

## ОТЧЕТ № 106(1202) ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

|                            |                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки              | Нежилые помещения в количестве 27 единиц                                                                                             |
| Адрес (местоположение)     | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5            |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость                                                                                                                   |
| Дата оценки                | 27.06.2023 г.                                                                                                                        |
| Дата составления отчета    | 27.06.2023 г.                                                                                                                        |
| Заказчик                   | МУП «Ремжилсервис»                                                                                                                   |
| Исполнитель                | ООО «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ» (ООО «ОСК-ДВ»)<br>680020, г. Хабаровск, пер. Доступный, 13, оф.24<br>Тел.: 8(4212) 22-02-24, 24-10-25 |

Господину Петровскому М. В.,  
Конкурсному управляющему  
МУП "Ремжилсервис"

Уважаемый Максим Викторович!

В соответствии с Договором №13/404 от 26.05.2023 г., оценщиком ООО «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ» (ООО «ОСК-ДВ»), проведена оценка рыночной стоимости. Согласно заданию на оценку в Приложении №1 к данному договору объектом оценки является: Нежилые помещения в количестве 27 единиц.

Цель оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Оценка произведена по состоянию на 26.06.2023 г. Отчет был выполнен в период с 26.05.2023 по 26.06.2023 гг. Дата составления отчета – 26.06.2023 г.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)», Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)», Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 года, а также свода стандартов и правил Ассоциации «Русского общества оценщиков», утвержденных Советом РОО 07.11.2022 г, протоколом №28-С, 31-С, 28

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, было сделано заключение, что, по мнению Оценщика, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 26.06.2023 г., с учетом сделанных допущений, округленно без НДС составила:

**15 248 000 (Пятнадцать миллионов двести сорок восемь тысяч) руб.**

В том числе:

|                                                                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое, общая площадь 13,1 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10026                                             | 289 000   |
| 2. Нежилое помещение №6, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10027                                              | 174 000   |
| 3. Нежилое помещение №6,7 3-его этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 8,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9241 | 155 000   |
| 4. Нежилое помещение №9, назначение: нежилое, общая площадь 17,9 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10030                                             | 549 000   |
| 5. Нежилое помещение №10, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9997                                             | 309 000   |
| 6. Нежилое помещение №11, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9301                                              | 125 000   |
| 7. Нежилое помещение №12, назначение: нежилое, общая площадь 31,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9999                                             | 1 082 000 |
| 8. Нежилое помещение №13, назначение: нежилое, общая площадь 61,4 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10000                                            | 1 924 000 |
| 9. Нежилое помещение №14, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10001                                            | 962 000   |

|                                                                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10. Нежилое помещение №16, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10003                                            | 162 000   |
| 11. Нежилое помещение №17, назначение: нежилое, общая площадь 13,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10004                                           | 317 000   |
| 12. Нежилое помещение №19, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10006                                           | 740 000   |
| 13. Нежилое помещение №20, назначение: нежилое, общая площадь 34,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10008                                           | 1 087 000 |
| 14. Нежилое помещение №20-23, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9240                                         | 962 000   |
| 15. Нежилое помещение №23, назначение: нежилое, общая площадь 30,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10011                                           | 946 000   |
| 16. Нежилое помещение №24, назначение: нежилое, общая площадь 11,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10012                                           | 253 000   |
| 17. Нежилое помещение №25, назначение: нежилое, общая площадь 30,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10013                                           | 965 000   |
| 18. Нежилое помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 31,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10014                                           | 868 000   |
| 19. Нежилое помещение №27, назначение: нежилое, общая площадь 31 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10015                                             | 857 000   |
| 20. Нежилое помещение №29, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10017                                            | 165 000   |
| 21. Нежилое помещение №31, назначение: нежилое, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10020                                           | 261 000   |
| 22. Нежилое помещение №31 3-го этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9320 | 282 000   |
| 23. Нежилое помещение №32, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10021                                             | 266 000   |
| 24. Нежилое помещение №33, назначение: нежилое, общая площадь 12,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10022                                           | 324 000   |
| 25. Нежилое помещение №34, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10023                                           | 263 000   |
| 26. Нежилое помещение №35, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10024                                           | 309 000   |
| 27. Нежилое помещение №37, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9278                                            | 652 000   |

