

УТВЕРЖДАЮ

Директор  
ООО «ЦОЭ Метод»

А.В. Галиуллина

Дата составления отчета: 18 апреля 2025 г.



## **ОТЧЕТ**

**№ 3011-25**

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:**

**Нежилое здание - склад, общая площадь – 390,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:000000:21630, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33Б, с земельным участком, категория земель – земли населенных пунктов, общая площадь – 2270 кв. м, кадастровый номер: 25:28:010041:6152, расположенным по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33б, виды разрешенного использования: склад, бытовое обслуживание.**

Дата оценки: 18 апреля 2025 г.

Срок проведения оценки: 04 апреля 2025 г. – 18 апреля 2025 г.

Дата составления отчета: 18 апреля 2025 г.

Волгоград, 2025 г.

18 апреля 2025 г.

Директору Курковой Н. В.

Уважаемая Наталья Викторовна!

В соответствии с контрактом № 966/290-25/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости от 24 марта 2025 г. оценщиком ООО «ЦОЭ Метод» произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: Нежилое здание - склад, общая площадь – 390,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер: 25:28:000000:21630, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33Б, с земельным участком, категория земель – земли населенных пунктов, общая площадь – 2270 кв. м, кадастровый номер: 25:28:010041:6152, расположенным по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33Б, виды разрешенного использования: склад, бытовое обслуживание. (Далее – Объект оценки).

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость за Объект оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **18 апреля 2025 г.**

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с округлением, по состоянию на дату оценки, итоговая рыночная стоимость за Объект оценки составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание (кадастровый номер 25:28:000000:21630), площадью 390,5 кв. м.	4 472 787,00	3 727 322,50
2	Земельный участок (кадастровый номер 25:28:010041:6152), площадью 2270 кв. м.	9 647 000,00	9 647 000,00
ИТОГО:		<b>14 119 787,00</b>	<b>13 374 322,50</b>

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

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 ОЦЕНКИ .....	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	42
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	43
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	57
15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	58
16.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	70
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	73

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Муниципальный контракт на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, оценке рыночной стоимости арендной платы, 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

№ 966/290-25/25 от 24 марта 2025 г., заключенный между Муниципальным казенным учреждением «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» (МКУ «АПМЗН»), от имени Владивостокского городского округа, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Курковой Натальи Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Галиуллиной Анастасии Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон 44-ФЗ) заключили настоящий Муниципальный контракт (далее – Контракт).

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Тип объекта	Назначение объекта	Этажное расположение/Категория земель	Физическое состояние	Площадь, кв.м.
1	Нежилое здание (кадастровый номер 25:28:000000:21630), площадью 390,5 кв. м.	Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33Б	25:28:000000:21630	Нежилое здание	здание - склада	Первый этаж	Неудовлетворительное	390,50
2	Земельный участок (кадастровый номер 25:28:010041:6152), площадью 2270 кв. м.	Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33Б	25:28:010041:6152	Земельный участок	Склад; бытовое обслуживание	Земли населенных пунктов	-	2 270,00

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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



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

**Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта**

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость за Объект оценки, руб.
1	<i>Доходный подход</i>	Не применялся
2	<i>Сравнительный подход</i>	9 647 000,00 (Земельный участок)
3	<i>Затратный подход</i>	3 727 322,50 (Объекты капитального строительства)

#### **1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с округлением, по состоянию на дату оценки, итоговая рыночная стоимость за Объект оценки составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание (кадастровый номер 25:28:000000:21630), площадью 390,5 кв. м.	4 472 787,00	3 727 322,50
2	Земельный участок (кадастровый номер 25:28:010041:6152), площадью 2270 кв. м.	9 647 000,00	9 647 000,00
<b>ИТОГО:</b>		<b>14 119 787,00</b>	<b>13 374 322,50</b>

#### **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

<b>Объект оценки</b>	Нежилое здание (кадастровый номер 25:28:000000:21630), площадью 390,5 кв. м. Земельный участок (кадастровый номер 25:28:010041:6152), площадью 2270 кв. м.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552871 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано
<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки)<sup>1</sup></b>	Оценка муниципального имущества проводится с целью определения его рыночной стоимости.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Оценщику не известны
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)<sup>2</sup></b>	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Дата оценки<sup>3</sup></b>	18 апреля 2025 г.
<b>Дата осмотра<sup>4</sup></b>	18 апреля 2025 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	04 апреля 2025 г. - 18 апреля 2025 г.
<b>Дата составления отчета</b>	18 апреля 2025 г.
<b>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки<sup>5</sup></b>	18 апреля 2025 г. – 18 октября 2025 г.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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).

<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке предоставляется на каждый объект оценки в бумажном виде.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

#### 3.1. Заявление о соответствии<sup>6</sup>

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 «ЦОЭ 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.

<sup>6</sup> 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 соблюдении<sup>7</sup>

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 01.06.1961 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.1961 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.1961 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.1961 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

**Галиуллина Анастасия Владимировна**



Дата составления отчета: 18 апреля 2025 г.

### 3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика<sup>8</sup>

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

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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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 ОЦЕНИКЕ

### 5.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	МКУ «АПМЗН»
Реквизиты	ИНН 2536123449 КПП 254001001 Юр.адрес: 690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, д. 3 Почт.адрес: 690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, д. 3 Управление финансов администрации г.Владивостока (МКУ «АПМЗН») л/с 03966042900 р/с 03231643057010002000 Дальневосточное ГУ Банка России/УФК по Приморскому краю г. Владивосток БИК 010507002 к/с 40102810545370000012 ОГРН 1022501294551 Тел: 8 (432) 245-11-62 e-mail: mu_apmzn@mail.ru mu_apmzn_sirenko@mail.ru

### 5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Галиуллина Анастасия Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 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 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
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 046998-1 от 28.02.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 28.02.2028 г
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	+79996255716
Почтовый адрес	400050, Волгоградская область, 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**

<b>Исполнитель</b>	ООО «ЦОЭ Метод»
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1223400005762
<b>Дата выдачи ОГРН</b>	22.06.2022 г.
<b>ИНН</b>	3444277948
<b>Сведения о страховании ответственности исполнителя</b>	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20309/24 от 22.07.2024 г., срок действия с 01.08.2024 г. по 31.07.2025 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
<b>Юридический адрес исполнителя</b>	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1
<b>Почтовый адрес исполнителя</b>	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
<b>Фактический адрес исполнителя</b>	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1
<b>Электронный адрес исполнителя</b>	coe-metod@yandex.ru

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЦОЭ 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 «ЦОЭ 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.
- Учитывая, что большая часть объектов оценки ОНС или здания, срок службы которых почти истек, размер функционального и физического износа принимался на основании информации, предоставленной заказчиком. Оценщик не является строителем, в связи с чем данная информация принята как достоверная и не предполагает скрытых дефектов.

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

**Таблица 7.1.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552871 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866
2	Технические характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552871 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866
3	Бухгалтерская информация	Не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки, данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### **7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:**

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

При проведении оценки, была использована следующая литература:

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

## **8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

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

*Федеральные законы:*

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

*Федеральные стандарты оценки:*

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

*Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:*

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

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

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

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

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

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

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

### **9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки**

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

#### **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	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Тип объекта	Назначение объекта	Этажное расположение/Категория земель	Физическое состояние	Площадь, кв.м.
1	Нежилое здание (кадастровый номер 25:28:000000:21630), площадью 390,5 кв. м.	Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33Б	25:28:000000:21630	Нежилое здание	здание - склада	Первый этаж	Неудовлетворительное	390,50
2	Земельный участок (кадастровый номер 25:28:010041:6152), площадью 2270 кв. м.	Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33Б	25:28:010041:6152	Земельный участок	Склад; бытовое обслуживание	Земли населенных пунктов	-	2 270,00

#### **9.1.4 Сведения об износе:**

**Износ** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают физический износ физический, функциональный и внешний (экономический). При этом, функциональный и внешний (экономический) износы могут рассматриваться как устаревания.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем и на основании технической документации, предоставленной Заказчиком и визуального осмотра.

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

#### **9.1.5 Сведения об устареваниях:**

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

**Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.**

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

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

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

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

#### **9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки**

На дату оценки объект используется по 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 нежилое имущество.*

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

**2. По физическому статусу недвижимое имущество может быть разделено 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 непроизводственных 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.*

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.

## **10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Владивосток.**

Владивосто́к — крупный город и порт на юге Дальнего Востока России; политический, культурный, научно-образовательный и экономический центр региона; административный центр Приморского края, Владивостокского городского округа, а также с 13 декабря 2018 года центр Дальневосточного федерального округа. Расположен на полуострове Муравьёва-Амурского, городу подчинены 5 сельских населённых пунктов и острова в заливе Петра Великого Японского моря.

