



УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Стандарт»



Г. В. Крецу

ОТЧЕТ № 0116/251

об оценке рыночной стоимости помещения № 1 общей площадью 134,8 м²,
расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск,
ул. Гагарина, 24 Д, пом. 1.

ЗАКАЗЧИК: АО «Зеленогорское АТП»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Стандарт»

Дата оценки: 16 января 2025 г.

Дата составления отчета: 16 января 2025 г.

Зеленогорск 2025г.

Оглавление

Сопроводительное письмо	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	5
2.1. Основные факты и выводы	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	9
5.1. Заявление о соответствии	10
5.2. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения.	11
5.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
6. ВИДЫ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.	12
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	20
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки.	20
10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ И АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ.	27
10.1. Определение стоимости объекта оценки: сравнительный подход.	28
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	52
12. ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	53
Фотографии объекта оценки	54
Копии информационных материалов	56

Сопроводительное письмо

Россия, Красноярский край,
г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, д. 45/14
Директору АО «Зеленогорское АТП»
Маковозу Александру Николаевичу

Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии с договором № 0116/251 от 16 января 2025 г. на оказание услуг по оценке исполнитель ООО «Стандарт» выполнил оценку рыночной стоимости помещения № 1 общей площадью 134,8 м², расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, 24 Д, пом. 1.

Оценка проведена по состоянию на 16 января 2025 г. на основании идентификации объекта оценки, представленной документации и анализа рынка недвижимого имущества.

Назначением оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации сделки купли-продажи.

Расчеты проведены в соответствии с положениями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611 (с изменениями от 14.04.2022г.), Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД».

Оценка стоимости объекта оценки выполнена с применением методов сравнительного подхода, на основе анализа различных факторов рынка нежилкой недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Выполненные расчеты, исследования и анализ рынка недвижимости, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы по выполненной оценке стоимости объекта оценки, округленно:

Итоговые результаты оценки стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки без учета НДС, руб.
Помещение № 1 общей площадью 134,8 м ² , расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, 24 Д, пом. 1	1 841 400 (Один миллион восемьсот сорок одна тысяча четыреста)	1 535 500 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч пятьсот)

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С Уважением, директор ООО «Стандарт»


 В. Крецу /

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки, включая права на объект оценки		Помещение № 1 общей площадью 134,8 м², расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, 24 Д, пом. 1	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		Объект оценки состоит: Ком. №№ 1-4 общей площадью 134,8 м², расположенные по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, д. 24 Д, пом. 1.	
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2024г.; Технический паспорт нежилого здания, строения, сооружения от 10.04.2002г.	
Существующие имущественные права на объект оценки		Собственность	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки		Собственность	
Правообладатель (ли)		Акционерное общество «Зеленогорское автотранспортное предприятие» (АО «Зеленогорское АТП»)	
Обременения и ограничения, связанные с использованием объекта оценки		Не зарегистрировано	
Цель оценки (необходимость проведения оценки¹)		Определение стоимости Объекта оценки для реализации сделки купли-продажи	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)		Нет данных	
Соблюдение требований законодательства России		Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Виды стоимости и предпосылки стоимости			
Предпо-сылки стоимос-ти	Предполагается сделка с объектом оценки		да
	Использование объекта оценки без совершения сделки с ним		нет
	Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами		нет
	Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)		да
	Дата оценки		16.01.2025г.
	Предполагаемое использование объекта	наиболее эффективное использование	да
		текущее использование	да
		ликвидация	нет
		иное конкретное использование	нет
	Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях	да
сделка в условиях вынужденной продажи		нет	
Вид стоимости		Рыночная	
Дата оценки		16.01.2025г.	
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки		16.01.2025г. (осмотр с фотофиксацией)	
Период (срок) проведения работ по оценке		С 16.01.2025г. по 21.01.2025г.	
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии		Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2024г.; Технический паспорт нежилого здания, строения, сооружения от 10.04.2002г.	

¹ Конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо): не применимо.

документов представлены в Приложении к Отчету)	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

2.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 0116/251 на оказание услуг по оценке от 16.01.2025г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Помещение № 1 общей площадью 134,8 м ² , расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, 24 Д, пом. 1
	Объект оценки состоит: Ком. №№ 1-4 общей площадью 134,8 м ² , расположенные по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, д. 24 Д, пом. 1.
Порядковый номер отчета	0116/251
Дата составления отчета	16.01.2025г.
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; итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость; оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Результаты оценки стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. <i>Затратный подход</i>	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. <i>Сравнительный подход</i>	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. <i>Доходный подход</i>
Помещение № 1 общей площадью 134,8 м ² , расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, 24 Д, пом. 1	Не применялся	1 841 400	Не применялся

Итоговые результаты оценки стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки без учета НДС, руб.
Помещение № 1 общей площадью 134,8 м ² , расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, 24 Д, пом. 1	1 841 400 (Один миллион восемьсот сорок одна тысяча четыреста)	1 535 500 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч пятьсот)

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Документы и информация по Объекту оценки, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными, и Оценщик не проводит независимой проверки их точности или полноты.
2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.
3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
4. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
6. Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в Задании на оценку.
7. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
8. Стоимость указывается в виде итогового значения с округлением до сотен единиц, без указания диапазона.
9. В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 3 настоящего Отчета.
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

11.В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.

12.Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

13.Оценщик не проводит технических экспертиз и не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

14.От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

15.Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

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

17.В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4.1. Сведения о заказчике оценки

ЗАКАЗЧИК	Акционерное общество «Зеленогорское автотранспортное предприятие»
Реквизиты ЗАКАЗЧИКА	Полное наименование: Акционерное общество «Зеленогорское автотранспортное предприятие». Сокращенное наименование: АО «Зеленогорское АТП». ОГРН: № 1242400024943; ИНН/КПП: 2453023659/245301001 Юридический адрес: 663690, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, д. 45/14. Почтовый адрес: 663690, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, д. 45, а/я 33.

Сведения об оценщиках, работающих у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4.2. Сведения об оценщиках

Параметр	Значение
Оценщик	Крецу Геннадий Владимирович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации СРОО "СВОД", расположенной по адресу: Свердловская обл., г Екатеринбург, Октябрьский р-н, ул. Ткачей, д 23.
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация СРОО "СВОД" от 25.07.2013, регистрационный номер № 356
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036925-1, выданный 20.05.2024 года на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» № 348 от 20.05.2024 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Крецу Геннадий Владимирович) № 3724-03 PL 0003, выданный организацией АО "СОГАЗ". Период страхования с 01.12.2024 по 30.11.2025гг. Страховая сумма 5000000 (Пять миллионов) руб.
Местонахождение оценщика	663690, Россия, Красноярский край, г Зеленогорск, ул. Ленина, д 18, 3-й этаж, пом. 2.
Номер контактного телефона	+79082057887
Адрес электронной почты	st4572@mail.ru

Параметр	Значение
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	11
Оценщик	Бондарева Елена Сергеевна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член некоммерческого партнёрства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Вятская, д. 49, строение 1, каб. 223
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: МСНО-НП «ОПЭО» от 20.09.2018, регистрационный номер № 1572.24
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 040438-1, выданный 02.07.2024 года на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» № 357 от 02.07.2024 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Бондарева Елена Сергеевна) № 3724-03 PL 0001, выданный организацией: АО "СОГАЗ". Период страхования с 05.05.2024 по 04.05.2025гг. Страховая сумма 5000000 (Пять миллионов) руб.
Местонахождение оценщика	663690, Россия, Красноярский край, г Зеленогорск, ул. Ленина, д 18, 3-й этаж, пом. 2.
Номер контактного телефона	+79138335468
Адрес электронной почты	8335468@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	10
Сведения о независимости оценщиков	Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 4.3. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт»
ОГРН:	ОГРН 1182468051292
Дата присвоения ОГРН:	30.08.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией АО "СОГАЗ", страховой полис 3724-03 PL 0002 страхования ответственности оценщиков. Период страхования с 18.09.2024г. по 17.09.2025г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Адрес места нахождения: 115035, Россия, г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д. 10. Красноярский филиал АО «СОГАЗ»: 660049, Россия, г. Красноярск, пр-т Мира, д. 19, стр. 1.
Местонахождение:	663690, Россия, Красноярский край, г Зеленогорск, ул. Ленина, д 18, 3-й этаж, пом. 2
Почтовый адрес	663692, Россия, Красноярский край, г Зеленогорск, ул Парковая, д 72, пом. 29
Директор	Крецу Геннадий Владимирович
Телефон:	+79082057887
Электронная почта	st4572@mail.ru

Параметр	Значение
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Стандарт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). ООО «Стандарт» 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.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, указываются сведения 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.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 4.4. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Крецу Геннадий Владимирович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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, приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", (зарегистрировано в Минюсте России 15.10.2020 N 60399).

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 5.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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.

Ассоциацией саморегулируемой организацией оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (далее Ассоциация СРОО «СВОД») утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности для оценщиков – членов Ассоциации СРОО «СВОД», которые являются обязательными к применению. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» можно ознакомиться на официальном сайте: <http://www.srosvod.ru/members/federalnye-standarty-otsenki-2022>.