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет Отчет №106(1202) от 27.06.2023 г., приведенный далее.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
Директор ООО «ОСК-ДВ»



Е. А. Разумова

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|     |                                                                                                                                                                                                         |     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.  | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                    | 5   |
| 1.1 | Основные факты и выводы .....                                                                                                                                                                           | 5   |
| 1.2 | Задание на оценку .....                                                                                                                                                                                 | 7   |
| 1.3 | Сведения о заказчике оценки .....                                                                                                                                                                       | 14  |
| 1.4 | Сведения об оценщике и оценочной организации .....                                                                                                                                                      | 14  |
| 1.5 | Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....                                                                                     | 16  |
| 1.6 | Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации .....                                                                                                                          | 17  |
| 1.7 | Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения .....                                                                                                         | 18  |
| 1.8 | Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия .....                                                                                                                                             | 18  |
| 1.9 | Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....                                                                                                                                    | 21  |
| 2.  | ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ..... | 23  |
| 2.1 | Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки .....                                                                                                                                   | 23  |
| 2.2 | Сведения о балансовой стоимости объекта оценки .....                                                                                                                                                    | 23  |
| 2.3 | Анализ достаточности и достоверности используемой информации .....                                                                                                                                      | 23  |
| 2.4 | Описание местоположения .....                                                                                                                                                                           | 23  |
| 2.5 | Имущественные права .....                                                                                                                                                                               | 24  |
| 2.6 | Обременения, связанные с объектом оценки .....                                                                                                                                                          | 24  |
| 2.7 | Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....                                    | 24  |
| 3.  | Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость .....                                                                                          | 39  |
| 3.1 | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки .....                                                                             | 39  |
| 3.2 | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....                                                                                                                             | 45  |
| 3.3 | Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект .....                                                        | 47  |
| 3.4 | Анализ основных факторов, влияющие на спрос, предложение и цену сопоставимых объектов .....                                                                                                             | 52  |
| 3.5 | Основные выводы относительно рынка недвижимости .....                                                                                                                                                   | 57  |
| 4.  | АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                                                                                                           | 58  |
| 5.  | ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                                                                                  | 59  |
| 5.1 | Затратный подход .....                                                                                                                                                                                  | 59  |
| 5.2 | Сравнительный подход .....                                                                                                                                                                              | 60  |
| 5.3 | Доходный подход .....                                                                                                                                                                                   | 61  |
| 5.4 | Согласование полученных результатов .....                                                                                                                                                               | 62  |
| 6.  | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                  | 63  |
| 6.1 | Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....                                                                                                                                       | 63  |
| 6.2 | Определение стоимости объекта оценки доходным подходом .....                                                                                                                                            | 78  |
| 6.3 | Определение стоимости объекта оценки затратным подходом .....                                                                                                                                           | 96  |
| 7.  | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                         | 97  |
| 8.  | ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....                                                                                                                                                                          | 102 |
| 9.  | ПРИЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                        | 103 |