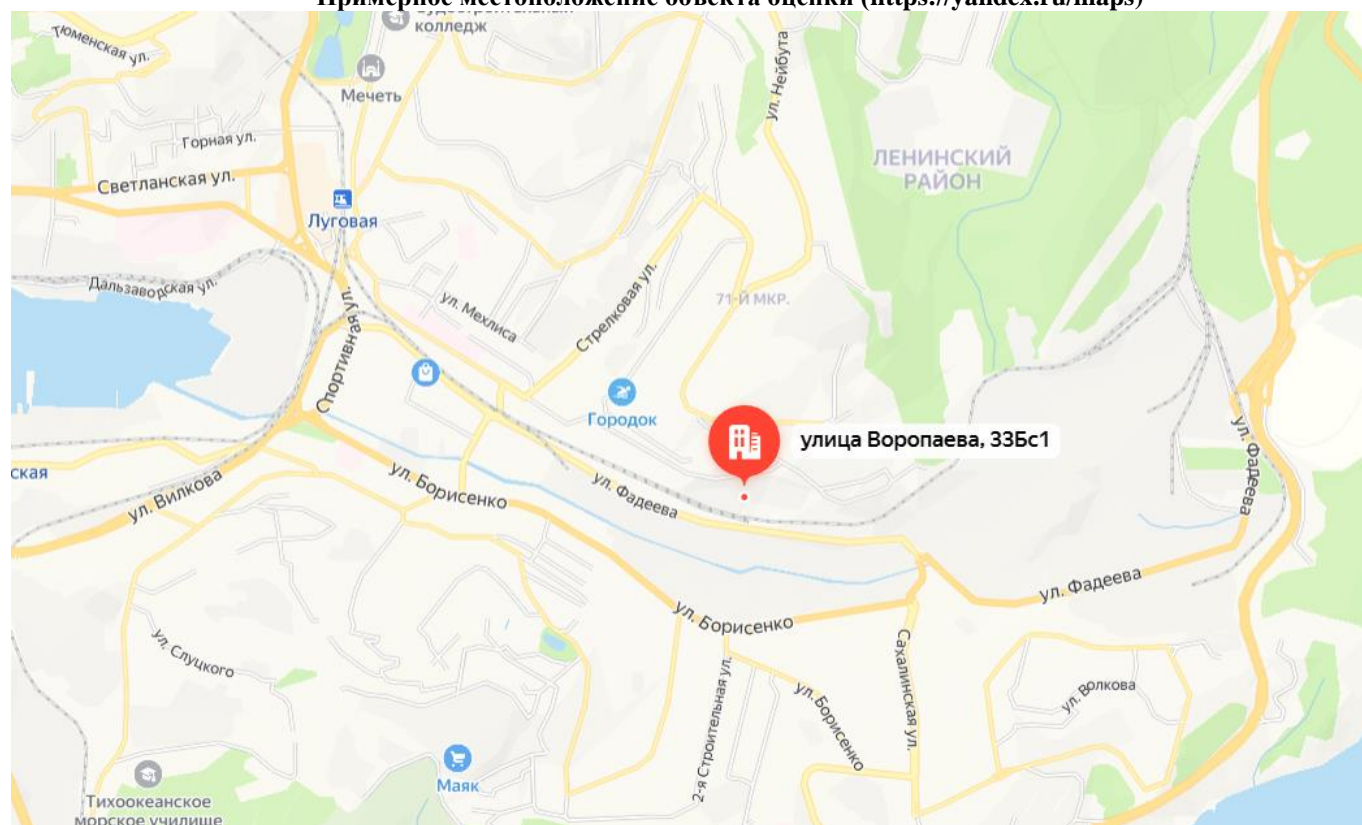
Конечный пункт Транссибирской магистрали. Один из крупнейших морских портов Дальневосточного бассейна. Главная база Тихоокеанского флота. Крупнейший научно-образовательный центр дальневосточного региона, включающий Дальневосточный федеральный университет и Дальневосточное отделение РАН.

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 — 591 628 чел. (2024 год), двадцать шестой по численности населения город России, и второй в Дальневосточном федеральном округе. *Источник информации: [ru.wikipedia.org/wiki/](https://ru.wikipedia.org/wiki/)*

**Примерное местоположение объекта оценки (<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.**

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике октябрь 2024 года

Минэкономразвития России сообщает, что в октябре 2024 года рост ВВП составил 3,2% в годовом исчислении, аналогичный показателю предыдущего месяца. С поправкой на сезонность рост составил 0,1% по сравнению с сентябрем. За первые десять месяцев 2024 года общий рост ВВП достиг 4,1%.

Рост промышленного производства в октябре ускорился до 4,8% в годовом выражении после 3,2% в сентябре. Показатель относительно уровня двух лет назад также увеличился до 11,2% по сравнению с 9,9% месяцем ранее. С корректировкой на сезонность промышленность продемонстрировала рост на 0,7% по сравнению с предыдущим месяцем. За десять месяцев 2024 года общая динамика промышленного производства составила 4,4%.

Основным двигателем роста стала обрабатывающая промышленность, увеличившая темпы до 9,6% в годовом измерении после 6,6% в сентябре. Относительно уровня двухлетней давности показатель остался высоким — 21,9%. С учетом сезонности выпуск продукции в октябре вырос на 1,6% по сравнению с сентябрем. В целом за десять месяцев 2024 года рост обрабатывающей промышленности составил 8,1%.

Значительную роль в росте обрабатывающей промышленности сыграл машиностроительный сектор, обеспечив около половины общего прироста выпуска обрабатывающих производств в октябре. В этом секторе зафиксирован рост на 29,5% в годовом выражении после 23,8% в сентябре. Наиболее высокие темпы роста отмечены в производстве компьютеров и электроники (49,9%), а также в выпуске прочего транспортного оборудования (44%). В автомобилестроении наблюдалось ускорение роста до 15,6% после 5,2% в предыдущем месяце. За десять месяцев 2024 года в целом по машиностроительному комплексу рост составил 21,3%.

Металлургическая отрасль в октябре увеличила темпы роста до 1% в годовом исчислении после 0,2% в предыдущем месяце. Относительно уровня двухлетней давности рост составил 11,5%. За десять месяцев 2024 года металлургический комплекс продемонстрировал рост на 6,6%.

Химическая промышленность в октябре показала ускорение роста до 4,3% в годовом сопоставлении после 2,7% в сентябре. В производстве лекарственных средств рост выпуска увеличился до 13,2% после 7,9% месяцем ранее. Прирост выпуска в производстве химических веществ и продуктов составил 3,7% после 3% в предыдущем месяце. В целом за десять месяцев 2024 года химическая промышленность продемонстрировала рост на 4,9%.

Деревообрабатывающий комплекс в октябре увеличил темпы роста до 7,2% в годовом сравнении после 1,2% в сентябре. Относительно уровня двухлетней давности рост составил 16,9%. За десять месяцев 2024 года деревообрабатывающий комплекс продемонстрировал рост на 6%.

Пищевая промышленность в октябре ускорила рост до 4,6% в годовом исчислении после 2,8% в сентябре. Производство пищевых продуктов увеличилось на 3,1% после 2,5% в предыдущем месяце, а производство напитков — на 9,8% после 6,7%. В целом за десять месяцев 2024 года пищевая промышленность продемонстрировала рост на 4,6%.

Нефтеперерабатывающий комплекс в октябре снизил показатели до -2% в годовом исчислении после нулевого роста в сентябре. Относительно уровня двухлетней давности снижение составило 3,9% против 0,5% в предыдущем месяце.

Источник информации: [https://economy.kursk.ru/news/413276-minekonomrazvitiya-rossii-o-tekushchey-situatsii-v-rossiyskoy-ekonomike-oktyabr-2024/#:~:text=%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D0%BE%20%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B5%20\(%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%202024\).](https://economy.kursk.ru/news/413276-minekonomrazvitiya-rossii-o-tekushchey-situatsii-v-rossiyskoy-ekonomike-oktyabr-2024/#:~:text=%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D0%BE%20%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B5%20(%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%202024).)

28.11.2024%2010&text=%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B0%D0%B5%D1%82%2C%20%D1%87%D1%82%D0%BE%20%D0%B2,1%25%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%81%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8E%20%D1%81%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D0%B5%D0%BC.