5.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- в процессе анализа данных, подготовке отчета ни одно лицо не оказывало какого-либо давления на мнение оценщика об оцениваемом имуществе;
- 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), а также Стандартами оценки Ассоциации СРОО «СВОД»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

5.2. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

1. Грязнова, А. Г. Оценка недвижимости /А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, Н. В.Агуреева, И. Л. Артеменков, Л. П. Белых, Г. В. Булычева, В. М. Дидковский, В. С. Зимин, Е. Н. Иванова, И. В. Королев, П. Н. Костин, С. Ю. Кузнецов, Г. И. Микерин, Е. И. Нейман, Е. В. Охрименко, С. Е. Охрименко В. И. Петров, Е. Г. Синогейкина, Е. А. Сычева, С. А. Табакова, Е. П. Ушакова, А. Е. Федоров, В. В. Шихирин, Д. Н. Якубова. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 494 с.
2. Грибовский, С. В. Оценка доходной недвижимости / С. В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 336 с.
3. Правила оценки Физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) г. М., 1994.
4. Федотова, М. А. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации [Текст] / М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
5. Александров, В. Т. Ценообразование в строительстве / В. Т. Александров. – СПб.: Питер, 2001. – 352 с.
6. Валдайцев, С. В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия / С. В. Валдайцев. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 720 с.
7. Материалы сети Интернет.
8. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Издание третье. Нижний Новгород. 2014г.
9. Озеров, Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. - СПб.: Изд-во "МКС", 2007. - 536 с.
10. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Издание третье. Нижний Новгород. 2014г.
11. Справочник оценщика недвижимости-2023 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.
12. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
13. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
14. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
15. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
16. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
17. Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
18. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
19. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
20. Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", (зарегистрировано в Минюсте России 15.10.2020 N 60399)
21. Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости г. Зеленогорска;
22. Аналитический мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в г. Зеленогорске по данным интернет-сайтов (<https://www.avito.ru>, <http://izgr.ru/?mod=boards>, https://realty.ya.ru/krasnoyarskiy_kray_zelenogorsk/, <https://kvartelia.ru/zelenogorsk/sdam/kommercheskaya-nedvizhimost?p=2>, <https://multilisting.su/g-zelenogorsk> и т.д.).

5.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2024г.;
---	---

Копии документов представлены в разделе **Приложения**.

6. ВИДЫ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.

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.

Общие термины и определения

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.

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.

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

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.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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.

Отчет об оценке объекта оценки - 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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. 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.

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

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

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

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. 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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки,

путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, 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».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

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.

При составлении отчета об оценке оценщик строго придерживался следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная Оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, полностью подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет об оценке содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок под объектом оценки расположен по адресу: Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина д. 24 Д.

Район с умеренно развитой деловой и торговой инфраструктурой, развитой сетью дорог. Объект оценки обеспечен хорошей транспортной доступностью. В пределах 800 м расположены остановки общественного транспорта, с автобусными маршрутами, соединяющие район (где находится объект оценки) практически со всеми районами г. Зеленогорска, включая промышленные предприятия.

Окружение земельного участка составляют, административные и промышленные здания, гаражи.

Таким образом, можно сделать вывод, что объект оценки расположен в районе с развитой социальной инфраструктурой и транспортной доступностью.

Одноэтажное кирпичное здание №24Д по ул. Гагарина введено в эксплуатацию в 1978 г. Общая площадь здания – 258,2 кв.м. Общая площадь помещения №1 – 134,8 кв.м. Помещение оснащено инженерными коммуникациями – отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, приточно-вытяжная вентиляция. Ворота распашные, высота ворот – 3,2 м., высота помещения 4,15 м., перекрытие чердачное – сборные железобетонные плиты. Помещение относится к объектам нежилого назначения.

Таблица 8.1.

Адрес (местоположение) объекта	<i>Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, д. 24 Д, пом. 1</i>
Имущественное право	<i>Собственность</i>
Правообладатель	<i>Акционерное общество «Зеленогорское автотранспортное предприятие»</i>
Реквизиты Правообладателя	<i>Полное наименование: Акционерное общество «Зеленогорское автотранспортное предприятие». Сокращенное наименование: АО «Зеленогорское АТП». ОГРН: № 1242400024943; ИНН/КПП: 2453023659/245301001 Юридический адрес: 663690, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, д. 45/14. Почтовый адрес: 663690, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, д. 45, а/я 33.</i>
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	<i>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2024г.; Технический паспорт нежилого здания, строения, сооружения от 10.04.2002г.</i>
Существующие ограничения (обременения) права	<i>Не зарегистрировано</i>
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	<i>Нет данных</i>
Кадастровый номер	<i>24:59:0303037:433</i>
Рельеф	<i>Ровный</i>
Состояние прилегающей территории	<i>Удовлетворительное</i>
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	<i>Обеспечен</i>
Типичное окружение	<i>Нежилые одно, двухэтажные здания, гаражи</i>

Основной тип застройки	<i>Плотная с разрывами</i>
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	<i>Район с умеренно развитой инфраструктурой</i>
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Имеются

Сведения о физических свойствах помещения

Таблица 8.2

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Физические свойства	Литера: --. Группа капитальности: --, Год завершения строительства: 1978	
Этажность	Надземных – 1, подземных – 0.	
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ – 31 %	
Фундамент	Железобетонный ростверк на свайном основании	Хорошее
Стены и их наружная отделка	Кирпич	Хорошее
Перегородки	Кирпичные	Хорошее
Перекрытие чердачное	Ж/б плиты	Хорошее
Перекрытие междуэтажное	Не имеется	--
Перекрытие подвальное	Не имеется	--
Крыша	Мягкая, рубероид	Хорошее
Полы	Бетонные, линолеум	Хорошее
Проемы оконные	Дерево, ПВХ	Хорошее
Проемы дверные (ворота)	Ворота металлические окрашенные распашные, дверные - простые	Хорошее
Внутренняя отделка	Масляная окраска, штукатурка, побелка, панели ПВХ	Хорошее
Отопление	Автономное	В пределах естественного износа
Водопровод	От центральной сети	В пределах естественного износа
Канализация	Центральная	В пределах естественного износа
Горячее водоснабжение	Центральное	В пределах естественного износа
Электроосвещение	Нет	--
Телефон	Нет	--
Вентиляция	Приточно-вытяжная	В пределах естественного износа
Пожарная сигнализация	Имеется	В пределах естественного износа

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет-источников.

Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения¹ технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$\text{Износ} = \frac{EA}{EA + RL}, \quad \{2\}$$

где:

EA = **NL** - **RL** – эффективный возраст;

RL – срок остаточной полезной жизни;

NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 8.3. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных “ступенях” или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных “ступенях” или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 8.4. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	1978 (экспертно)	47	31

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 31%.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ по состоянию объекта оценки.

Таблица 8.5. Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареванию.
2.	Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: • Правоустанавливающим документам - Соответствуют; • Техническим документам - Соответствует.
3.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5.	Функциональное назначение объекта – нежилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: нежилая недвижимость (производственно-складское)
6.	Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7.	Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8.	Планировка Объекта оценки соответствует технической документации.
9.	Здание имеет 31 % износа (по нормативному сроку службы), данные о ремонте отсутствуют. Состояние здания оценивается как хорошее.
10.	Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Простой ремонт» (удовлетворительное).
11.	Инженерное обеспечение Объекта оценки (системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, вентиляции, систем телекоммуникации и связи), соответствует уровню «хорошее», техническое состояние: в пределах естественного износа, текущий ремонт не требуется.
12.	Обременения. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: Не зарегистрировано.
13.	По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Задаaniem на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
14.	По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки.

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

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_may_2024_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/92a5649cb261245772f649d5be4df452/o_tekushchey_cenovoy_situacii_3_iyulya_2024_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

Рост объёма строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г. 9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																
ВВП	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/ 8,6 ²	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 ³	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 629 ³	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ³	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2024 г.² В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.³ Январь–август 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-сентябрь 2024	III кв. 24	сентябрь 2024	август 24	июль 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Экспортно ориентированные отрасли	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6
Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос	5,0	2,6	2,2	2,1	3,8	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4
Отрасли ОПК	25,3	21,6	28,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,1	38,0	30,4	22,1	6,1
пищевая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-сентябрь 2024	III кв. 24	сентябрь 2024	август 24	июль 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
химический комплекс	4,9	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,8	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,0	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,8	2,9	2,9	1,9	3,7	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	7,4	3,2	0,2	1,5	8,2	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	-0,6	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	32,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,0	16,7	23,8	11,6	14,9	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	32,6	27,6	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,4	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	19,4	8,6	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	27,3	30,0	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	4,4	0,5	-4,1	-0,3	6,9	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	9,2	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,2	2,0	1,7	0,2	4,1	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,7	-0,6	-3,1	-1,2	2,5	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)
(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

Со 5 по 12 августа 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 5–12 августа 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,1	2,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	4,0	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,5	97,0	100,4	102,9	105,3	107,7	110,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,9	67,2	66,5	65,6	67,2	68,0	67,6

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Предпринимательская сфера деятельности населения г. Зеленогорска, в большей степени, представлена субъектами малого бизнеса, осуществляющих реализацию товаров и оказывающих услуги.