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Основные факты и выводы

**Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | <p>1. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое, общая площадь 13,1 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10026</p> <p>2. Нежилое помещение №6, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10027</p> <p>3. Нежилое помещение №6,7 3-его этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 8,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9241</p> <p>4. Нежилое помещение №9, назначение: нежилое, общая площадь 17,9 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10030</p> <p>5. Нежилое помещение №10, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9997</p> <p>6. Нежилое помещение №11, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9301</p> <p>7. Нежилое помещение №12, назначение: нежилое, общая площадь 31,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9999</p> <p>8. Нежилое помещение №13, назначение: нежилое, общая площадь 61,4 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10000</p> <p>9. Нежилое помещение №14, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10001</p> <p>10. Нежилое помещение №16, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10003</p> <p>11. Нежилое помещение №17, назначение: нежилое, общая площадь 13,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10004</p> <p>12. Нежилое помещение №19, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10006</p> <p>13. Нежилое помещение №20, назначение: нежилое, общая площадь 34,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10008</p> <p>14. Нежилое помещение №20-23, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9240</p> <p>15. Нежилое помещение №23, назначение: нежилое, общая площадь 30,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10011</p> <p>16. Нежилое помещение №24, назначение: нежилое, общая площадь 11,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10012</p> <p>17. Нежилое помещение №25, назначение: нежилое, общая площадь 30,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10013</p> <p>18. Нежилое помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 31,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10014</p> |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                                                                                                       | 19. Нежилое помещение №27, назначение: нежилое, общая площадь 31 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10015<br>20. Нежилое помещение №29, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10017<br>21. Нежилое помещение №31, назначение: нежилое, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10020<br>22. Нежилое помещение №31 3-го этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9320<br>23. Нежилое помещение №32, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10021<br>24. Нежилое помещение №33, назначение: нежилое, общая площадь 12,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10022<br>25. Нежилое помещение №34, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10023<br>26. Нежилое помещение №35, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10024<br>27. Нежилое помещение №37, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9278 |                 |                  |
| Порядковый номер отчета                                                                                               | №106(1202)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                  |
| Дата составления отчета                                                                                               | 27.06.2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                  |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки                                                              | Договор №13/404 от 26.05.2023 г., заключенный между Муниципальным унитарным предприятием «Ремжилсервис», в лице Конкурсного управляющего Петровского Максима Викторовича на основании Решения Арбитражного суда Камчатского края от 03 сентября 2014 года по делу № А24-1329/2012<br>и ООО «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ» в лице директора Разумовой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                  |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости                                                        | Результаты оценки будут использованы в целях определения начальной продажной цены при реализации имущества на торгах в рамках процедуры банкротства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                  |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объектов, входящих в состав объекта оценки   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                  |
| 1. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое, общая площадь 13,1 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10026 | Сравнительный подход                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                       | 382 206                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 226 276         | не применялся    |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.                                                 | 289 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                  |
| 2. Нежилое помещение №6, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10027  | Сравнительный подход                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                       | 268 419                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 111 568         | не применялся    |

|                                                                                                                                                                   |                      |                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 174 000              |                 |                  |
| 3. Нежилое помещение №6,7 3-его этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 8,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9241 | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 243 232              | 96 158          | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 155 000              |                 |                  |
| 4. Нежилое помещение №9, назначение: нежилое, общая площадь 17,9 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10030                                             | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 623 045              | 500 001         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 549 000              |                 |                  |
| 5. Нежилое помещение №10, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9997                                             | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 424 645              | 232 288         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 309 000              |                 |                  |
| 6. Нежилое помещение №11, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9301                                              | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 219 284              | 61 948          | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 125 000              |                 |                  |
| 7. Нежилое помещение №12, назначение: нежилое, общая площадь 31,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9999                                             | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 1 082 498            | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 1 082 000            |                 |                  |
| 8. Нежилое помещение №13, назначение: нежилое, общая площадь 61,4 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10000                                            | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 1 924 030            | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 1 924 000            |                 |                  |
| 9. Нежилое помещение №14, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10001                                            | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 962 015              | не применялся   | не применялся    |

|                                                                                                                           |                      |                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                              | 962 000              |                 |                  |
| 10. Нежилое помещение №16, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10003    | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                           | 251 524              | 102 830         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                              | 162 000              |                 |                  |
| 11. Нежилое помещение №17, назначение: нежилое, общая площадь 13,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10004   | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                           | 416 769              | 250 040         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                              | 317 000              |                 |                  |
| 12. Нежилое помещение №19, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10006   | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                           | 739 530              | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                              | 740 000              |                 |                  |
| 13. Нежилое помещение №20, назначение: нежилое, общая площадь 34,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10008   | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                           | 1 087 359            | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                              | 1 087 000            |                 |                  |
| 14. Нежилое помещение №20-23, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9240 | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                           | 962 015              | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                              | 962 000              |                 |                  |
| 15. Нежилое помещение №23, назначение: нежилое, общая площадь 30,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10011   | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                           | 946 347              | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                              | 946 000              |                 |                  |
| 16. Нежилое помещение №24, назначение: нежилое, общая площадь 11,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10012   | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                           | 357 230              | 183 688         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                              | 253 000              |                 |                  |