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает,



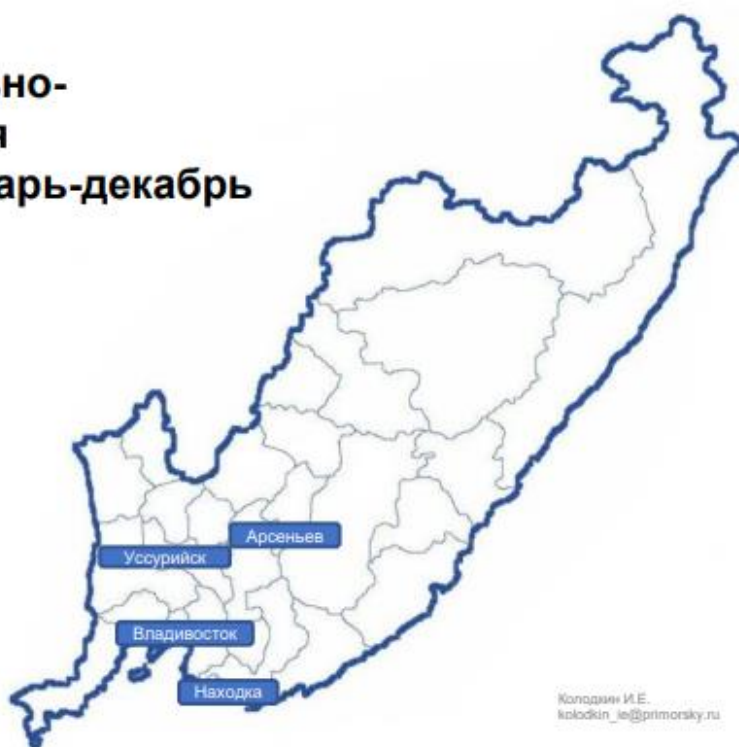
что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Министерство экономического развития Приморского края

**Основные итоги социально-  
экономического развития  
Приморского края за январь-декабрь  
2024 года**

Инфографика

7 марта 2025



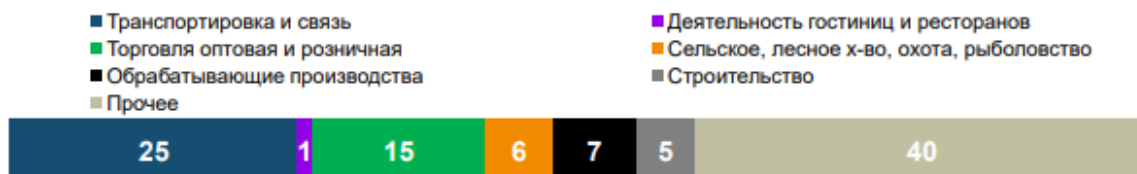
Колодин И.Е.  
kolodkin\_ie@primorsky.ru

## Валовой региональный продукт



По оценке за 2024 г, ВРП края вырастет на 3,3% к 2023 г. до 1,9 трлн рублей. Стабильность экономического развития обеспечивает положительная динамика в секторах: транспортировки и хранения, строительства, обрабатывающей промышленности. Перестройка логистических цепочек, увеличение интенсивности торговых сделок (грузооборот пунктов пропуска) со странами АТР благоприятно отражаются на торговой сфере, тренд оценивается как долгосрочный.

### Структура ВРП по оценке 2024 г., %





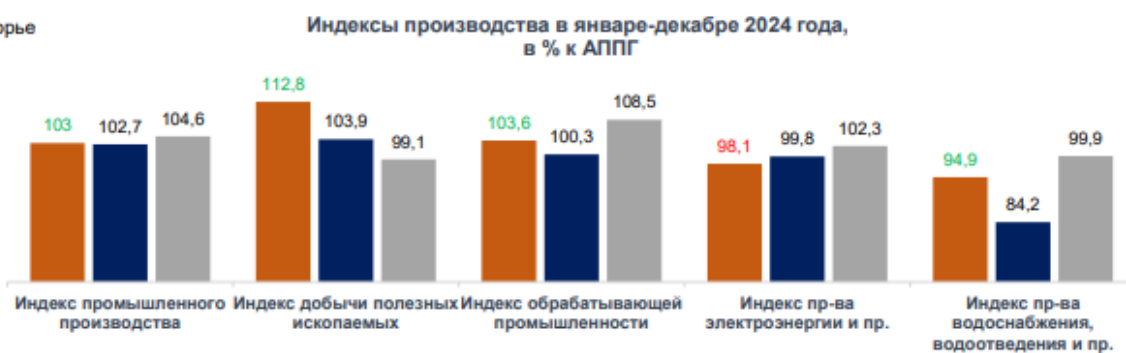
## Промышленное производство Приморского края

Показатель	в %, декабрь 2024 к декабрю 2023	в %, январь-декабрь 2024 г. к АППГ
Индекс промышленного производства	84,2	103
Индекс добычи полезных ископаемых	105,1	112,8
Индекс обрабатывающей промышленности	79,3	103,6
Индекс пр-ва электроэнергии и пр.	97,8	98,1
Индекс пр-ва водоснабжения, водоотведения и пр.	93,6	94,9



\* В абсолютном выражении объем произведенных и реализованных товаров увеличился до 519 млрд рублей

- Приморье
- ДФО
- РФ



## Промышленное производство Приморского края

**Сравнение индексов**  
промышленного производства январь-декабрь

• 2023

• 2024



• Рост показателя индекса промышленного производства, а также увеличение динамики по виду экономической деятельности «ремонт и монтаж машин и оборудования» обусловлен наращиванием объемов продаж ООО «Автомобильные промышленные технологии» (ранее - ООО «Мазда-Соллерс Мануфэкчуринг Рус»). До конца 2024 года предприятие планирует дальнейшее расширение продуктовой линейки транспортных средств.

• Рост индекса добычи прочих полезных ископаемых обусловлен активной разработкой месторождений, которые используются в строительной отрасли.

• На увеличение показателя пр-ва химических веществ и химических продуктов оказала влияние модернизация и техническое перевооружение Дальнегогорского ГОКа, проводимого под управлением «Росхим», производящего борную кислоту.

• Ввиду требований по защите гос. тайны, отдельные показатели по видам экономической деятельности ограничены для общего пользования, вследствие чего аналитика по указанным направлениям ограничена (добыча металлических руд; производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов).

## Финансовая деятельность организаций Приморского края

### Оборот организаций, в % по видам экономической деятельности

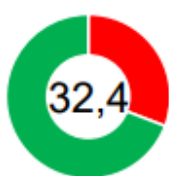


### Рейтинги видов экономической деятельности по росту и снижению темпов роста оборотов организаций по итогам января-ноябрь 2024 года

№	Рейтинг ВЭД по росту	Темп роста, в % к АППГ	№	Рейтинг ВЭД по снижению	Темп роста, в % к АППГ
1	Деят-ть туристских агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	в 2,3 р	1	Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	90,5
2	Деят-ть профессиональная, научная и техническая	в 1,9 р	2	растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	85,5
3	Пр-во одежды	в 1,8 р	3	Деят-ть полиграфическая и копирование носителей информации	85
4	Пр-во готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	в 1,7 р	4	Пр-во кожи и изделий из кожи	80,2
5	Производство электрического оборудования	В 1,7 р	5	Пр-во бумаги и бумажных изделий	77,2
6	Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в 1,6 р	6	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	43,3
7	Пр-во компьютеров, электронных и оптических изделий	в 1,5 р	7	Пр-во прочих готовых изделий	19

## Прибыль/убыток организаций в Приморском крае, январь-ноябрь 2024 г.

Доля убыточных организаций  
в Приморском крае,  
в %



Балансовая прибыль  
организаций региона:  
**353,1 млрд рублей**

### Прибыльные отрасли

Вид эк. деятельности	Баланс прибыли, в млн рублей	Справочно: доля убыточных организаций, в %
Деят-ть финансовая и страховая	221 077,7	59,4
Транспортировка и хранение	124 168,8	22,6
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	67 560,7	16,3
Деят-ть профессиональная, научная и техническая	45 887,7	64,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5 209,2	46,2

### Убыточные отрасли

Вид эк. деятельности	Баланс убытка, в млн рублей	Справочно: доля убыточных организаций, в %
Обрабатывающие производства	42 987,7	29,8
Рыболовство и рыбоводство	16 518,8	57,1
Добыча полезных ископаемых	4 028,2	78,6
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	2 006,5	35,7

6

Источник информации: [https://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/сэп%20пк%20январь-декабрь%202024%20\(6\).pdf](https://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/сэп%20пк%20январь-декабрь%202024%20(6).pdf)

Вывод: Социально-экономические показатели 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 - *Административное двухэтажное здание.*

**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**

#### Нежилые здания

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.

№	Местоположение	Площадь кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м, руб.	Ссылка на аналог
1	улица Новоивановская 12	1158,00	116 000 000,00	100 172,71	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/sklad-i-admin-zdanie-v-rajone-lugovoj-126300846.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/sklad-i-admin-zdanie-v-rajone-lugovoj-126300846.html</a>
2	улица Шошина 35 стр. 2	706,00	29 000 000,00	41 076,49	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/otaplivaemoe-pomeshenie-pod-biznes-126468920.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/otaplivaemoe-pomeshenie-pod-biznes-126468920.html</a>
3	улица Стрелочная 2а	3300,00	200 000 000,00	60 606,06	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-zdaniya-gotovyyarendnyj-biznes-okupaemost-10-let-127350354.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-zdaniya-gotovyyarendnyj-biznes-okupaemost-10-let-127350354.html</a>
4	улица Часовитина 11 стр. 1	222,20	12 500 000,00	56 255,63	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodajutsja-sklad-i-ofisyna-chasovitina-nezhiloe-pomeshenie-127513585.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodajutsja-sklad-i-ofisyna-chasovitina-nezhiloe-pomeshenie-127513585.html</a>
5	улица Шошина 37/2	128,00	5 999 999,00	46 874,99	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-pomeshenija-109662945.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-pomeshenija-109662945.html</a>
6	улица Толстого 52	190,00	14 300 000,00	75 263,16	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prostornoe-pomeshenie-190-kv-m-na-tolstogo-vo-vladivostoke-127457658.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prostornoe-pomeshenie-190-kv-m-na-tolstogo-vo-vladivostoke-127457658.html</a>

#### Земельные участки

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.