Основная доля (85%) коммерческой недвижимости торгового и офисного назначения, выставленной на продажу в г. Зеленогорске в 2020-2024 годах, представлена объектами класса «С».

В состав этих объектов входят помещения первых этажей жилых многоквартирных домов, предназначенных для использования, как под офисы, так и под торговлю. Кроме этого, объекты класса «С», представлены одноэтажными (кирпичными и бетонными) отдельно стоящими зданиями, старых построек в удовлетворительном состоянии.

Анализ рынка продаж на начало декабря 2024 г. в г. Зеленогорске показал, что цены на коммерческую недвижимость по сравнению с декабрем 2023г. выросли приблизительно на 7-9%.

Предложения об аренде на рынке нежилых помещений свободного, офисно-торгового назначения и сходных типов объектов находятся в диапазоне стоимости от 200 руб./кв.м. до 1100 руб./кв.м. в зависимости от состояния отделки, состояния здания, расположения, площади и других факторов.

Предложения об аренде на рынке нежилых помещений производственно-складского назначения и сходных типов объектов находятся в диапазоне стоимости от 40 руб./кв.м. до 200 руб./кв.м. в зависимости от состояния отделки, состояния здания, расположения, площади и других факторов.

Предложения о продаже на рынке нежилых помещений свободного, офисно-торгового назначения и сходных типов объектов находятся в диапазоне стоимости от 13290 руб./кв.м. до 87100 руб./кв.м. в зависимости от состояния отделки, состояния здания, расположения, площади и других факторов.

Предложения о продаже на рынке нежилых помещений производственно-складского назначения и сходных типов объектов находятся в диапазоне стоимости от 1100 руб./кв.м. до 27700 руб./кв.м. в зависимости от состояния отделки, состояния здания, расположения, площади и других факторов.

Анализ ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от объекта оценки.

В данном отчете исследованы основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов производственно-складского назначения соответствующего класса. Исходными данными для приведения этих факторов в первую очередь послужил анализ статистической информации по

предложениям к продаже объектов производственно-складского назначения, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе факторов для исследуемого сегмента.

Данные коэффициенты рассчитывались путем анализа рыночных данных, а также на основании мнения экспертов-оценщиков, которые публикуются в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 9.1. Анализ основных ценообразующих факторов на рынке нежилых помещений производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

Наименование фактора	Диапазон значений, отн.ед.		Среднее значение, отн.ед.
Местоположение по району (области, краю) по отношению к областному (краевому центру): Населенные пункты в ближайшей окрестности Райцентры с развитой промышленностью Райцентры с/х районов Прочие населенные пункты	0,76	0,89	0,83
	0,67	0,81	0,74
	0,55	0,69	0,62
	0,42	0,59	0,51
Местоположение по районам города по отношению к самому дорогому району (культурный и исторический центр): Центры административных районов города Спальные микрорайоны высотной застройки Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки Районы вокруг крупных промпредприятий Районы крупных автомагистралей города	0,84	0,94	0,89
	0,78	0,89	0,83
	0,73	0,85	0,79
	0,7	0,84	0,77
	0,77	0,89	0,83
Общая площадь по отношению аналога к объекту оценки, площадью от 300 кв.м. и менее 300-500 кв.м. 500-1000 кв.м. 1000-5000 кв.м. 5000-10000 кв.м. 10000-20000 кв.м. более 20000 кв.м.	1,05	1,2	1,13
	1,15	1,35	1,22
	1,3	1,55	1,44
	1,45	1,75	1,61
	1,6	1,85	1,75
	1,7	1,95	1,82
Физическое состояние здания объекта-аналога по отношению к хорошему состоянию здания объекта оценки: Удовлетворительное Неудовлетворительное	1,2	1,22	1,21
	1,65	1,73	1,69
Этаж расположения аналога по отношению к объекту оценки, расположенному в наземной части: подземная часть	1,15	1,3	1,22
Состояние отделки объекта-аналога по отношению к хорошему	1,13	1,23	1,18

Наименование фактора	Диапазон значений, отн.ед.		Среднее значение, отн.ед.
состоянию объекта оценки: удовлетворительное состояние без отделки			
	1,4	1,51	1,45
Объект, расположенный на закрытой территории по отношению к объекту со свободным доступом	0,82	0,94	0,88
Объект расположенный во встроенном помещении по отношению к объекту, расположенному в отдельно стоящем здании с земельным участком в пределах площади застройки	0,86	0,96	0,91
Материал стен здания объекта-аналога по отношению к капитальным стенам здания объекта оценки: сэндвич металлические	1,2	1,35	1,28
	1,65	1,9	1,82
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	1,12	1,26	1,19
Объект, оснащенный отоплением по отношению к объекту без отопления	1,21	1,54	1,35
Отношение доли различных частей помещений объекта-аналога к производственной-складской части объекта оценки: административно-офисная часть бытовая часть	0,6	0,75	0,68
	0,72	0,9	0,82
Объект, оборудованный железнодорожной веткой по отношению к объекту без железнодорожной ветки	1,09	1,21	1,15
Объект, оснащенный грузоподъемными механизмами по отношению к объекту без грузоподъемных механизмов	1,06	1,18	1,12
Объект, оснащенный холодильными камерами по отношению к объекту без холодильных камер	1,12	1,25	1,18
Объект, имеющий ограждение территории по отношению к объекту без ограждения	1,03	1,11	1,07
Функциональное назначение объекта по	0,75	0,9	0,82

Наименование фактора	Диапазон значений, отн.ед.		Среднее значение, отн.ед.
отношению к универсальному объекту: высококласный объект под пищевое производство объект с/х назначения объект придорожного сервиса			
	0,75	0,9	0,82
	1,23	1,36	1,3
	1,74	0,91	0,83
Скидка на торг на неактивном рынке: универсальные производственно-складские помещения специализированные высококласные складские комплексы объекты, предназначенные для пищевого производства специализированные объекты с/х назначения объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,796	0,899	0,847
	0,798	0,904	0,851
	0,784	0,887	0,836
	0,744	0,867	0,805
	0,797	0,9	0,849

10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ И АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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.

Выбранные методы и подходы

В соответствии со статьей 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200: «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.»

При выборе методов для целей настоящей оценки оценщик руководствовался информацией, полученной в ходе анализа производственно-экономической деятельности, отраслевой спецификой и макро- и микроэкономическим окружением.

Затратный подход

Затратный подход основан на представлениях собственника имущества (продавца) о стоимости объекта. В основе расчета затратным подходом лежат издержки на приобретение (изготовление) объекта с учетом его обесценивания за срок эксплуатации. Приобретая объект, собственник понес определенные затраты, и при продаже он, естественно, намерен их вернуть. Расчет стоимости при таком подходе проводится в два этапа. На первом этапе рассчитывается стоимость приобретения нового, не бывшего в эксплуатации объекта. На втором – обесценивание объекта за время эксплуатации. В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта за вычетом общего износа.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение в отдельно-стоящем нежилом здании. По рекомендациям профессионалов в области оценки стоимости собственности: «...для оценки частей здания, помещений и жилых помещений использование затратного подхода

нецелесообразно;...». Объект оценки является встроенным помещением в нежилом здании. Учитывая рекомендации **использование затратного подхода нецелесообразно**.

Затратный подход в отношении оцениваемого объекта не применяется, поскольку применение данного подхода целесообразно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. Затратный подход, по мнению оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту.

ВЫВОД: Анализ рыночной информации, проведенная идентификация и изучение состояния объекта оценки, дают основание оценщикам не применять метод затратного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход в большей степени отражает точку зрения покупателя на стоимость объекта оценки. В основе подхода лежит принцип замещения, в соответствии с которым информированный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоят объекты аналогичной полезности, продаваемые и покупаемые на рынке. Расчет при таком подходе реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводится анализ рынка и собирается ценовая информация об аналогах объекта оценки. На последующих этапах проводят корректировку стоимости аналогов с учетом их отличий от объекта оценки. Стоимость объекта определяется как некоторая усредненная величина по скорректированным ценам аналогов.

ВЫВОД: Анализ рынка, наличие объектов-аналогов, позволяют применить методы сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупается тот доход, который может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход отражает точку зрения потенциального инвестора, который, располагая свободными денежными средствами, намерен их инвестировать в недвижимость с целью извлечения дохода.

Для реализации доходного подхода в оценке арендного платежа необходимо решить несколько задач:

1. Расчёт рыночной стоимости объекта недвижимости, сдаваемого в аренду (PV);
2. Определение коэффициента капитализации R ;
3. Расчёт месячного арендного платежа ($PMT = PV \cdot R$).

Отказ от расчета стоимости права пользования объектом недвижимости обусловлен, с одной стороны, наличием доли субъективности при расчете ставки капитализации при учете рисков, и с другой стороны – присутствием на рынке прямых аналогов предложений сдачи в аренду, что позволяет сделать расчет наиболее корректным с применением сравнительным подходом без необходимости применения доходного, который показывает стоимость права пользования косвенным путем.

ВЫВОД: На этом основании мы вынуждены отказаться от применения доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.