|                                                                                                                                                                   |                      |                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| 17. Нежилое помещение №25, назначение: нежилое, общая площадь 30,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10013                                           | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 965 149              | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 965 000              |                 |                  |
| 18. Нежилое помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 31,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10014                                           | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 867 896              | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 868 000              |                 |                  |
| 19. Нежилое помещение №27, назначение: нежилое, общая площадь 31 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10015                                             | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 856 840              | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 857 000              |                 |                  |
| 20. Нежилое помещение №29, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10017                                            | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 254 288              | 105 128         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 165 000              |                 |                  |
| 21. Нежилое помещение №31, назначение: нежилое, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10020                                           | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 351 028              | 200 317         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 261 000              |                 |                  |
| 22. Нежилое помещение №31 3-го этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9320 | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 370 376              | 222 976         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 282 000              |                 |                  |
| 23. Нежилое помещение №32, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10021                                             | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                                                                   | 382 877              | 188 837         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                                                                      | 266 000              |                 |                  |
| 24. Нежилое помещение №33, назначение: нежилое, общая                                                                                                             | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |

|                                                                                                                         |                      |                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| площадь 12,6 кв.м, этаж 3,<br>кадастровый номер:<br>41:02:0010106:10022                                                 | 438 568              | 247 716         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                            | 324 000              |                 |                  |
| 25. Нежилое помещение №34, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10023 | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                         | 379 396              | 185 376         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                            | 263 000              |                 |                  |
| 26. Нежилое помещение №35, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10024 | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                         | 424 645              | 232 288         | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                            | 309 000              |                 |                  |
| 27. Нежилое помещение №37, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9278  | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|                                                                                                                         | 652 304              | не применялся   | не применялся    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                            | 652 000              |                 |                  |
| <b>Итоговая суммарная величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                  | 15 248 000           |                 |                  |

## 1.2 Задание на оценку

Задание на оценку составлено в соответствии с ФСО №IV, Приложение №4 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

**Таблица 2. Задание на оценку**

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b> | 1. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое, общая площадь 13,1 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10026                                             |
|                                                                                                                       | 2. Нежилое помещение №6, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10027                                              |
|                                                                                                                       | 3. Нежилое помещение №6,7 3-его этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 8,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9241 |
|                                                                                                                       | 4. Нежилое помещение №9, назначение: нежилое, общая площадь 17,9 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10030                                             |
|                                                                                                                       | 5. Нежилое помещение №10, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9997                                             |
|                                                                                                                       | 6. Нежилое помещение №11, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9301                                              |
|                                                                                                                       | 7. Нежилое помещение №12, назначение: нежилое, общая площадь 31,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9999                                             |

|  |                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 8. Нежилое помещение №13, назначение: нежилое, общая площадь 61,4 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10000                                            |
|  | 9. Нежилое помещение №14, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10001                                            |
|  | 10. Нежилое помещение №16, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10003                                            |
|  | 11. Нежилое помещение №17, назначение: нежилое, общая площадь 13,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10004                                           |
|  | 12. Нежилое помещение №19, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10006                                           |
|  | 13. Нежилое помещение №20, назначение: нежилое, общая площадь 34,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10008                                           |
|  | 14. Нежилое помещение №20-23, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9240                                         |
|  | 15. Нежилое помещение №23, назначение: нежилое, общая площадь 30,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10011                                           |
|  | 16. Нежилое помещение №24, назначение: нежилое, общая площадь 11,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10012                                           |
|  | 17. Нежилое помещение №25, назначение: нежилое, общая площадь 30,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10013                                           |
|  | 18. Нежилое помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 31,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10014                                           |
|  | 19. Нежилое помещение №27, назначение: нежилое, общая площадь 31 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10015                                             |
|  | 20. Нежилое помещение №29, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10017                                            |
|  | 21. Нежилое помещение №31, назначение: нежилое, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10020                                           |
|  | 22. Нежилое помещение №31 3-го этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9320 |
|  | 23. Нежилое помещение №32, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10021                                             |
|  | 24. Нежилое помещение №33, назначение: нежилое, общая площадь 12,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10022                                           |
|  | 25. Нежилое помещение №34, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10023                                           |
|  | 26. Нежилое помещение №35, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10024                                           |
|  | 27. Нежилое помещение №37, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9278                                            |