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Вид права	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Контактный телефон (ID объявления)
1	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/super-uchastok-pod-biznes-zhile-2000-kv-m-riadom-s-dorogoi-90900732.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/super-uchastok-pod-biznes-zhile-2000-kv-m-riadom-s-dorogoi-90900732.html</a>	Приморский край, г. Владивосток, ул. Артековская, 1	Собственность	Индустриальная застройка	2 000,00	6 500 000,00	3 250,00	90900732
2	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zem-uchastok-450-m2-na-dneprovskoi-u-glavnoj-trassy-127527420.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zem-uchastok-450-m2-na-dneprovskoi-u-glavnoj-trassy-127527420.html</a>	Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, 100	Аренда	Объекты дорожного сервиса	450,00	5 800 000,00	12 888,89	127527420
3	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-na-vyselkovoi-125521051.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-na-vyselkovoi-125521051.html</a>	Приморский край, г. Владивосток, ул. Выселковская,	Аренда	Индустриальная застройка	15 000,00	65 000 000,00	4 333,33	125521051

		дом 58						
4	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnyi-uchastok-123994150.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnyi-uchastok-123994150.html</a>	край Приморский, г. Владивосток, ул. Зои Космодемьянской, дом 29	Собственность	Для размещения временного магазина, благоустройства	338,00	3 000 000,00	8 875,74	123994150

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены коммерческой недвижимости, позволил выделить следующие ценообразующие факторы:

- местоположение объекта (территориальный пояс);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- группа капитальности
- климатический район
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - тип объекта
  - параметры объекта
  - этажность объекта
  - техническое состояние объекта.

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

Нежилые здания

**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 Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда					
Скидка на торг (уторговывание)	2.70%	0.00	7.30	0.00	10.10
Продажа					
Скидка на торг (уторговывание)	11.80%	0.00	23.20	0.00	34.90

**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 заломодец 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 кор-

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

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

#### **Вид использования/зонирование:**

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. Поправка выполнена согласно Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

**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 Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

**Расположение относительно красной линии:** Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то следовательно и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Зависимость между стоимостью помещений на красной линии и стоимостью помещений внутри квартала определяется согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 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, она вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

*Высококласные офисы (Офисы классов А, В)*

Таблица 207. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	отдельного входа нет	0,84	1,00

*Офисные объекты класса С и ниже*

Таблица 216. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	отдельного входа нет	0,84	1,00

*Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади*

Таблица 225. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,14
	отдельного входа нет	0,88	1,00

*Стрит-ритейл*

Таблица 234. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,14
	отдельного входа нет	0,88	1,00

*Объекты свободного назначения*

Таблица 243. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	отдельного входа нет	0,84	1,00

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

На основании Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Объекты капитального строительства.



Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

Таблица 162. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,37
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,30
	цоколь/подвал	0,73	0,77	1,00

Офисные объекты класса С и ниже

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,39
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,32
	цоколь/подвал	0,72	0,76	1,00

Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные данные по России.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,64
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,52
	цоколь/подвал	0,61	0,66	1,00

Стрит-ритейл

Таблица 189. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,61
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,50
	цоколь/подвал	0,62	0,67	1,00

Объекты свободного назначения

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,37
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,30
	цоколь/подвал	0,73	0,77	1,00

**Тип объекта:** Поправка на разницу типа объекта вносится с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

**Высококласные офисы (Офисы классов А, В)**

Таблица 115. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», усредненные по городам России.

Тип объекта		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,14
	встроенное	0,88	1,00

**Офисные объекты класса С и ниже**

Таблица 124 Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», усредненные данные по городам России.

Тип объекта		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,15
	встроенное	0,87	1,00

**Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади**

Таблица 133. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», усредненные по городам России.

Тип объекта		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,14
	встроенное	0,88	1,00

**Стрит-ритейл**

Таблица 143 Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», усредненные по городам России.

Тип объекта		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,14
	встроенное	0,88	1,00

**Объекты свободного назначения**

Таблица 153. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», усредненные по городам России.

Тип объекта		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,14
	встроенное	0,88	1,00

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

Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта;



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

Корректировка на состояние отделки вносится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

*Высококласные офисы (Офисы классов А, В)*

Таблица 399. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,11	1,25	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,90	1,00	1,12	1,23
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,89	1,00	1,10
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,72	0,80	0,91	1,00

*Офисные объекты класса С и ниже*

Таблица 406. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,11	1,25	1,37
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,90	1,00	1,13	1,24
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,89	1,00	1,10
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,80	0,91	1,00

*Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади*

Таблица 413. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,40	1,57	1,85
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,69	1,00	1,13	1,35
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,60	0,88	1,00	1,20
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)		0,72	0,83	1,00

### Стрим-ритейл

Таблица 419. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,39	1,57	1,84
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,70	1,00	1,13	1,34
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,61	0,88	1,00	1,20
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)		0,72	0,83	1,00

### Объекты свободного назначения

Таблица 425. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,11	1,25	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,90	1,00	1,13	1,24
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,89	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,80	0,91	1,00

**Площадь объекта:** Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)



Продажа $y = 1.348 + -0.08223 \cdot \ln(x)$					Показать матрицу
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - От 100 до 1500 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Менее 100 кв.м	0.84	1.00	0.67	1.00	0.59
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - От 1500 до 10000 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Менее 100 кв.м	0.67	0.77	0.57	0.96	0.36
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Более 10000 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Менее 100 кв.м	0.51	0.72	0.30	0.86	0.17

Доля участка в стоимости единого объекта недвижимости

Корректировка вводится на основании Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

Показать опорные значения   Показать обратные значения					
Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Тип предложения не указан					
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	45.40%	31.80	52.80	24.90	71.80

**Тип парковки:** Поправка вносится с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

Таблица 8. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», усредненные по городам России.

Тип парковки		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,11
	стихийная	0,94	1,00	1,04
	без парковки	0,90	0,96	1,00

Офисные объекты класса С и ниже

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», усредненные по городам России.

Тип парковки		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,11
	стихийная	0,94	1,00	1,04
	без парковки	0,90	0,96	1,00

Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

Таблица 26. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», усредненные по городам России.

Тип парковки		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,12	1,19
	стихийная	0,89	1,00	1,06
	без парковки	0,84	0,94	1,00

Стрит-ритейл

Таблица 35. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», усредненные по городам России.

Тип парковки		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,12	1,19
	стихийная	0,89	1,00	1,06
	без парковки	0,84	0,94	1,00

Объекты свободного назначения

Таблица 44. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», усредненные по городам России.

Тип парковки		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,11
	стихийная	0,94	1,00	1,04
	без парковки	0,90	0,96	1,00

**Близость к остановкам общественного транспорта:** 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, поэтому объекты, расположенные в непосредственной близости к остановкам общественного транспорта, будут привлекать покупателей в большей степени, чем объекты, обладающие меньшей доступности к общественному транспорту.

**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.

Земельные участки

Обоснование значений ценообразующих факторов для земельных участков:

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

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

показать опорные значения

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа					
Скидка на торг (уторговывание)	15.90%	9.00	20.80	4.40	26.50

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

Корректировка вводится согласно Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО СЕГМЕНТА С РАЗЛИЧНЫМ ВИДОМ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ (СОБСТВЕННОСТЬ / АРЕНДА) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
		Показать матрицу			
Аренда или продажа					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Земельный участок в собственности к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Земельный участок в аренде (оставшийся срок аренды более 5 лет)	1.12	1.02	1.20	1.00	1.24
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Земельный участок в собственности к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Земельный участок в аренде (оставшийся срок аренды менее 5 лет)	1.20	1.10	1.26	1.00	1.34

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

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

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

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

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

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



Матрица корректировок (Стоимость земельных участков различного назначения, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)									
		Объект-аналог							
		Земельные участки, предназначенные для размещения торговых, офисных, административных объектов, объектов общественного питания, гостиничного обслуживания, а также земельные участки схожих видов разрешенного использования	Земельные участки, предназначенные для многоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для индивидуальной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса (автомойки, АЗС, СТО и схожие виды разрешенного использования)	Земельные участки производственно-складского назначения и схожие виды разрешенного использования	Земельные участки социального назначения (объекты образования, здравоохранения, социального обслуживания и схожие виды разрешенного использования)	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки, предназначенные для размещения мест общего пользования (улицы, проезды, дороги и т.д.)
Объект оценки	Земельные участки, предназначенные для размещения торговых, офисных, административных объектов, объектов общественного питания, гостиничного обслуживания, а также земельные участки схожих видов разрешенного использования	1.00	1.08	1.29	1.30	5.98	8.62	513.93	9.19
	Земельные участки, предназначенные для многоэтажной жилой застройки	0.93	1.00	1.19	1.20	5.54	7.98	475.86	8.51
	Земельные участки, предназначенные для индивидуальной жилой застройки	0.78	0.84	1.00	1.01	4.64	6.68	398.40	7.12
	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса (автомойки, АЗС, СТО и схожие виды разрешенного использования)	0.77	0.83	0.99	1.00	4.60	6.63	395.33	7.07
	Земельные участки производственно-складского назначения и схожие виды разрешенного использования	0.17	0.18	0.22	0.22	1.00	1.44	85.94	1.54
	Земельные участки социального назначения (объекты образования, здравоохранения, социального обслуживания и схожие виды разрешенного использования)	0.12	0.13	0.15	0.15	0.69	1.00	59.62	1.07
	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.02	1.00	0.02
	Земельные участки, предназначенные для размещения мест общего пользования (улицы, проезды, дороги и т.д.)	0.11	0.12	0.14	0.14	0.65	0.94	55.92	1.00