С учетом вышеизложенных выводов, оценщик использовал сравнительный подход, т.к. применение данного подхода к оценке приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

10.1. Определение стоимости объекта оценки: сравнительный подход.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой аналогичных объектов. Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с объектом оценки. В цену объекта-аналога вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке с объектом оценки проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемых объектов-аналогов, учитывая все их достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщик сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок

купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагает, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Объект оценки находится в г. Зеленогорск. Поиск информации о сделках (предложениях) в ближайшем окружении, в доступных оценщику источниках дал положительные результаты.

Собраны рыночные данные по предложениям по аналогичным объектам. Оценщик применил для оценки рыночной стоимости объекта оценки метод сравнительного анализа продаж².

Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) – метод оценки стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Обоснование набора ценообразующих факторов.

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В табл. 10.1³ приведен перечень групп ценообразующих факторов, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 10.1. Ценообразующие факторы для анализа рынка сделок объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов недвижимости

Наименование фактора	Значимость фактора
Местоположение	0,19
Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,04
Наличие железнодорожной ветки	0,04
Этаж расположения	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Выбор удельных единиц сравнения.

В качестве удельной единицы сравнения за предлагаемые объекты-аналоги принята цена за 1 кв.м общей площади.

Выбор объектов-аналогов.

Сбор сведений о предложениях сопоставимых объектов выполнялся по различным печатным источникам и сети Интернет. Основные данные объектов-аналогов приведены в табл. 10.2 Объекты-аналоги отбирались оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

² Источник: Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости /А.Г. Грязнова, М.А. Федотова и др. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 494 с.

³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л. Я.. Нижний Новгород, 2023г.

При анализе фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки, анализе основных ценообразующих факторов, было установлено, что интервалы значений этих факторов входят в доверительные интервалы, которые публикуются в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л. А. Данный факт подтверждает легитимность использования данного справочника для обоснования корректировок и поправок, вводимых в расчет для устранения каких-либо различий между объектами-аналогами и объектом оценки.

В результате поиска рыночной информации в доступных оценщику источниках сформирована база предложений для применения сравнительного подхода, табл. 10.2, табл. 10.3.

Информация об объектах-аналогах получена из интернет-источников по состоянию на дату оценки.

Таблица 10.2. Исходная информация об объектах-аналогах

№ п/п	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Месторасположение объекта-аналога	Тип объекта	Источник информации
1	4 400	25 000 000	5 681,82	г. Зеленогорск, ул. Индустриальная 4	Производственно-складское	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zelenogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4400_m_4594199466
2	36,0	420 000,00	11 666,67	г. Зеленогорск	Производственно-складское	https://izgr.ru/?mod=boards&page=list&id=153&str=1
3	48,0	1 000 000,0	20 833,33	г. Зеленогорск, а/пл №3	Производственно-складское	https://izgr.ru/?mod=boards&page=single&id=1496194
4	280,0	1 700 000,00	6 071,43	г. Зеленогорск, на территории УАТа	Производственно-складское	https://izgr.ru/?mod=boards&page=list&id=155

Таблица 10.3. Идентификация объектов-аналогов.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.		25 000 000	420 000	1 000 000	1 700 000
Площадь	кв. м	134,80	4 400,0	36,0	48,0	280,0
Цена за 1 кв.м.	руб.		5 681,82	11 666,67	20 833,33	6 071,43
Условия сделки		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Назначение объекта		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет	нет
Доступ к объекту		Свободный	На закрытой территории	Свободный	Свободный	На закрытой территории
Наличие ограждения территории		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Условия рынка (Дата предложения)		январь 2025	ноябрь 2024	октябрь 2024	ноябрь 2024	сентябрь 2024
Местоположение		г. Зеленогорск, ул. Гагарина 24Д	г. Зеленогорск, ул. Индустриальная 4	г. Зеленогорск	г. Зеленогорск, а/пл №3	г. Зеленогорск, на территории УАТа
		микрорайон города	окраина города	микрорайон города	микрорайон города	окраина города
Этажность		1\1	1\1	1\1	1\1	1\1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Наличие отопления		имеется	имеется	нет	имеется	нет
Физическое состояние здания		хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Материал стен		кирпич	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты
Тип объекта		встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Наличие грузоподъемных механизмов		Нет	Нет	нет	нет	нет
Наличие холодильных камер		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Назначение частей производственно-складского комплекса		Производственно-складская часть -118,3 кв.м.; админ.-офисная часть - 16,5 кв.м. $\{(118,3 \cdot 1 + 16,5 \cdot 1,48) / 134,8\}$	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс
Состояние отделки		удовл.	без отделки	удовл.	хорошее	без отделки

Скидка на торг.

Стоимость предложения не есть реальная цена сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца, значит нуждается в корректировке.

Учитывая имеющиеся в доступных источниках данные, современную рыночную информацию оценщик применил к величине рыночной стоимости скидку на торг.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации. Например, в документе «Основные ошибки оценщиков при оценке объектов недвижимости, выявленные при экспертизе отчетов об оценке», подготовленном специалистами Росимущества, один из пунктов (№ 39) гласит: «Цены продаж (**предложений**) по приведенным объектам-аналогам не соответствуют приведенным в анализе рынка объекта оценки диапазонам».

Следует отметить, что точность оценки, проведенной в условиях ограниченной информации (в том числе при отсутствии информации о сделках), всегда ниже. Отсутствие информации о сделках является одной из характеристик «возникающих рынков».

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г..

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 363. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6% 22,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,4%	10,0% 20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0% 23,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3% 27,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2% 20,2%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,8%	7,9% 19,6%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,1%	9,4% 18,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,5%	10,1% 20,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,6%	12,9% 24,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	9,7% 18,5%

409

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 363, стр. 409.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на уторговывание	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скидка на торг	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-16,3%	-16,3%	-16,3%	-16,3%

Последовательно определим значения величин корректировок.

1. Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Красноярском крае на дату оценки составляет 2000⁴р. Объекты недвижимости с оформленным правом собственности имеют преимущество над объектами недвижимости с правом требования.

Размер корректировки определяется по формуле:

$$K = -(2000/C) * S_{об}/100, \quad \{3\}$$

где:

K – корректировка;

⁴ <https://rosreestr.ru>

С – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

1. *Корректировка на условия финансирования*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

2. *Условия сделки (особые условия)*

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного объекта взамен того, которое продается или сдается. Чистая продажа (аренда) – покупатель (арендатор) не связан с ожиданием подбора иного объекта недвижимости, взамен продаваемого (сдаваемого в аренду). Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru>; Миэль, <http://www.miel.ru>; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru>). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на условия продажи	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%

3. *Время продажи*

Корректировка на дату предложения обычно связана с темпами инфляции. Период предложения аналогов и дата оценки не совпадают, поэтому необходимо внести корректировку.

Поправка на дату предложения производилась с использованием индекса инфляции (предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ).⁵

Реализуется формулой:

$$K=(k_1 * k_2 * k_3 * k_n) * 100\%,$$

Где:

К – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

k₁, k₂, k₃ – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога),

k_n – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц до даты оценки.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на условия рынка	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения	январь 2025	ноябрь 2024	октябрь 2024	ноябрь 2024	сентябрь 2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%

4. *Местоположение*

Это процентная корректировка. Месторасположения объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Зависимость определяется на основании результатов анализа

⁵ Источник: http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx

рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г..

Интервалы корректировок на местонахождение внутри населенного пункта:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пятый выпуск.
Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 61. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, среднее и доверительный интервал.

Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83 - 0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,74 - 0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,75 - 0,86
Окрainы города	0,74	0,67 - 0,81
Промышлен	0,77	0,70 - 0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,75 - 0,88
Удельная арендная ставка		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83 - 0,93
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,75 - 0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,75 - 0,86
Окрainы города	0,74	0,67 - 0,81
Промышлен	0,76	0,69 - 0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,76 - 0,88

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пятый выпуск.
Матрицы коэффициентов

Таблица 62. Отношение удельных цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, усредненные данные по России.

Удельные цены	Аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
I	1,00	1,14	1,25	1,25	1,35	1,30	1,22
II	0,88	1,00	1,10	1,10	1,19	1,14	1,07
III	0,80	0,91	1,00	1,00	1,06	1,04	0,98
IV	0,80	0,91	1,00	1,00	1,06	1,04	0,98
V	0,74	0,84	0,93	0,93	1,00	0,96	0,90
VI	0,77	0,86	0,96	0,96	1,04	1,00	0,94
VII	0,82	0,93	1,03	1,03	1,11	1,06	1,00

Таблица 63. Отношение удельных арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, усредненные данные по России.

Удельные арендные ставки	Аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
I	1,00	1,14	1,23	1,23	1,35	1,30	1,22
II	0,88	1,00	1,09	1,09	1,19	1,16	1,07
III	0,81	0,92	1,00	1,00	1,09	1,07	0,99
IV	0,81	0,92	1,00	1,00	1,09	1,07	0,99
V	0,74	0,84	0,91	0,91	1,00	0,97	0,90
VI	0,76	0,86	0,94	0,94	1,03	1,00	0,93
VII	0,82	0,93	1,01	1,01	1,11	1,06	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г, табл. 61, стр. 145, табл. 62, стр. 146.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на местоположение	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Зеленогорск, ул. Гагарина 24Д	г. Зеленогорск, ул. Индустриальная 4	г. Зеленогорск	г. Зеленогорск, а/пл №3	г. Зеленогорск, на территории УАТа
	микрорайон города	окраина города	микрорайон города	микрорайон города	окраина города
Корректировка		19%	0%	0%	19%

5. *Корректировки на материал стен*

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка.