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>                                                                                  | - право хозяйственного ведения на нежилые помещения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>                                                  | - право собственности (хозяйственного ведения) на нежилые помещения;<br>- обременений прав не обнаружено.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Обладатель оцениваемых прав</b>                                                                                                        | Муниципальное унитарное предприятие «Ремжилсервис» (ИНН 4102001321, КПП 410201001)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Цель оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки</b>                                                               | Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>                             | В целях определения начальной цены при реализации имущества на торгах в рамках процедуры банкротства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)</b>                                                                                              | Рыночная стоимость, в соответствии с определением, установленным ст.3 Закона РФ "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29.07.98 г., п. 13 ФСО № II.<br>Вид стоимости определяется на основании предполагаемого использования результатов оценки п.1 ФСО №II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Дата оценки</b>                                                                                                                        | 27.06.2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Дата проведения осмотра объекта оценки</b>                                                                                             | Оценщик не произвел осмотр ввиду удаленного местонахождения объекта оценки. Заказчик предоставил фотоматериалы 19.06.2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>                                                                                           | С 26.05.2023 по 27.06.2023 г.<br>• _ 10 (Десять) рабочих дней с даты наступления последнего из событий:<br>• _ предоставление ЗАКАЗЧИКОМ документов (или их копий) и информации, необходимых для оказания услуг по настоящему договору, передаваемых ЗАКАЗЧИКОМ ИСПОЛНИТЕЛЮ или получение платежа                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении №3 к Отчету)</b> | - Решение Арбитражного суда Камчатского края дело №А24-1329/2012 от 13.03.2014 г.<br>- Решение Арбитражного суда Камчатского края дело №А24-1329/2012 от 03.09.2014 г.<br>- Решение Арбитражного суда Камчатского края дело №А24-1329/2012 от 11.11.2022 г.<br>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247269<br>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247283<br>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 28.08.2018г. № КУВИ-001/2018-6286274<br>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247228<br>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247295<br>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 26.09.2018г. №КУВИ-001/2018-9323290<br>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247254 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81260585</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81260725</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81261001</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247273</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247279</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247278</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 26.09.2018г. № КУВИ-001/2018-9326524</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247280</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247266</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247236</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247286</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247277</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247288</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247234</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 26.09.2018г. № КУВИ-001/2018-9325485</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247267</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247311</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247315</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247304</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 28.08.2018г. № КУВИ-001/2018-6286599</li> </ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | - Технический паспорт на нежилое здание город Вилючinsk ул. Победы №5 инв.№, составлен по состоянию на 08.12.2008 г.                                                                                                                                                                    |
| <b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b> | - Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась.<br>- Определение рыночной стоимости производится без учета имеющихся ограничений (обременений). Техническое состояние принято на основании данных Заказчика. |
| <b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>                          | Не привлекаются                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Форма составления отчета об оценке</b>                                                            | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и в форме электронного документа)                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>                   | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика                                                                                                                                  |
| <b>Форма представления итоговой стоимости</b>                                                        | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость                                                            |
| <b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>                                              | Не предусмотрены                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>     | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Источник: Договор №13/404 от 26.05.2023 г. и Задание на оценку (приложение 1 к данному договору).