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

Корректировка вводится согласно Сборнику рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

**Корректировка на расположение относительно автомагистралей.** Корректировка на расположение относительно автомагистралей вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно автомагистралей», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,16
	на удалении	0,86	1,00

Таблица 126. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно автомагистралей», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,20
	на удалении	0,83	1,00

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



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 17.01.2025 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,79	0,97	0,91

Источник информации: Информационный ресурс СтатРиелт.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Корректировка вводится согласно Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

**Рельеф:** Если рельеф участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенности, дающие преимущество перед другими участками или препятствующие их эффективной эксплуатации, вводится корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 81. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
объект оценки	ровный	ровный рельеф	рельеф с изъятиями
	рельеф	1,00	1,24
	рельеф с изъятиями	0,81	1,00

**Площадь:** Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

ПЛОЩАДЬ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа $y = 2.206 + -0.08784 \cdot \ln(x)$					
<a href="#">Показать матрицу</a>					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1 га</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>От 1 до 10 га</b>	1.10	1.00	1.24	1.00	1.48
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1 га</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>От 10 до 50 га</b>	1.28	1.09	1.42	1.00	1.65
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 1 га</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>Более 50 га</b>	1.44	1.19	1.72	1.08	1.99

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

## **12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать нежилое помещение 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.

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объектов оценки в соответствии с их разрешенным функциональным назначением.

### **Заключение о наиболее эффективном использовании:**

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объектов оценки в соответствии с их разрешенным функциональным назначением.

## **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 предположениях 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 обременяющего 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:**

##### **Нежилое здание**

Оцениваемые в данном отчете объекты недвижимости сложно отнести к объектам доходной недвижимости по следующим причинам, поскольку отсутствует спрос на аренду аналогичных оцениваемому объектов недвижимости. Проведя анализ, оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. отсутствует рынок аренды аналогичной недвижимости на дату оценки.



1) Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно.

2) В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади.

3) Отсутствие в регионе рынка аренды коммерческой недвижимости на дату оценки не позволяет определить и применить рыночные арендные ставки. Расчет рыночных арендных ставок сравнительным подходом в условиях кризиса затруднен также существенными различиями инвестиционных мотиваций арендодателей, а также формированием скидок случайным образом, отследить которое невозможно как оценщикам, так и риэлторам. Отсутствие спроса на аренду оцениваемых объектов подтверждает вывод о том, что применение для расчетов рыночных арендных ставок к данным объектам некорректно, а использование контрактных арендных ставок (существенно ниже рыночных) приведет к тому, что в результате проведенных расчетов будет получена стоимость, не соответствующая рыночной. В этом случае при согласовании результатов, полученных разными подходами, стоимость, полученная доходным подходом, не может быть принята во внимание.

4) Поскольку приобретение коммерческой недвижимости в период кризиса не обеспечивает достаточный текущий доход, и нет пока оснований ожидать, что цены начнут расти в ближайшем будущем, вложение денежных средств в приобретение недвижимости с целью извлечения дохода в этих условиях становится невыгодным. Это нашло отражение в резком падении количества сделок на рынке коммерческой недвижимости.

Учитывая все выше сказанное, Оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета.

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 не была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях в сегменте объекта оценки. Сравнительный подход для целей настоящей оценки нельзя применять при расчете рыночной стоимости.

В соответствии с п. 24 р. VII ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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



использования;

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

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

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

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

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

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. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае есть возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемых объектов. Затратный подход для целей настоящей оценки является применимым.

*Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки выполняется с применением затратного подхода.*

#### **Земельный участок**

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).

### **Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

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

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

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

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты

за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования



меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

#### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Метод сравнения продаж***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

#### **Вывод о применимости подходов:**

В соответствии с разделом 4 Методических рекомендаций оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке и определяет в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам:

#### Доходный подход.

Применение метода капитализации дохода для оценки стоимости объектов оценки требует наличия развитого рынка аренды аналогичных активов. В данном населенном пункте отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков. На дату оценки сдаются в аренду в основном земельные участки, принадлежащие муниципальным образованиям, субъектам федерации и находящиеся в федеральной собственности. Величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом. В связи с этим, по нашему мнению, возможность корректного применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка отсутствует, так как не представляется возможным выделить соответствующие земельные участки-аналоги.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применениями метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка.

Таким образом, доходный подход не применим для оценки рыночной стоимости земельного участка.

#### Сравнительный подход.

Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В рамках сравнительного подхода может быть использован метод сравнения продаж, так как в результате анализа рынка земельных участков на дату оценки выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку.

В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

#### Затратный подход.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

*Вывод: земельный участок может быть оценен методом сравнения продаж в рамках 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 (п. 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***

### ***Нежилое здание***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

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

экономические характеристики;

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.

### **Земельные участки**

#### **Определение стоимости земельного участка**

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

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

#### **Выбор элементов и единиц сравнения**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

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

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

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:
  - расположение относительно красной линии



- наличие улучшений
- наличие коммуникаций
- форма и рельеф
- площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### **Последовательность шагов**

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

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

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.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено достаточное количество объявлений-предложений. Оценщиком были отобраны объекты – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. Согласно п. 22 ФСО №7 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.

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта оценки, представленными ранее. Объекты сравнения 1,2,3 являются наиболее сходными с объектом оценки по ценообразующим, экономическим, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего 3 аналога.

Информация по объектам аналогам представлена в таблице.

**Таблица 15.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Склад; бытовое обслуживание	Для размещения временного магазина, благоустройства	Объекты дорожного сервиса	Индустриальная застройка
Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д 33б	край Приморский, г. Владивосток, ул. Зои Космодемьянской, дом 29	Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, 100	Приморский край, г. Владивосток, ул. Выселковская, дом 58
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м.	2 270	338,00	450,00	15 000,00
Цена предложения, руб.		3 000 000,00	5 800 000,00	65 000 000,00
Стоимость 1 кв.м.	-	8 875,74	12 888,89	4 333,33
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-123994150.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-123994150.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zem-uchastok-450-m2-na-dneprovskoj-uglavnoj-trassy-127527420.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zem-uchastok-450-m2-na-dneprovskoj-uglavnoj-trassy-127527420.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-na-vyselkovoj-125521051.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-na-vyselkovoj-125521051.html</a>

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

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

### **Корректировка цен сопоставимых объектов**

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

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

*Скидка на уторгование.*

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 15,9% (см. Анализ рынка).

*Передаваемые имущественные права.*

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

*Условия финансирования сделки.*

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

*Условия продажи.*

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

*Дата предложения (сделки).*

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

*Поправка на вид использования/зонирование*

Корректировка применена согласно матрице приведена в анализе рынка.

*Наличие свободного подъезда к участку.*

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

*Рельеф.*

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

*Общая площадь участка.*

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Поправка принята в соответствии с матрицами приведенными в анализе рынка

*Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

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

*Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.*

К расчетам применена поправка на наличие недвижимого имущества в составе стоимости, к аналогу №1 принята поправка в размере 0,9 учитывая что в состав входит нежилое здание (размер поправки принят учитывая состояние здания) Источник: СтатРиелт.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с <b>ветхими зданиями, строениями или сооружениями</b> , подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,97	0,90

**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;

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

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

Отчет № 1011-25 от 18 апреля 2025 г.



где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

**Таблица 15.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода**

Параметры сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		Документы, представленные заказчиком	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnij-uchastok-123994150.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zemelnij-uchastok-123994150.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zem-uchastok-450-m2-na-dneprovskoj-u-glavnoj-trassy-127527420.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodam-zem-uchastok-450-m2-na-dneprovskoj-u-glavnoj-trassy-127527420.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnij-uchastok-na-vyselkovoj-125521051.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnij-uchastok-na-vyselkovoj-125521051.html</a>
Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена предложения	руб.	Определяется	3 000 000,00	5 800 000,00	65 000 000,00
Скидка на торг	%		15,9%	15,9%	15,9%
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.		2 523 000,00	4 877 800,00	54 665 000,00
Площадь участка земли	кв.м.	2 270	338,00	450,00	15 000,00
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		7 464,50	10 839,56	3 644,33
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,10
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7 464,50	10 839,56	4 008,76
Поправка на местоположение		Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 336	край Приморский, г. Владивосток, ул. Зон Космодемьянской, дом 29	Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепроvская, 100	Приморский край, г. Владивосток, ул. Выселковая, дом 58
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена			7 464,50	10 839,56	4 008,76
Вид права		Собственность	Собственность	Аренда	Аренда
Корректирующий коэффициент			1,00	1,12	1,12
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7 464,50	12 140,31	4 489,81
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7 464,50	12 140,31	4 489,81
Целевое использование		Склад; бытовое обслуживание	Для размещения временного магазина, благоустройства	Объекты дорожного сервиса	Индустриальная застройка
Корректирующий коэффициент			0,68	0,22	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		5 075,86	2 670,87	4 489,81
Транспортная доступность		Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		5 075,86	2 670,87	4 489,81
Покрытие подъездных путей		Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие	Твердое покрытие
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		5 075,86	2 670,87	4 489,81
Конфигурация участка		Удобная	Удобная	Удобная	Удобная
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		5 075,86	2 670,87	4 489,81
Наличие коммуникаций		По меже	По меже	По меже	По меже
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		5 075,86	2 670,87	4 489,81
Иные факторы (наличие улучшений)		Условно-свободный	Здание	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректирующий коэффициент			0,90	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв.м.		4 568,27	2 670,87	4 489,81
Первоначальная цена предложения	руб./кв.м.		7 464,50	10 839,56	3 644,33
Изменение от первоначальной стоимости	%		38,80%	75,36%	18,83%
Доверие объекту аналогу			0,6120	0,2464	0,8117
Сумма			1,6701		
Весовой коэффициент			0,3664	0,1475	0,4860
Средневзвешенная цена	руб./кв.м.	P(вс)	4 249,82		
Площадь участка земли	кв.м.	S	2 270,00		
Рыночная стоимость земельного участка, округленно	руб.	P(вс)*S=C <sub>уч</sub>	9 647 000,00		

#### 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:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

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

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

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **27,46%**, 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.