Матрицы коэффициентов

Таблица 166. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным материалом стен, усредненные по городам России.

Материал стен		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,53
	сэндвич-панели	0,79	1,00	1,20
	металлические	0,65	0,83	1,00

Таблица 167. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов с различным материалом стен, усредненные по городам России.

Материал стен		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,55
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,22
	металлические	0,64	0,82	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 166, стр. 256.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на материал стен	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен	кирпич	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты
Корректировка		0%	0%	0%	0%

6. Корректировка на назначение объекта

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость арендной ставки существенно влияет назначение объекта. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023..

Матрицы коэффициентов

Таблица 303. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов различного функционального назначения, усредненные по городам России.

Удельные цены производственно-складских объектов		аналог				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
объект оценки	универсальный объект	1,00	0,79	0,82	1,29	0,86
	высококласный объект	1,26	1,00	1,04	1,63	1,09
	под пищевое производство	1,21	0,95	1,00	1,57	1,05
	сельскохозяйственного назначения	0,77	0,61	0,64	1,00	0,67
	придорожный сервис	1,16	0,92	0,95	1,50	1,00

349

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 303, стр. 349.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на назначение объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

7. Корректировка на состояние здания

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость объекта выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий») и возможные корректировки на состояние дома, определенные коллективным экспертным мнением оценочного сообщества (Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г.).

Таблица 10.4. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

Матрицы коэффициентов

Таблица 244. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов в различном физическом состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,25	1,94
	удовл.	0,80	1,00	1,55
	неудовл.	0,51	0,64	1,00

Таблица 245. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов в различном физическом состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,85
	удовл.	0,81	1,00	1,50
	неудовл.	0,54	0,67	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 244, стр. 302.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на состояние здания	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка		25%	0%	0%	25%

8. Корректировка на тип объекта

Это процентная корректировка. Отдельностоящие здания расположены на обособленной территории, и, как правило, имеют собственную парковку, что достаточно важно в случае использования объекта в качестве производственно-складского. Под встроенными помещениями подразумеваются как встроенные, так и пристроенные помещения к зданию, если под ними не выделены отдельно земельные участки. При этом под встроенным помещением подразумевается объект, сходный со зданием по основным характеристикам, включающий в себя как основные (арендопригодной площади), так и вспомогательные площади или соответствующие доли в площадях общего назначения. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 140. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, усредненные по городам России (исправлено 27.11.2023 г.).

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

Таблица 141. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, усредненные по городам России (исправлено 27.11.2023 г.).

Тип объекта		аналог	
объект оценки	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное
	встроенное	1,00	1,13
		0,89	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 140, стр. 239.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на тип объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка		-13%	0%	0%	0%

9. Корректировки на этажность

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 184. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже, усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог	
		наземная часть	подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,19
	подземная часть	0,84	1,00

Таблица 185. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объекта в подземной части к удельной арендной ставке такого же объекта на наземном этаже, усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог	
		наземная часть	подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,19
	подземная часть	0,84	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 184, стр. 265.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на этажность	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж\этажность	1\1	1\1	1\1	1\1	1\1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

10.Корректировка на площадь

Это процентная корректировка. Это независимая корректировка учитывает изменение стоимости объекта в зависимости от его площади. Как видно из анализа рынка недвижимости, снижение стоимости объекта недвижимости с увеличением общей площади – не линейный процесс – т.е. с увеличением площади аналогичных объектов недвижимости при прочих равных условиях цена единицы площади уменьшается, не пропорционально.⁶

⁶ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., рис. 45, стр. 197.

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал



Рис. 45

На рис. 45 (стр. 197 справочника оценщика – 2023) обозначена степенная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади, рассчитанная на основе ответов оценщиков-экспертов. Данная модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов-аналогов. Важно отметить, что минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, является 50 кв.м. Не следует экстраполировать, при меньшей площади объекта оценки и/или объекта-аналога. В противном случае модель выдаст неверные результаты корректировки. Отметим, что на графике (рис.45) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м.), а по оси ординат поправочные коэффициенты на фактор масштаба. Уравнение для нахождения поправочного коэффициента:

$$y = 1,8153 * x^{-0,119} \quad (1)$$

Результатом анализа будет являться значение показателя, учитывающего силу влияния параметра на цену, называемый также коэффициентом торможения.

Коэффициент торможения параметра может быть определен одним из двух способов:

1. способом «двух точек»;
2. путем построения корреляционного уравнения степенного вида.

Способ «двух точек» заключается в том, что находят два аналогичных объекта, различающихся только значением данного параметра, все остальные параметры у этих объектов одинаковы.

Коэффициент торможения параметра находится по формуле: $b = \ln(\Pi_2 / \Pi_1) / \ln(X_2 / X_1)$.

Если не удастся найти два объекта, различающихся значением только данного параметра, то применяют способ построения корреляционного уравнения. Составляют выборку аналогичных объектов и по ней строят корреляционное уравнение степенного вида $\Pi = a X^b$. Параметр $b = -0,119$ в этом уравнении — интересующий нас коэффициент торможения.

Если площадь меньше 50 кв.м., то для расчета в формулу (1) подставляем значение 50 кв.м..

Поправочный коэффициент для объектов-аналогов находится аналогично (подставим в формулу (1) площади объектов-аналогов вместо x). Как уже отмечалось выше, формула работает при площадях более 50 кв.м..

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на площадь	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь	134,8	4 400,0	36,0	48,0	280,0
Корректировка		51%	-11%	-11%	9%

11. Корректировка на наличие ограждения территории

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 110. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объекта без ограждения к удельной цене такого же объекта, имеющего ограждение территории, усредненные по городам России.

Наличие ограждения территории		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,08
		0,92	1,00

Таблица 111. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объекта без ограждения к удельной арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории, усредненные по городам России.

Наличие ограждения территории		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,07
		0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 110, стр. 185.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на наличие ограждения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ограждения территории	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

12. Корректировка на доступ к объекту

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 94. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом, усредненные по городам России.

Доступ к объекту		аналог	
объект оценки	свободный	свободный	ограниченный
	ограниченный	1,00	1,14
		0,87	1,00

Таблица 95. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом, усредненные по городам России.

Доступ к объекту		аналог	
объект оценки	свободный	свободный	ограниченный
	ограниченный	1,00	1,15
		0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 94, стр. 174.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на доступ к объекту	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
доступ к объекту	Свободный	На закрытой территории	Свободный	Свободный	На закрытой территории
Корректировка		14,0%	0,0%	0,0%	14,0%

13. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 200. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ, усредненные по городам России.

Наличие ГПМ		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,15
	не обеспечены ГПМ	0,87	1,00

Таблица 201. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ, усредненные по городам России.

Наличие ГПМ		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,15
	не обеспечены ГПМ	0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 200, стр. 274.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	нет	нет	нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

14. Корректировка на наличие холодильных камер

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 217. Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами, усредненные по городам России.

Наличие холодильных камер		аналог	
		холодильные камеры есть	холодильные камеры отсутствуют
объект оценки	холодильные камеры есть	1,00	1,20
	холодильные камеры отсутствуют	0,83	1,00

Таблица 218. Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами, данные по Москве и Московской области.

Наличие холодильных камер		аналог	
		холодильные камеры есть	холодильные камеры отсутствуют
объект оценки	холодильные камеры есть	1,00	1,23
	холодильные камеры отсутствуют	0,81	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 217, стр. 284.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на наличие холодильных камер	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
наличие холодильных камер	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

15. Корректировка на состояние отделки

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 266. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным состоянием отделки, усредненные по городам России.

Состояние отделки		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,19	1,47
	удовл.	0,84	1,00	1,24
	без отделки	0,68	0,81	1,00

Таблица 267. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов с различным состоянием отделки, усредненные по городам России.

Состояние отделки		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,35
	удовл.	0,85	1,00	1,15
	без отделки	0,74	0,87	1,00

Таблица 268. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным состоянием отделки, данные по Москве.

Состояние отделки		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,12	1,30
	удовл.	0,89	1,00	1,16
	без отделки	0,77	0,86	1,00

318

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023, табл. 266, стр. 318.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на состояние отделки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	удовл.	без отделки	удовл.	хорошее	без отделки
Корректировка		24,00%	0,00%	-16,00%	24,00%

16. Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 334. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным назначением частей производственно-складского комплекса, усредненные по городам России.

Назначение частей производственно-складского комплекса		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,84
	АО часть	1,48	1,00	1,24
	бытовая часть	1,19	0,81	1,00

Таблица 335. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов с различным назначением частей производственно-складского комплекса, усредненные по городам России.

Назначение частей производственно-складского комплекса		аналог		
		ПС часть	АО часть	ПС часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,84
	АО часть	1,45	1,00	1,22
	бытовая часть	1,19	0,82	1,00

380

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023, табл. 334, стр. 380.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение частей производственно-складского комплекса	Производственно-складская часть - 118,3 кв.м.; админ.-офисная часть - 16,5 кв.м. $\{(118,3 \cdot 1 + 16,5 \cdot 1,48) / 134,8\}$	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс
Корректировка		5,90%	5,90%	5,90%	5,90%

17. Корректировка на наличие отопления

Это процентная корректировка. Зависимость определяется на основании результатов анализа рынка и консультации с участниками рынка, а также коллективным экспертным мнением оценочного сообщества, изложенным в справочнике оценщика недвижимости-2023, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л. А. Н. Новгород. 2023г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 157. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта, усредненные по городам России.