### 1.3 Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик оценки</b> | Муниципальное унитарное предприятие «Ремжилсервис» (ИНН 4102001321, КПП 410201001), в лице Конкурсного управляющего Петровского Максима Викторовича на основании Решения Арбитражного суда Камчатского края от 03 сентября 2014 года по делу № А24-1329/2012 |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.4 Сведения об оценщике и оценочной организации

Таблица 4. Сведения об оценщике

|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Оценщик</b>                                                                                                           | Разумова Елена Анатольевна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>                                                    | Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 000773, дата внесения в Реестр: 28.08.2007г. информация на сайте ( <a href="http://srroo.ru/about/reestr/377214/">http://srroo.ru/about/reestr/377214/</a> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b> | Диплом по программе профессиональной переподготовки оценщиков ПП № 176023 от 30 июня 2000 г., выданный ДВГТУ (г. Владивосток);<br>Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 214/2003 (г. Владивосток, 2003 г.);<br>Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 902 (г. Владивосток, 2006 г.);<br>Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 45517 (г. Хабаровск, 2009 г.);<br>Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 62212 (г. Хабаровск, 2012 г.)<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №032345-1 от 17.12.2021 г. |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>                            | Аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №032345-1 выдан 17.12.2021 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>                                                  | Более 20 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика</b>             | Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7670R/776/00068/22 от 25.05.2022г., выдан АО «АльфаСтрахование», срок страхования с 01.07.2022 г. по 30.06.2023г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллиона) рублей, лимит ответственности по одному страховому случаю установлен в 5 000 000 (пять миллиона) рублей, франшиза не установлена |
| <b>Почтовый адрес оценщика</b>                                                               | Хабаровский край, г Хабаровск, Центральный р-н, Доступный пер, д 13, оф 24, +74212220224, osc@osc-dv.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Номер и дата трудового договора Оценщика, адрес электронной почты, контактный телефон</b> | Трудовой договор № б/н от 29.11.2012 г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Таблица 5. Сведения об оценочной организации

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>        | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                  | Общество с ограниченной ответственностью «ОСК-ДВ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ОГРН оценочной организации, дата присвоения, регистрирующий орган</b>                                   | 1122721012226, 28.11.2012г., Инспекция МНС РФ по г.Хабаровск.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Страховой полис обязательного страхования оценочной организации</b>                                     | Полис страхования ответственности юридического лица №7670R/776/00159/22; выдан АО «АльфаСтрахование» страховая сумма установлена в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей; период действия с 14 декабря 2022 года по 13 декабря 2023 года.; заключен 14.12.2022 года;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Место нахождения оценочной организации</b>                                                              | Хабаровский край, г Хабаровск, Центральный р-н, Доступный пер, д 13, оф 24, +74212220224, osc@osc-dv.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b> | Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;<br>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;<br>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;<br>Не осуществлялось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, поскольку это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависело от итоговой величины стоимости объекта оценки;<br>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика; |

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависело от итоговой величины стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки</b> | Не привлекались                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика</b>                                                                                                                | Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7670R/776/00068/22 от 25.05.2022г., выдан АО «АльфаСтрахование», срок страхования с 01.07.2022 г. по 30.06.2023г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллиона) рублей, лимит ответственности по одному страховому случаю установлен в 5 000 000 (пять миллиона) рублей, франшиза не установлена |

### 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
2. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
3. Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
4. Объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
5. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
6. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
7. В отчете использованы достоверные источники информации.

### Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
4. Рыночная стоимость, определяемая в данном Отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.
5. В рамках данного Отчета расчеты произведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2016 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других

вычислительных устройствах.

6. В настоящем Отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа Отчета, содержащая информацию, оборотная сторона Отчета нумерации не подлежит.

7. Документы, представленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком в процессе проведения оценки, заверению оценщиком не подлежат.

8. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

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

10. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

11. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

12. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

13. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

### 1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии со следующими стандартами:

#### **Федеральные стандарты оценки (ФСО):**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"

#### **Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки:**

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование указанных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от «29» июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

**Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» СПОД РОО 01-01-2022 (Стандарты и правила оценочной деятельности РОО 01-01-2022<sup>1</sup>). Ассоциация «Русское общество оценщиков» - полный правопреемник Российского общества оценщиков.**

Применение стандартов и правил РОО обусловлено членством оценщика в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков». Согласно ст. 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №135-ФЗ), оценочную деятельность вправе осуществлять лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО оценщиков), включенной в единый государственный реестр СРО оценщиков (далее – Реестр), и застраховавшие свою ответственность.