#### **Нежилые здания**

##### **Выбор элементов и единиц сравнения**

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

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

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

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

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

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

#### **Последовательность шагов**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено достаточное количество объявлений-предложений. Оценщиком были отобраны объекты – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. Согласно п. 22 ФСО №7 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.

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта оценки, представленными ранее. Объекты сравнения 1,2,3 являются наиболее сходными с объектом оценки по ценообразующим, экономическим, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего 3 аналога.

Информация по объектам аналогам 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
Вид использования/зонирования	здание - склада	Склад	Склад	Склад
Месторасположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Воропаева, д. 33Б	улица Часовитина 11 стр. 1	улица Шошина 37/2	улица Толстого 52



Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Неудовлетворительное	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	390,50	222,20	128,00	190,00
Цена предложения, руб./пом.	-	12 500 000	5 999 999	14 300 000
Цена предложения, руб./кв. м.	-	56 256	46 875	75 263
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodajutsja-sklad-i-ofisy-na-chasovitina-nezhiloe-pomeshenie-127513585.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodajutsja-sklad-i-ofisy-na-chasovitina-nezhiloe-pomeshenie-127513585.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-pomeshenija-109662945.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-pomeshenija-109662945.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prostornoe-pomeshenie-190-kv-m-na-tolstogo-vo-vladivostoke-127457658.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prostornoe-pomeshenie-190-kv-m-na-tolstogo-vo-vladivostoke-127457658.html</a>

### **Корректировка цен сопоставимых объектов**

#### *Корректировка 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. Корректировку на уторгование для объектов аналогов принимаем в размере 27,3 %, учитывая низкую торговую активность в районе расположения объекта оценки

#### *Корректировка на передаваемые имущественные права*

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

#### *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 период времени, за который не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

#### *Корректировка на этаж*

Поправка в данном случае не применяется, так как оцениваемый объект является отдельно стоящим нежилым зданием.

#### *Корректировка на площадь*

Корректировка вводится согласно данным Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н) Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Так как площади объекта оценки и объектов аналогов не сопоставимы, то корректировка требуется.

#### *Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта*

Объект оценки и объекты аналоги находятся в непосредственной близости от остановок общественного транспорта, корректировка не требуется.

*Поправка на долю стоимости участка в составе единого объекта недвижимости*

К расчетам принимается поправка в размере 45,4%

*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:

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

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

**p<sup>n</sup><sub>1</sub>** – стоимость аналога после корректировок;

**p<sup>n</sup><sub>0</sub>** – исходная стоимость аналога.

**Таблица 15.4 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода (13:22:0202002:1125)**

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	390,5	222,2	128	190
Абсолютная поправка на состояние отделки	-	0	0	0
Цена предложения руб./кв. м., руб	-	56256	46875	75263
Корректировка на уторгование	-	0,882	0,882	0,882
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Корректировка на НДС	-	1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, рублей	-	49617	41344	66382
Износ здания, %	80	40	40	40
Корректировка на физическое состояние здания	-	0,33	0,33	0,33
Цена после корректировки, рублей	-	16539	13781	22127
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	16539	13781	22127
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	16539	13781	22127
Корректировка на этажное расположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	16539	13781	22127
Корректировка на долю стоимости земельного участка	-	0,546	0,546	0,546
Цена после корректировки, рублей	-	9030	7525	12082
Иные факторы	-	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, рублей	-	9030	7525	12082
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	9030	7525	12082
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
a <sup>n</sup>		0,1605	0,1605	0,1605
A	0,4815			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		3010	2508	4027
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб. за 1 кв. м.	9 545			
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	3 727 322,50			
Среднее значение	9 545			
Среднее квадратическое отклонение	2 322			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	24,32			

#### 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:  $\sigma$  - среднееквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднееквадратического отклонения производится по формуле:

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

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

$P_i$ – 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 **24,32 %**, 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.





## 16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

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

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

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

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

## **17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

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

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

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

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

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

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

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

**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 за Объект оценки был применен только один подход – затратный (объект капитального строительства), сравнительный (земельный участок), соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

**Таблица 17.1 – Рыночная стоимость за объект оценки**

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость за Объект оценки, руб.
1	<i>Доходный подход</i>	Не применялся
2	<i>Сравнительный подход</i>	9 647 000,00 (Земельный участок)
3	<i>Затратный подход</i>	3 727 322,50 (Объекты капитального строительства)



### Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с округлением, по состоянию на дату оценки, итоговая рыночная стоимость за Объект оценки составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание (кадастровый номер 25:28:000000:21630), площадью 390,5 кв. м.	4 472 787,00	3 727 322,50
2	Земельный участок (кадастровый номер 25:28:010041:6152), площадью 2270 кв. м.	9 647 000,00	9 647 000,00
ИТОГО:		<b>14 119 787,00</b>	<b>13 374 322,50</b>

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: **18 апреля 2025 г.**

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## **К ОТЧЕТУ**

### **№ 3011-25**

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:**  
**Нежилое здание - склад, общая площадь – 390,5 кв. м, количество этажей: 1, в**  
**том числе подземных 0, назначение – нежилое, кадастровый номер:**  
**25:28:000000:21630, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владиво-**  
**сток, ул. Воропаева, д. 33Б, с земельным участком, категория земель – земли**  
**населенных пунктов, общая площадь – 2270 кв. м, кадастровый номер:**  
**25:28:010041:6152, расположенным по адресу: Приморский край, г. Владиво-**  
**сток, ул. Воропаева, д. 33б, виды разрешенного использования: склад, бытовое**  
**обслуживание.**

## Рыночные данные

10 апреля

Продаются Склад и Офисы на Часовитина - нежилое помещение во Владивостоке

★ Избранное    📌 Заметка    ➦ Поделиться

**12 500 000 ₽**

56 256 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство FAMILY

Агент 16 лет на сайте

Владивосток, Владивосток, ул. проспект Острякова,8

🌙 у агента сейчас ночь

Показать телефон

Спросить

Район **Борисенко**  
Адрес **улица Часовитина 11 стр. 1**  
Общая площадь **222,2 кв. м.**  
Фонд **нежилой**  
Вид помещения **склад**  
**Дом сдан**

Продается нежилое помещение улица Часовитина, дом 11 строение 1, рядом довольно просторная парковка.

Площадь 222,2 кв. м., отдельный вход. Состоит из нескольких больших под СКЛАД помещений + ОФИСНЫЕ кабинеты. Есть санузел и место для душевой. Требуется ремонт.

Хорошее месторасположение, удобно под офис или торговлю, откройте свой БИЗНЕС. А лучше сделать ремонт и сдать в аренду. Не упустите СВОЙ выгодный вариант для покупки. ОТЛИЧНОЕ вложение денежных средств. Установлены решетки на окнах.

Вокруг жилые дома, хорошая проходимость. Предварительно ждем вас на просмотр, ключи в агентстве.

Документы готовы к сделке. Отдельно покупателем оплачивается оформительский пакет документов в размере 95 000 тысяч рублей. **ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ-- ЦЕНА ПОДАРОК !!!**



Интерьер



★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

➦ Поделиться

🚩 Показывать

16 апреля

## Продажа помещения во Владивостоке

★ Избранное

📝 Заметка

➦ Поделиться

**5 999 999 ₽**

46 875 ₽/кв.м

От частного лица (собственник)

**10981805**

Пользователь 7 лет, 3 месяца на сайте

Владивосток

✔ пользователь сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить

Район

**БАМ**

Адрес

**улица Шошина 37/2**

Общая площадь

**128,0 кв. м.**

Фонд

**нежилой**

Вид помещения

**склад**

**Дом сдан**

Продажа помещения, собственность .