Наличие отопления		аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
объект оценки	отопление есть	1,00	1,25
	отопление отсутствует	0,80	1,00

Таблица 158. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта, данные по Москве.

Наличие отопления		аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
объект оценки	отопление есть	1,00	1,25
	отопление отсутствует	0,80	1,00

249

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание под редакцией Лейфера Л. Я., Нижний Новгород, 2023г., табл. 157, стр. 249.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Корректировка на наличие отопления	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие отопления	имеется	имеется	нет	имеется	нет
Корректировка		0%	25%	0%	25%

Таблица 10.5. Оценка стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена за 1 кв.м.	руб .		5 681,82	11 666,67	20 833,33	6 071,43
Корректировки		(Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки)				
Корректировка на уторговывание			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка за 1 кв.м.	%		-16,3%	-16,3%	-16,3%	-16,3%
	руб .		-926,14	-1 901,67	-3 395,83	-989,64
Скорректированная цена, за 1 кв.м.	руб .		4 755,68	9 765,00	17 437,50	5 081,79
Условия сделки		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	%		0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка за 1 кв.м.	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректирова нная цена, за 1 кв.м.	руб .		4 755,68	9 765,00	17 437,50	5 081,79
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка за 1 кв.м.	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректирова нная цена, за 1 кв.м.	руб .		4 755,68	9 765,00	17 437,50	5 081,79
Назначение объекта		Производстве нно-складское	Производствен но-складское	Производстве нно-складское	Производстве нно-складское	Производствен но-складское
Корректировка за 1 кв.м.	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректирова нная цена, за 1 кв.м.	руб .		4 755,68	9 765,00	17 437,50	5 081,79
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка за 1 кв.м.	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректирова нная цена, за 1 кв.м.	руб .		4 755,68	9 765,00	17 437,50	5 081,79
Доступ к объекту		Свободный	На закрытой территории	Свободный	Свободный	На закрытой территории
Корректировка , за 1 кв.м.	%		14,0%	0,0%	0,0%	14,0%
	руб .		665,80	0,00	0,00	711,45
Скорректирова нная цена, за 1 кв.м.	руб .		5 421,48	9 765,00	17 437,50	5 793,24
Наличие ограждения территории		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка , за 1 кв.м.	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректирова нная цена, за 1 кв.м.	руб .		5 421,48	9 765,00	17 437,50	5 793,24
Условия рынка (Дата предложения)		январь 2025	ноябрь 2024	октябрь 2024	ноябрь 2024	сентябрь 2024
Корректировка за 1 кв.м.	%		0%	0%	0%	0%
	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректирова нная цена, за 1 кв.м.	руб .		5 421,48	9 765,00	17 437,50	5 793,24
Местоположение		г. Зеленогорск, ул. Гагарина 24Д	г. Зеленогорск, ул. Индустриальна я 4	г. Зеленогорск	г. Зеленогорск, а/пл №3	г. Зеленогорск, на территории УАТа
		микрорайон города	окраина города	микрорайон города	микрорайон города	окраина города
Корректировка за 1 кв.м.	%		19%	0%	0%	19%
	руб .		1 030,08	0,00	0,00	1 100,71

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Скорректиро- ванная цена, за 1 кв.м.	руб .		6 451,56	9 765,00	17 437,50	6 893,95
Физические характеристики:						
Этажность		1\1	1\1	1\1	1\1	1\1
Корректировка за 1 кв.м.	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректиро- ванная цена, за 1 кв.м.	руб .		6 451,56	9 765,00	17 437,50	6 893,95
Наличие отопления		имеется	имеется	нет	имеется	нет
Корректировка за 1 кв.м.	%		0%	25%	0%	25%
	руб .		0,00	2 441,25	0,00	1 723,49
Скорректиро- ванная цена, за 1 кв.м.	руб .		6 451,56	12 206,25	17 437,50	8 617,44
Площадь помещения		134,8	4 400,0	36,0	48,0	280,0
Корректировка за 1 кв.м.	%		51%	-11%	-11%	9%
	руб .		3 290,29	-1 342,69	-1 918,13	775,57
Скорректиро- ванная цена, за 1 кв.м.	руб .		9 741,85	10 863,56	15 519,38	9 393,01
Физическое состояние здания		хорошее	удовлетворител ьное	хорошее	хорошее	удовлетворител ьное
Корректировка за 1 кв.м.	%		25%	0%	0%	25%
	руб .		2 435,5	0,0	0,0	2 348,3
Скорректиро- ванная цена, за 1 кв.м.	руб .		12 177,32	10 863,56	15 519,38	11 741,26
Материал стен		кирпич	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты
Корректировка за 1 кв.м.	%		0%	0%	0%	0%
	руб .		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректиро- ванная цена, за 1 кв.м.	руб .		12 177,32	10 863,56	15 519,38	11 741,26
Тип объекта		встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка за 1 кв.м.	%		-13%	0%	0%	0%
	руб .		-1 583,05	0,00	0,00	0,00
Скорректиро- ванная цена, за 1 кв.м.	руб .		10 594,26	10 863,56	15 519,38	11 741,26
Наличие грузоподъемных механизмов		Нет	Нет	нет	нет	нет
Корректировка за 1 кв.м.	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректиро- ванная цена, за 1 кв.м.	руб .		10 594,26	10 863,56	15 519,38	11 741,26
Наличие холодильных камер		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка за 1 кв.м.	руб .		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, за 1 кв.м.	руб .		10 594,26	10 863,56	15 519,38	11 741,26
Назначение частей производственно-складского комплекса		Производственно-складская часть -118,3 кв.м.; админ.-офисная часть - 16,5 кв.м. {(118,3*1+16,5*1,48)/134,8}	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс	Полностью производственно-складской комплекс
Корректировка за 1 кв.м.	%		5,90%	5,90%	5,90%	5,90%
	руб .		625,06	640,95	915,64	692,73
Скорректированная цена, за 1 кв.м.	руб .		11 219,33	11 504,51	16 435,02	12 433,99
Состояние отделки		удовл.	без отделки	удовл.	хорошее	без отделки
Корректировка за 1 кв.м.	%		24,00%	0,00%	-16,00%	24,00%
	руб .		2 692,64	0,00	-2 629,60	2 984,16
Скорректированная цена, за 1 кв.м.	руб .		13 911,96	11 504,51	13 805,42	15 418,15
коэф. вариации	%	12%	!!! Выборка однородна !!!			
Среднее значение стоимости объекта оценки за 1 кв.м.	руб .	13 660,01				
Площадь общая	кв. м.	134,80				
Стоимость объекта оценки	руб .	1 841 369,51				
Стоимость объекта оценки, округленно	руб .	1 841 400				

Статистический дисперсионный анализ.

Анализируемый экономический показатель рассматривается как случайная величина, которая под влиянием множества не учитываемых факторов принимает то или иное значение и для которой можно только указать закон ее распределения. Набор исходных сведений об экономическом показателе по ограниченной группе объектов рассматривают как выборку, предполагая, что существует некая генеральная совокупность. Значения экономического показателя в выборке называют точечными оценками. При этом допускают, что статистические характеристики выборки отражают с некоторым приближением статистические характеристики генеральной совокупности.

Набираемые на практике выборки однородных объектов материалы по объему (обычно от 3 до 20 объектов), поэтому их называют малыми выборками. Основные статистические характеристики (статистики) малой выборки: среднее (среднее арифметическое) значение и среднее квадратическое отклонение.

Среднее значение экономического показателя в выборке:

$$\bar{p} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i}{n},$$

где p_i – текущее значение экономического показателя у i -го объекта; n – количество объектов в выборке (объем выборки).

Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (p_i - \bar{p})^2}{n-1}}.$$

Процедура дисперсионного анализа включает такие этапы: 1) проверка выборки на соответствие нормальному распределению; 2) выявление и исключение выделяющихся **значений**; 3) определение ошибки среднего значения и подготовка предложения по его использованию.

Проверка выборки на соответствие нормальному распределению.

К наиболее распространенным методам проверки однородности данных относится метод предельного коэффициента вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического.

Метод предельного коэффициента вариации v заключается в его расчете по данным выборки

$$v = \frac{s}{\bar{p}} \times 100\% \leq 33\%$$

и наложении ограничения не превышать 33 %: . Если значение v превышает 33 %, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается. Это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

При расчетах величина коэффициента вариации получена равной 12% - **гипотеза о нормальности распределения выборки подтверждается.**

На основе анализа полученных результатов, количества корректировок, определена стоимость объекта недвижимого имущества.

Стоимость объекта оценки общей площадью 134,8 м², определенная сравнительным подходом, с учетом НДС округленно составляет:

1 841 400 (Один миллион восемьсот сорок одна тысяча четыреста) руб.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

В результате использования различных методов расчета получены ориентиры итоговой стоимости объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки (V , руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3 ,$$

где V_1 , V_2 и V_3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, доходным и сравнительным подходами, руб.; Q_1 , Q_2 и Q_3 - значение коэффициентов весомости подходов, соответственно.

