наименование Объекта оценки | Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей | Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Нежилое помещение, Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7, пом. 2 | 764 000 (Семьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей | 636 666,67 (Шестьсот тридцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек |

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных

прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

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

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна



Дата составления отчета: **29 июля 2024 г.**

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№ 2992-24

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: Нежилое помещение,
Этаж № 01, с кадастровым номером: 25:28:010047:120, площадью 38,3 кв. м.,
расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Траловая, д. 7,
пом. 2**

Копии источников информации

https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.9_m_2421612873

[avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.9_m_2421612873](#)

Свободного назначения, 100.9 м²

+ Добавить в избранное
+ Сравнить
+ Добавить заметку

6 500 000 Р ✓
64 420 Р за м²

Показать телефон
+7 900 000 000 00

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё варианты? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Новая Рекорды
Частное лицо
На Авито с февраля 2017

Документы проверены Эксперт - Виталий

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

[avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100.9_m_2421612873](#)

Расположение

Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, ул.
Калинина, 25
р-н Перевостной



6 500 000 ₪ ✓

64 420 P. J. van der Wal

Показать телефоны
в xxx-xxx-xxx-xx

Написать сообщение
Остаток (всего 30 минут)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Single imputation?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-sadgorod-nezhiloe-pomeshenie-160-kv-m-centr-114888492.html

<https://yandex.ru/realty/vladivostok/realty/produktor-sadgorod-nezhitoe-pomeshchenie-160-ko-m-sred-114333402.html>

Продается Садгород Нежилое помещение 160 кв. м. - Центр во Владивостоке

7 900 000 Р

40 375 Р/кв.м

От автора не недвижимости или посредника

Агентство FAMILY

Агент 15 лет на сайте

Владивосток, Владивосток, ул. проспект Островека 8

Показать телефон

| | |
|---------------|----------------------------------------|
| Район | Садгород |
| Адрес | улица Грозненская 20 Полнота в доме |
| Общая площадь | 160.0 кв. м |
| Этаж | нежилой |
| Вид помещения | торговая точка Дом сдан |

Продается ЦЕНТР САДГОРОДА, живописный и престижный район, здесь особый КЛИМАТ!

Нежилое ПОМЕЩЕНИЕ 160 кв. м., два санузла, бывший МАГАЗИН, можно перепрофилировать под любую деятельность
Кирпичное здание постройки 1953 года + пристройка 96 кв. м (ПОДСОБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ).

<https://yandex.ru/realty/vladivostok/realty/produktor-sadgorod-nezhitoe-pomeshchenie-160-ko-m-sred-114333402.html>

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/mnogofunkcionalnoe-pomeshenie-549-8-kv-m-na-okeanskoj-fanzavod-111983875.html

farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/mnogofunkcionalnoe-pomeshenie-549-8-kv-m-na-okeanskoj-fanzavod-111983875.html

Многофункциональное помещение 549,8 кв. м. на Океанской, Фанзавод во Владивостоке


Избранное Заметки Поделись

28 600 000 Р
02 019 Р/кв. м


От частного лица (собственник)
23833955
Пользователь 2 года, 11 месяцев на сайте
Владивосток

Позвонить по телефону Скрыть

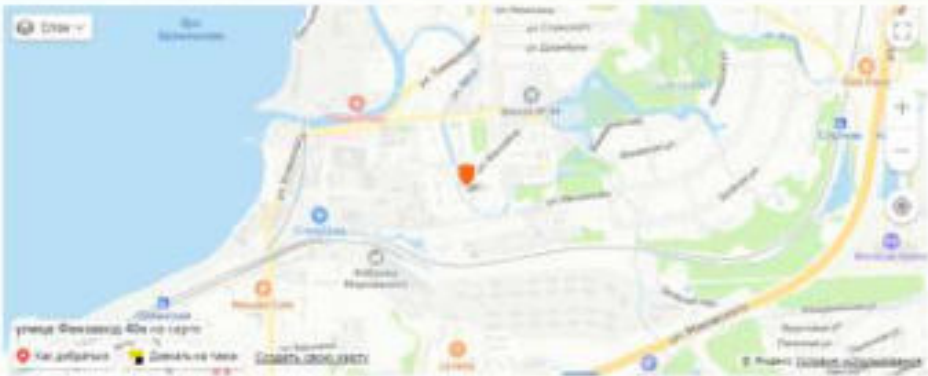

| | |
|---------------|--------------------|
| Район | Свердловская |
| Адрес | улица Фанзавод 40а |
| Общая площадь | 549,8 кв. м |
| Этаж | наземный |
| Вид помещения | торговая точка |
| | Дом с/дв |