★ Добавить в избранное

📝 Добавить заметку

➦ Поделиться

⚠ Пожаловаться

✔ пользователь сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить

**10981805**

Пользователь 7 лет, 3 месяца на сайте

Владивосток

41 предложение





8 апреля

## Просторное помещение 190 кв. м. на Толстого во Владивостоке

★ Избранное

■ Заметка

➔ Поделиться

★ Добавить в избранное

■ Добавить заметку

➔ Поделиться

▲ Показывать

**14 300 000 Р**

75 263 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство АН "Новый адрес"

Агент 2 года, 7 месяцев на сайте

Владивосток, Владивосток, г. Владивосток, ул. Красного знамени 10

☀ у агента сейчас ночь

Показать телефон

Спросить



Район

Толстого (Буссе)

Адрес

улица Толстого 52

[Подробнее о доме](#)

Общая площадь

190,0 кв. м.

Фонд

жилой

Вид помещения

склад

Дом сдан



Агентство "Новый адрес" предлагает на продажу просторное светлое нежилое помещение общей площадью 190 кв.м с арендаторами. Отличный вариант для размещения автосервиса, склада или мастерской любого назначения!

+ Помещение располагается на верхнем ярусе большого гаражного кооператива.

+ Высота потолков 5м.

+ Есть возможность подвести водоснабжение, канализацию

+ Есть множество вариантов для перепланировок: например, обустройство отдельного входа или второго этажа.

+ Обмен на авто, спецтехнику, водный мотоцикл, с вашей или с нашей доплатой приветствуется!!!

Если Вам необходимо сначала продать свою недвижимость, мы с удовольствием поможем. Проконсультируем по любым вопросам недвижимости.

Комиссия агентства 150000 рублей.

Звоните, ответим на вопросы, покажем в удобное для Вас время.

сегодня в 15:23

## Продам земельный участок во Владивостоке

★ Избранное

📌 Заметка

🔗 Поделиться

★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

🔗 Поделиться

⚠️ Показывать

3 000 000 ₽ / весь участок

HomeHunter

Пользователь 18 лет на сайте

Владивосток

Показать телефон

Спросить

Площадь участка 340,0 кв. м.

Статус Собственность

Ограничения по использованию не имеется

Кадастровый номер участка 25:28:030004:14

Назначение Для размещения магазина

Расположение Чуркин  
✓ Подъездные пути

✓ Проверка данных в Росреестре

Участок  
не проверен

Подробнее



Продам земельный участок в черте города !!!

Собственность !!!

Объект расположен в спальном районе среди жилых домов, рядом с остановкой...

Адрес привязки: г. Владивосток ул. Зои Космодемьянской дом 29

Хороший трафик расположения и проходимости !!!

Асфальтированный подъезд к объекту хорошая парковка для авто !!!

Участок площадь 340 кв.м.

Длина - 44м ширина - 8м

Зона - Ж4

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Разрешенная использование: Для размещения временного магазина, благоустройства...  
(можно поменять).

Свет, вода, канализация - все рядом !!!

Но в само здание не заведено пока что...

Техусловия в процессе получения..

В непосредственной близости планируется застройка многоэтажного многоквартирного дома что делает объект более привлекательным !!!

На участке расположено здание - нежилое кирпичное 1 этажное, площадь 58,6 кв. метров с 2 отдельными входами и окнами..

+ Возможность надстройки второго этажа.

+ Возможность постройки еще одного строения на земельном участке.

+ Также возможен снос здания и постройки проекта на всем участке...

10 апреля

Продам зем участок 450 м2 на Днепровской у главной трассы во Владивостоке

★ Избранное    📌 Заметка    ➦ Поделиться

★ Добавить в избранное  
📌 Добавить заметку  
➦ Поделиться  
⚠ Показать

5 800 000 ₽ / весь участок

ООО «Этажи-Владивосток»

Пользователь 6 лет, 7 месяцев на сайте  
Владивосток

🕒 обычно отвечает в течение дня

Показать телефон

Спросить

Площадь участка 450,0 кв. м.

Статус Аренда

Кадастровый номер участка 25:28:040012:2266

Назначение Объекты дорожного сервиса

Расположение Выселковая

Без электричества

Без воды

✓ Подъездные пути



✓ Проверка данных в Росреестре

Участок

соответствует

Подробнее

Компания "Этажи-Владивосток" предлагает к продаже Земельный Участок под объекты дорожного сервиса и автомобильных дорог на ул. Днепровская (район Выселковая) в г. Владивосток

Преимущества участка:

- + расположен у главной трассы (проездная территория), на выезде на ул. Выселковую и ул. Днепровскую
- + 4,5 соток
- + категория: земли населенных пунктов
- + основной вид деятельности - объекты придорожного сервиса
- + для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов, объекты дорожного сервиса (подходит для строительства склада, придорожного кафе)
- + аренда на 3 года с правом строительства
- + разработан
- + есть возможность подвести водопровод и электричество
- + подъездные пути: асфальт

Инфраструктура:

- + рядом инфраструктура СТО, автомойки, строительные магазины, склады
- + соседние строения - заправки
- + множество парковок
- + до центра города Владивостока 10 минут на автомобиле

!Услуги по оформлению и сопровождению сделки в размере 150 000 рублей оплачиваются отдельно!

Звоните и записывайтесь на показ!



17 апреля

## Продается земельный участок на Выселковой во Владивостоке

★ Избранное    📌 Заметка    ➦ Поделиться

**65 000 000 Р** / весь участок

4711590

Пользователь 9 лет, 2 месяца на сайте  
Владивосток

Показать телефон

Спросить

Площадь участка: 15 000,0 кв. м.  
Статус: Аренда  
Ограничения по использованию: Не имеется.  
Кадастровый номер участка: 25:28:040012:2269  
Назначение: Строительство склада  
Расположение: Выселковая  
✓ Электричество  
✓ Вода  
✓ Подъездные пути



План (чертеж, схема) участка № 25:28:040012:2269

✓ Проверка данных в Росреестре

Участок  
не проверен

Подробнее ▾

Срок аренды до 2031 года. Разрешительные документы на строительство склада имеются. По всем вопросам звоните или пишите.

★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку


➦ Поделиться

⚠ Показать





Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552871			
Кадастровый номер:		25:28:000000:21630	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженер:		Малеванная Лидия Михайловна, дата завершения кадастровых работ: 21.05.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Алексеев Сергей Владимирович, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г.ВЛАДИВОСТОКА	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552871			
Кадастровый номер:		25:28:000000:21630	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25-25-01/085/2013-219 04.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552871			
Кадастровый номер:	25:28:000000:21630		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BFFB50</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552871							
Кадастровый номер:			25:28:000000:21630				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК 25, зона 1							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	358350.71	1400511.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	358337.78	1400503.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	358322.8	1400528.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	358335.73	1400536.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	358350.71	1400511.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

	<div> <div>  <div> <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div> <div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850</div> <div>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div> <div>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div> </div> </div> </div>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 6

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		
Всего листов выписки: 6						
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552871						
Кадастровый номер:			25:28:000000:21630			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК 25, зона I						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Отчет № 3011-25 от 18 апреля 2025 г.

85

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2025, поступившего на рассмотрение 31.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:	25:28:010041:6152		
Номер кадастрового квартала:	25:28:010041		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Приморский край, г Владивосток, ул Воропаева, д 33б		
Площадь:	2270 +/- 17		
Кадастровая стоимость, руб.:	8701443.57		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	25:28:000000:21630		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	25:28:010041:2324		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Склад; бытовое обслуживание		
Сведения о кадастровом инженере:	Малышкина Валентина Юрьевна, СНИЛС 066-695-506 24, дата завершения кадастровых работ: 12.11.2021		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	<div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div></div>		инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Земельный участок		Лист № 2 раздела 1	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11	
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 25:28:010041:2324, 25:28:010041:6153.		
<div style="text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BFFB50</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> </div>			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152	
		Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 25:28:010041:6151. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен.	
Получатель выписки:		Алексеев Сергей Владимирович, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г.ВЛАДИВОСТОКА	

		<div> <div>  <div> <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div> <div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850</div> <div>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div> <div>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div> </div> </div> </div>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25:28:010041:6152-25/056/2021-1 22.11.2021 02:47:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28-010041:6152	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BFFB50</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> </div>		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152	

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	29°38.5'	49.15	данные отсутствуют	25:28:010041:6151	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	115°6.8'	23.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	114°58.9'	21.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	212°58.0'	55.63	данные отсутствуют	25:28:010041:6153	auksrv@mail.ru, 690091, край. Приморский, г. Владивосток, ул. Пологая, д. 24, кв. 28
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	25:28:010041:3109	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	303°26.5'	38.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.1	303°16.5'	3.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BFFB50</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> </div>		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	358328.3	1400489.9	-	0.1
2	358371.02	1400514.21	-	0.1
3	358361.13	1400535.31	-	0.1
4	358351.9	1400555.12	-	0.1
5	358305.23	1400524.85	-	0.1
6	358326.41	1400492.78	-	0.1
1	358328.3	1400489.9	-	0.1

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFFB50			
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 25:28:010041:6152/1	
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности		<div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div>	
		инициалы, фамилия	

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


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866			
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
25:28:010041:6152/1	784	данные отсутствуют	
	Весь	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Весь участок расположен в санитарно защитной зоне от ж/д	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		