С учетом вышеизложенного, а также с учетом использования только одного сравнительного подхода к оценке, предварительное согласование результата оценки объекта оценки не требуется.

В качестве итоговой величины стоимости признается результат, определенный сравнительным подходом.

12. ИТОГОВЫЕ ВЫВОODY И РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Выполненные расчеты, исследования и анализ рынка недвижимости, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы по выполненной оценке стоимости объекта оценки, округленно:

Итоговые результаты оценки стоимости объекта оценки

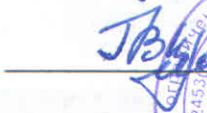
Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки без учета НДС, руб.
Помещение № 1 общей площадью 134,8 м ² , расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Гагарина, 24 Д, пом. 1	1 841 400 (Один миллион восемьсот сорок одна тысяча четыреста)	1 535 500 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч пятьсот)

Оценщик



Г.В. Крецу

Директор ООО «Стандарт»



Г.В. Крецу



Фотографии объекта оценки





Копии информационных материалов

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ " СТАНДАРТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	8	2	4	6	8	0	5	1	2	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 30.08.2018
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы № 7 по Красноярскому краю (2453)

2	4	4	8
---	---	---	---

Территориально обособленное рабочее место Межрайонной инспекции ФНС
России № 7 по Красноярскому краю в г.Зеленогорске)

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

2	4	5	3	0	2	1	2	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

2	4	5	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы №7 по
Красноярскому краю



М. В. Петровская

© 2008 Wiley Periodicals, Inc.

1. *Conducting a Literature Search*

2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818 2819 2820 2821 2822

1. Object expansion

1. Summary of parameters

1. Experimental design

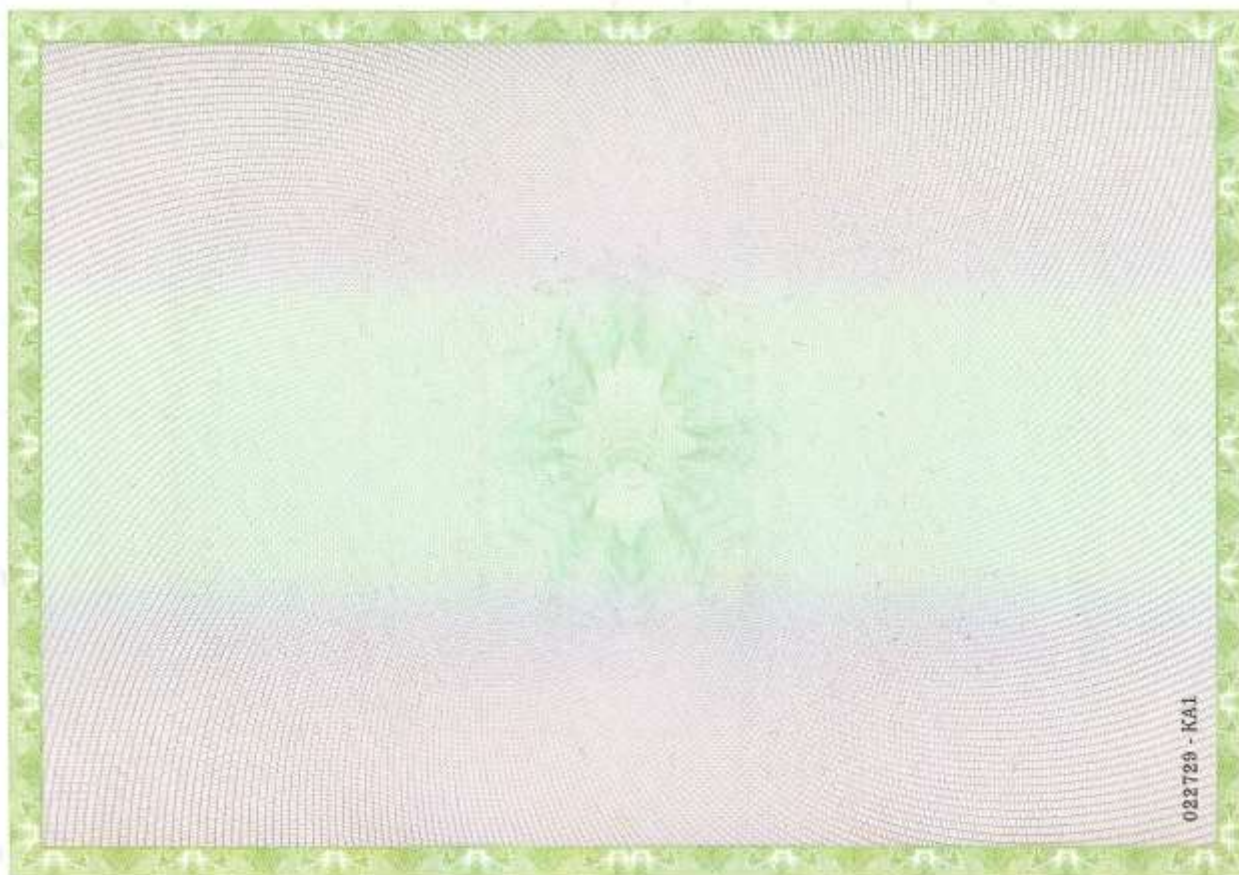
1. Срок действия договора

Страница 50 из 50

– приклад, установлений

— на оплату страховых случаев — 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек;

д. Высшее образование в
преподавании философии
стимулируют



[illegible]

11. **Thyroglossal duct cysts**, also known as **thyroglossal diverticula**, are the most common congenital neck masses. They are located in the midline of the neck, anterior to the trachea, and are usually found in the lower neck. They are caused by a failure of the thyroid gland to descend properly during embryonic development.

1. "Предельное количество объектов для оказания услуг населению" – приказом в редакции от 13.05.2015 г. (правил утвердил Служба по делам).
2. Законное основание от "22" сентября 2024 г.

3. Средства организации и управления школьным учебным процессом в интересах общества (в частности, в интересах будущих поколений) и в интересах родителей обучающихся являются предметом исследования в рамках данной статьи.

[illegible][illegible]

Figure 10.1000

1000

[illegible]

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

[illegible]63

Описание конструктивных элементов здания и определение их

Faintly

Витербо B _____ Готтсхальк _____ Число страниц _____ /
Группа аналитичности _____ 2 _____ Вид внутреннего отложения _____ дата _____

Меню...

[illegible]

Исчисление площадей и объемов латвийского частного (подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible][illegible]

Приложение № 2 к
д. № 1763

Станции технического обслуживания - 2

№ помещения или участка		Назначение частей помещений (кухня, коридоры, кладовая, санузлы, ванная, туалет, котельная, адм. здания, мастерские, столовая, гаражи, склады, гаражи, летки и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру в том числе										
			Общая полезная	учред.-назнач.	жилая	культурно-просветительная	коммунально-бытовая	лечебно-санитарная	торговая	спортивная	производственная	служебно-подсобная	внутренняя высота помещений
1	1	Коридор	6,2									6,2	
	2	Котельная	11,1									11,1	
	3	Приемная залов	16,5	16,5									
	4	Мастерская	101,0								101,0		4,53
		Всего по объекту	134,8	16,5							101,0	17,3	

отражением и сооружением (заполнением) на участке

[illegible]

Общая стоимость (руб.)

[illegible]

- 0.5"	anyone can	2002
- 0.5"	any	2002
- 1.0"	any	2002

Исполнил _____ (Владимирова Н.Е.)
 Проверил _____ (Бесталкина Т.М.)
 Директор МУП _____ (Исидорова Р.В.)