Дополнительно



Прямая продажа от собственника!
Помещение расположено в жилом массиве по адресу: ул. Фанзавод, 40а. Одноэтажная пристройка к жилому дому. Имеется удобный подъезд к зданию и достаточное число парковочных мест.
Объект незавершенного строительства: стальной кровельный материал 36 %, кадастровый номер 25 06 000000 12321
Общая площадь: 549,8 кв. м.
Требуется ремонт.
Выделенная мощность – 25 кВт.
Объект законсервирован, ранее использовался под легковой транспорт.
Земельный участок площадью 1211 кв. м. арендуется у Департамента земельных и муниципальных отношений Прим. края
[farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/mnogofunkcionalnoe-pomeshenie-549-8-kv-m-na-okeanskoj-fanzavod-111983875.html](https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/mnogofunkcionalnoe-pomeshenie-549-8-kv-m-na-okeanskoj-fanzavod-111983875.html)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, включая места их общего пользования

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости | | | |
| Лист № 1 из 1 | Всего листов: 1 | Всего разделов: 1 | Всего листов выписки: 1 |
| 05.07.2024 № 50/003/2024-1/20/001/001 | | | |
| Кадастровый номер: 50:08:0100407-070 | | Помещение (помещения): 01 | |
|  | | | |
| Масштаб: 1 | | | |
| ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА РАБОТЫ | | ПОДПИСЬ ЭКСПЕРТА | |
|  | |  | |

Иллюстрация объекта оценки





Копии документов Оценщика

Автономная некоммерческая организация
«Современный институт дополнительного
профессионального образования»
Тел. 8 (902) 202 94 87

Инициалы и фамилия оценщика и т.д., и/и
**Карненко
Анастасия Владимировна**
с 10.12.2020 г. по 24.05.2021 г.

принес(а) профессиональную подготовку в автономной
некоммерческой организации «Современный институт
дополнительного профессионального образования» по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 900 ак. часов.

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622314663185

Документы о квалификации

Регистрационный номер
003704

Город
Рязань

Дата выдачи
24.05.2021

Председатель комиссии
Белобородова С.В.

Руководитель
Климова С.М.

Секретарь
Корфкина А.А.

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

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

* 9 * августа 1996 г.
(дата рождения)
Волгоградская область, Волковский район, п.п. Выжово
(место рождения)
Карненко (фамилия)
Анастасия Владимировна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

* 17 * августа 1996 г.
(дата рождения)
Волгоградская область, г. Волковский
(место рождения)
заклучили брак
13 августа 2022 г.
(число, месяц, год)
о чем 2022 года августа месяца 13 числа
составлена запись акта о заключении брака № 1302291400034000480006

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Галиуллина
жене Галиуллина
Место государственной регистрации 93400034 отряда ЗАГС № 2 административная
(вид и наименование органа, которому
присвоены фамилии)
городского округа - город Волковский Волгоградской области
проведения государственной регистрации акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 93400034 отряда ЗАГС № 2 административная
(вид и наименование органа, которому выдано
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)
городского округа - город Волковский Волгоградской области

Дата выдачи * 13 * августа 2022 г.
Исполнитель (подпись)
Е.М. Алексеева

ПРК № 617275

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адамовская набережная, д.98
телефон: 8-800-544-61-81
E-mail: info.rao@yandex.ru
www.rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по запросу

Галиуллиной Анастасии Владимировны

(ИП ООО "Анастасия Анастасия Анастасия")

о том, что Галиуллиной Анастасии Владимировны

(ИП ООО "Анастасия")

является действительным членом, и включена(а) в реестр членов СРО РАО
«17» мая 2022 года за регистрационным номером № 01288.

Проставлена печать осуществления оценочной деятельности: нет

Классификационный аттестат по направлению:

- оценка недвижимости № 033037-1 от 04.03.2022, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр"
- оценка движимого имущества № 033038-2 от 04.03.2022,
выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр"
- оценка бизнеса № 033845-3 от 10.03.2023, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр"

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» марта 2023г.

Дата составления выписки «31» марта 2023г.



Президент СРО РАО К. Ю. Куликов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 20.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» сентября 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01368
номер свидетельства

**Галиуллина
Анастасия Владимировна**

ИНН 3435293525/00

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



Президент СРО РАО К. Ю. Куликов

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит передаче в СРО РАО по адресу: Краснодар,
1-й городской больницы, д.37

© 2000 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work is prohibited. For more information, contact The McGraw-Hill Companies, Inc., 1221 Avenue of the Americas, New York, NY 10020-1346.