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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11				
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26552866				
Кадастровый номер:		25:28:010041:6152		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 25:28:010041:6152/1				
Система координат МСК-25, зона 1МСК-25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	358337.18	1400494.95	-	0.1
2	358326.99	1400512.12	-	0.1
3	358315.44	1400531.47	-	0.1
4	358305.23	1400524.85	-	0.1
5	358326.41	1400492.78	-	0.1
6	358328.3	1400489.9	-	0.1
1	358337.18	1400494.95	-	0.1
1	358367.33	1400512.1	-	0.1
2	358371.02	1400514.21	-	0.1
3	358361.13	1400535.31	-	0.1
4	358351.9	1400555.12	-	0.1
5	358343.84	1400549.9	-	0.1
6	358357.38	1400527.86	-	0.1
1	358367.33	1400512.1	-	0.1

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFFB50			
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		



**Иллюстрации Объекта оценки**

**Фотоизображение №1**



**Фотоизображение №2**



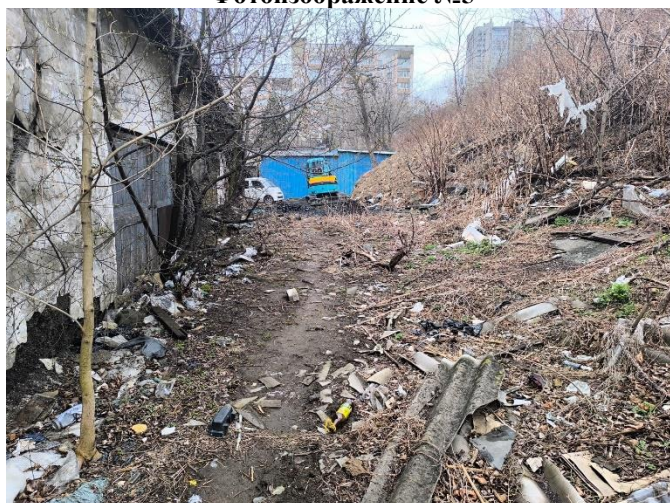
**Фотоизображение №3**



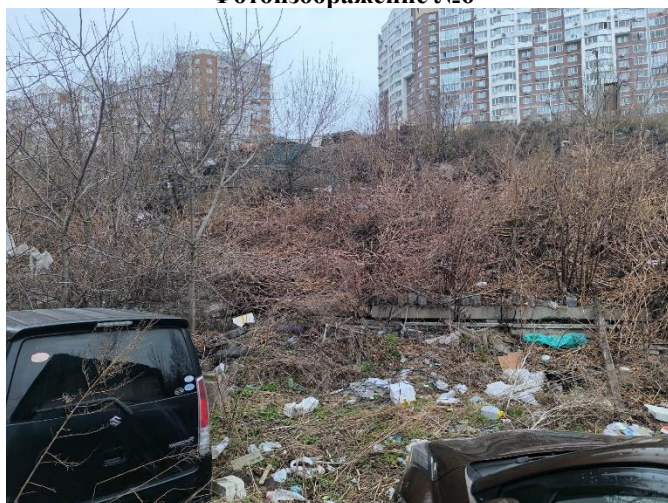
**Фотоизображение №4**



**Фотоизображение №5**



**Фотоизображение №6**





**Фотоизображение №7**



**Фотоизображение №8**



**Фотоизображение №9**



**Фотоизображение №10**



**Фотоизображение №11**



**Фотоизображение №12**





**Фотоизображение №13**



**Фотоизображение №14**



**Фотоизображение №15**



**Фотоизображение №16**



**Фотоизображение №17**



**Фотоизображение №18**





**Фотоизображение №19**



**Фотоизображение №20**



**Фотоизображение №21**







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Галиуллиной Анастасии Владимировны**

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

о том, что **Галиуллина Анастасия Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

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

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

- «оценка бизнеса» № 034845-3 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. Кулаков



Автономная некоммерческая организация  
«Современный институт дополнительного  
профессионального образования»

Тел.: 8 962 393 94 87

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

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

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**622414093435**

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

Документ о квалификации

Регистрационный номер

003704

Город

Рязань

Дата выдачи

24.05.2021

Председатель комиссии

Белобородова С.В.

Руководитель

Климова С.М.

Секретарь

Кофанова А.А.





<b>ПОЛИС №0991R/776/20106/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		28 марта 2024 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20106/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 343529352500	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 апреля 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 21 апреля 2024 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 21 апреля 2024 г. по 20 апреля 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">           Галиуллина Анастасия Владимировна       </div> <div style="width: 45%;"> <b>СТРАХОВЩИК:</b>          АО «АльфаСтрахование»            в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.       </div> </div>	



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 046998-1

« 28 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Галиуллиной Анастасии Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
**«Федеральный ресурсный центр»**

от « 28 » февраля 20 25 г. № 393


Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 28 г.


АО «СЭМ» - Москва, 2025 г. - 4 в. 13 16/008



ПОЛИС № 0991R/776/20298/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		20 июля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20298/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, k/c 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» 400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул. д. 50, офис 1 ИНН 3444277948 / КПП 344401001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 августа 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 июля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОМ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 августа 2023 г. по 31 июля 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2023 г. по 31 июля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора)	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице: Директора филиала Анастасии Владимировны, действующего на основании: Устава	в лице: Руководителя дирекции (ОАО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Договор (Переписный/Трикопикация) - 0991R/776/40409/22-01  
Исполнитель: Кущин Олег Владимирович, Тел. +7 4957800090, факс. 5436,  
kushnrov@alfastrah.ru





**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

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

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

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

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

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


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

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Галиуллин**  
жене **Галиуллина**

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

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


Дата выдачи **" 13 " августа 2022 г.**

МП: **Руководитель**  
(уполномоченный работник)  **Е.М. Алексеева**

**П-РК № 617275**


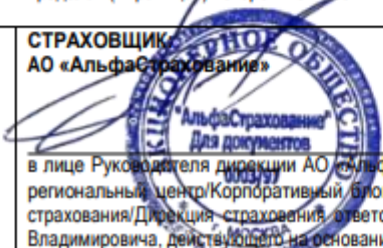
Гознак, МПФ, Москва, 2021, «В».




<b>ДОГОВОР №0991R/776/20106/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		28 марта 2024 г.
<p>Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713058834, КПП 772501001)</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018102000000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна</b> <b>Адрес регистрации или ИНН: 34352932500</b>	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 апреля 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 апреля 2025 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 21 апреля 2024 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200.00 руб. (Три тысячи две сотни рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналличного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 20 апреля 2024 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неполная или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст. 958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал непоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 21 апреля 2024 г. по 20 апреля 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью оплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или считать размер возмещения.	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытки), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-н) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованием (претензией, иском), поданным на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимается любые требования или судебные действия, осуществляемые: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	



	<p>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ</b>	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Оговорка о «Юрисдикции»:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;</li> <li>- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;</li> <li>- с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера;</li> <li>- по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;»</li> </ul> <p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, д.б. 5435, kushnir@alfastrah.ru</li> </ul> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Галиуллина Анастасия Владимировна.</li> </ul> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p> <p>АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузеского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6463722N от 28 июля 2022 г.</p> <p>Галиуллина Анастасия Владимировна</p> <p>Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20085/23</p>

<b>ПОЛИС №0991R/776/20106/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		28 марта 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20106/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 343529352500	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 апреля 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 21 апреля 2024 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 21 апреля 2024 г. по 20 апреля 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<div>   Галиуллина Анастасия Владимировна </div> <div>   <b>СТРАХОВЩИК:</b>  <b>АО «АльфаСтрахование»</b>  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г. </div>	




<b>ДОГОВОР № 0991R/776/20309/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		22 июля 2024 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>ООО "ЦОЗ Метод"</b> 400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 ИНН 3444277948 / КПП 344401001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>1 августа 2024 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>31 июля 2025 г.</b> включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2024 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: <b>100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>35 000.00 руб.</b> (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 августа 2024 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал непоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того:	



	<p>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</p> <p>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или</li> <li>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.</li> </ul> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>								
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.</p> <p>Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p><b>Оговорка о «Юрисдикции»:</b></p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>								
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnir@alfastrah.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - ООО "ЦОЗ Метод".</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "ЦОЗ Метод"</p> 	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"</p> 								
<p>в лице Директора Галиуллиной Анастасии Владимировны, действующего на основании Устава</p>	<p>в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузисова Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6488/2021 от 29 апреля 2022 г.</p>								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20298/23  
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnir@alfastrah.ru

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20309/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		22 июля 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20309/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО "ЦОЗ Метод"</b> 400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 ИНН 3444277948 / КПП 344401001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b> <b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>1 августа 2024 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>31 июля 2025 г.</b> включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2024 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА.</b> <b>ЛИМИТЫ</b> <b>ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<b>Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> <b>ООО "ЦОЗ Метод"</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> <b>АО "АльфаСтрахование"</b>	
В лице: Директора с. Галиуллиной Анастасии действующего на основании: Устава	В лице: Директора с. Владимировой Ирины Владимировны действующего на основании: Доверенности № 6483/22/Н от 26 июля 2022 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20298/23  
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435,  
kushnirov@alfastrah.ru