Последующие обследования

№ документа	1-2	1-3	1-4	1-5	1-6	1-7	1-8	1-9	1-10	1-11	1-12	1-13	1-14	1-15	1-16	1-17	1-18	1-19	1-20	1-21	1-22	1-23	1-24	1-25	1-26	1-27	1-28	1-29	1-30	1-31	1-32	1-33	1-34	1-35	1-36	1-37	1-38	1-39	1-40	1-41	1-42	1-43	1-44	1-45	1-46	1-47	1-48	1-49	1-50	1-51	1-52	1-53	1-54	1-55	1-56	1-57	1-58	1-59	1-60	1-61	1-62	1-63	1-64	1-65	1-66	1-67	1-68	1-69	1-70	1-71	1-72	1-73	1-74	1-75	1-76	1-77	1-78	1-79	1-80	1-81	1-82	1-83	1-84	1-85	1-86	1-87	1-88	1-89	1-90	1-91	1-92	1-93	1-94	1-95	1-96	1-97	1-98	1-99	1-100	1-101	1-102	1-103	1-104	1-105	1-106	1-107	1-108	1-109	1-110	1-111	1-112	1-113	1-114	1-115	1-116	1-117	1-118	1-119	1-120	1-121	1-122	1-123	1-124	1-125	1-126	1-127	1-128	1-129	1-130	1-131	1-132	1-133	1-134	1-135	1-136	1-137	1-138	1-139	1-140	1-141	1-142	1-143	1-144	1-145	1-146	1-147	1-148	1-149	1-150	1-151	1-152	1-153	1-154	1-155	1-156	1-157	1-158	1-159	1-160	1-161	1-162	1-163	1-164	1-165	1-166	1-167	1-168	1-169	1-170	1-171	1-172	1-173	1-174	1-175	1-176	1-177	1-178	1-179	1-180	1-181	1-182	1-183	1-184	1-185	1-186	1-187	1-188	1-189	1-190	1-191	1-192	1-193	1-194	1-195	1-196	1-197	1-198	1-199	1-200	1-201	1-202	1-203	1-204	1-205	1-206	1-207	1-208	1-209	1-210	1-211	1-212	1-213	1-214	1-215	1-216	1-217	1-218	1-219	1-220	1-221	1-222	1-223	1-224	1-225	1-226	1-227	1-228	1-229	1-230	1-231	1-232	1-233	1-234	1-235	1-236	1-237	1-238	1-239	1-240	1-241	1-242	1-243	1-244	1-245	1-246	1-247	1-248	1-249	1-250	1-251	1-252	1-253	1-254	1-255	1-256	1-257	1-258	1-259	1-260	1-261	1-262	1-263	1-264	1-265	1-266	1-267	1-268	1-269	1-270	1-271	1-272	1-273	1-274	1-275	1-276	1-277	1-278	1-279	1-280	1-281	1-282	1-283	1-284	1-285	1-286	1-287	1-288	1-289	1-290	1-291	1-292	1-293	1-294	1-295	1-296	1-297	1-298	1-299	1-300	1-301	1-302	1-303	1-304	1-305	1-306	1-307	1-308	1-309	1-310	1-311	1-312	1-313	1-314	1-315	1-316	1-317	1-318	1-319	1-320	1-321	1-322	1-323	1-324	1-325	1-326	1-327	1-328	1-329	1-330	1-331	1-332	1-333	1-334	1-335	1-336	1-337	1-338	1-339	1-340	1-341	1-342	1-343	1-344	1-345	1-346	1-347	1-348	1-349	1-350	1-351	1-352	1-353	1-354	1-355	1-356	1-357	1-358	1-359	1-360	1-361	1-362	1-363	1-364	1-365	1-366	1-367	1-368	1-369	1-370	1-371	1-372	1-373	1-374	1-375	1-376	1-377	1-378	1-379	1-380	1-381																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	Дата завершения работы																																						1												2												3												4												5												6												7												8												9												10												11												12												13												14												15												16												17												18												19												20												21												22												23												24												25												26												27												28												29												30												31												32												33												34												35												36												37												38												39												40												41												42												43												44												45												46												47												48												49												50												51												52												53												54												55												56												57												58												59												60												61												62												63												64												65												66												67												68												69												70												71												72												73												74												75												76												77												78												79												80												81												82												83												84												85												86												87												88												89												90												91												92												93												94												95												96												97												98												99												100												101												102												103												104												105												106												107												108												109												110												111												112												113												114												115												116												117												118												119												120												121												122												123												124												125												126												127												128												129												130												131												132												133												134												135												136												137												138												139												140												141												142												143												144												145												146												147												148												149												150												151												152												153												154												155												156												157												158												159												160												161												162												163												164												165												166												167												168												169												170												171												172												173												174												175												176												177												178												179												180												181												182												183												184												185												186												187												188												189												190												191												192												193												194												195												196												197												198												199												200												201												202												203												204												205												206												207												208												209												210												211												212												213												214												215												216												217												218												219												220												221												222												223												224												225												226												227												228												229												230												231												232												233												234												235												236												237												238												239												240												241												242												243												244												245												246												247												248												249												250												251												252												253												254												255												256												257												258												259												260												261												262												263												264												265												266												267												268												269												270												271												272												273												274												275												276												277												278												279												280												281												282												283												284												285												286												287												288												289												290												291												292												293												294												295												296												297												298												299												300												301												302												303												304												305												306												307												308												309												310												311												312												313												314												315												316												317												318												319												320												321												322												323												324												325												326												327												328												329												330												331												332												333												334												335												336												337												338												339												340												341												342												343												344												345												346												347												348												349												350												351												352												353												354												355												356												357												358												359												360												361												362												363												364												365												366												367												368												369												370												371												372												373												374												375												376												377												378												379												380												381										
Исполнитель:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

Производство, 4400 м²

♥ Добавить в избранное 📏 Сравнить 📌 Добавить заметку



25 000 000 ₽ ▾

5 682 ₽ за м²

8 913 520-53-92

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олег Максимов

Частное лицо
на Avito с ноября 2019



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 4400 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 200 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта

📍 Возможные конкуренты

📍 Пешая доступность

📍 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Прайс», ОГРН 5167746245960

Расположение

Красноярский край, Зеленогорск, Индустриальная ул., 4

[Показать карту](#)

Описание

Продается помещение в хорошем состоянии, с отоплением. Можно использовать как склад, также есть возможность сделать производство или просто эксплуатировать в качестве гаражного бокса.

Заинтересованным лицам могу скинуть видео обзора на здание.

Торг!

О здании

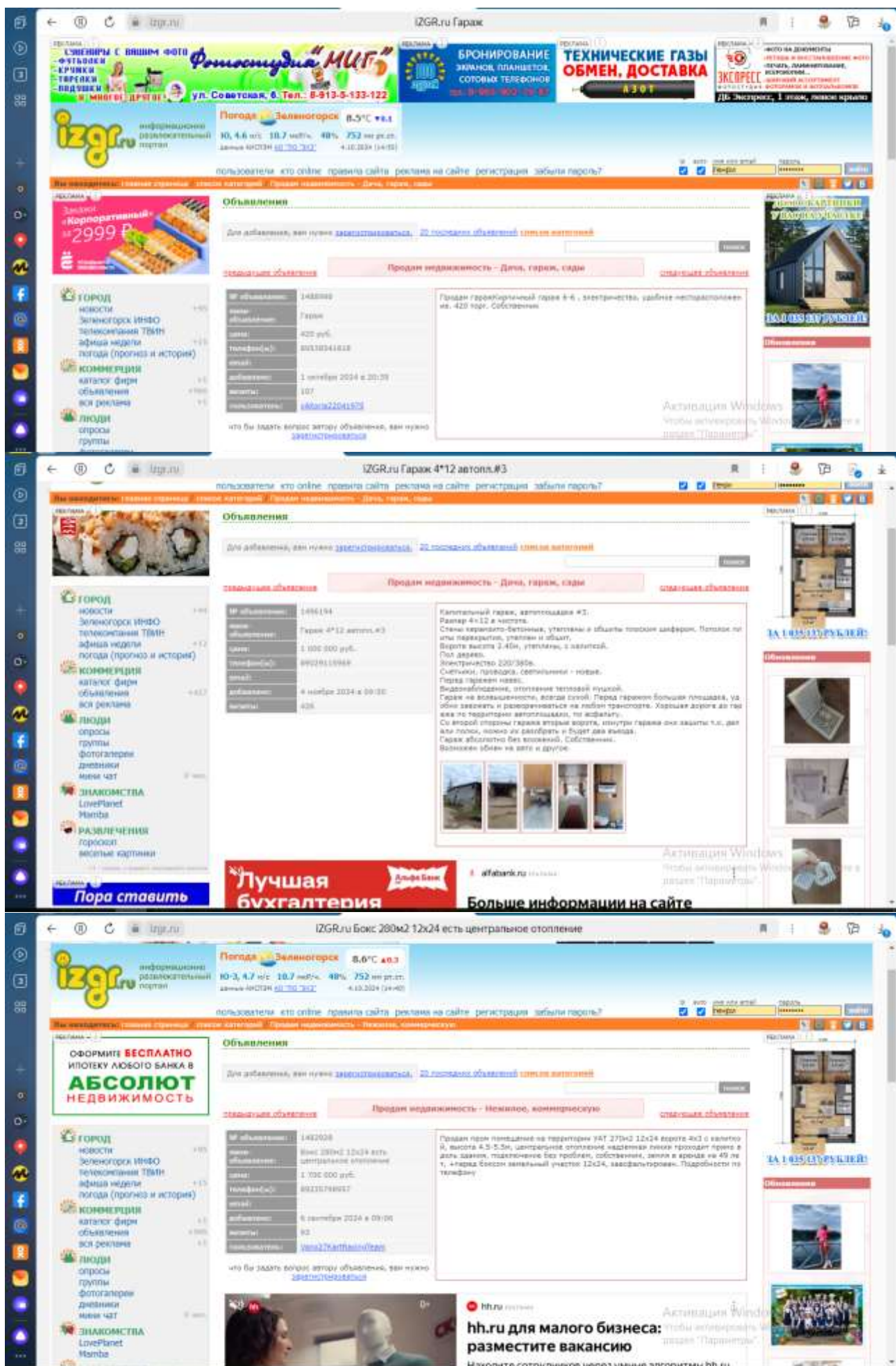
Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

№ 4594799466 - 21 ноября в 22:47 - 187 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Всего в настоящем документе пр
пронумеровано и скреплено мас

печатью

69 (Шестьдесят девять)

(цифрами и прописью)

Директор

(должность)

Иванов

(подпись)

Криво

(Ф.И.О.)

16 » Января 20