<sup>1</sup> Утверждены Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО01-01-2022 (Протокол № 28-С от 07.11.2022 г.)

Оценщики, вступившие в СРО оценщиков, внесенные в Реестр, осуществляют оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом №135-ФЗ в действующей редакции. В частности, они обязаны соблюдать требования федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности, а также стандартов и правил оценочной деятельности (а именно СПОД РОО 01-01-2022), утвержденных СРО оценщиков, членом которой является оценщик в данном случае РОО.

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

### 1.7 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, ФСО №12.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.
- Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». – М, 1995.
- «Оценка недвижимости». Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой – М: Кнорус, 2017.
- Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В. И. Кошкина, М.; ИКФ «ЭКМОС».
- Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер.

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

**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.

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 оценки 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, продаётся 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.

### 1.9 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 рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

**1. 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.

**2. 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.

**3. 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.

**4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.** Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

**5. 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 предложениях 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.

**6. 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.

## **2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

### **2.1 Сведения о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки**

Сведения представлены в разделе (1.2).

### **2.2 Сведения о балансовой стоимости объекта оценки**

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.

### **2.3 Анализ достаточности и достоверности используемой информации**

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемые в настоящем отчете, считаются достоверными.

По мнению оценщика, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно-методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной, поскольку, по мнению оценщика, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

По объектам аналогам часть необходимых данных не указана в объявлениях. Оценщик, уточнял необходимые характеристики по телефонам, указанным в источниках информации.

Также используемая информация полагается достоверной, поскольку, по мнению оценщика, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Таким образом, по мнению оценщика, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

### **2.4 Описание местоположения**

Объекты аренды расположен по адресу: Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5.

**Камчатский край (Камчатка)** — субъект Российской Федерации. Входит в состав Дальневосточного федерального округа, является частью Дальневосточного экономического района. Административный центр — город Петропавловск-Камчатский. Образован 1 июля 2007 года в результате референдума по объединению Камчатской области и Корякского автономного округа. Граничит на северо-западе с Магаданской областью, на севере — с Чукотским автономным округом, на юге через Первый Курильский пролив граничит с Сахалинской областью. Камчатка относится к зоне активной вулканической деятельности, имеется около 300 крупных и средних вулканов, 29 из них являются действующими. Самый большой вулкан Евразии — Ключевская Сопка (высота 4750 м). С деятельностью вулканов связано образование многих полезных ископаемых, а также проявление гидрогеотермальной активности: образование фумарол, гейзеров, горячих источников и др.

**Вилучинск** — город в Камчатском крае России. Закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО). Составляет административно-территориальную единицу (город краевого подчинения) и закрытое административно-территориальное образование, в границах которой образовано муниципальное образование «Вилучинский городской округ».

Географическое положение. Расположен на берегах бухты Крашенинникова Авачинской губы, в 25 км юго-западнее г. Петропавловска-Камчатского и в 26 км южнее аэропорта Елизово.

Городской округ расположен на восточном побережье Камчатки, на берегу Авачинской бухты, Тарьинской бухты, в 25 км по автодороге от краевого центра — города Петропавловска-Камчатского — и со всех сторон окружён Елизовским районом. Площадь округа — 34122 гектара. На территории округа расположен Вилучинский вулкан.

Гидрография. На территории Вилучинского городского округа протекают реки Большой и Малый Вилуй, через городской округ протекает река Паратунка.

Население г. Вилучинск составляет 21 774 человека (2021).

Климат города умеренный, с чертами морского и муссонного климата, близок к климату Петропавловска-Камчатского. Зимой обычно на 1-2 градуса холоднее, а летом на несколько градусов теплее, чем в краевом центре. Как и в Петропавловске-Камчатском, случаются обильные осадки в виде дождя или снега. Особенно часто это случается в октябре и в марте, когда за несколько дней может выпасть почти месячная норма осадков.

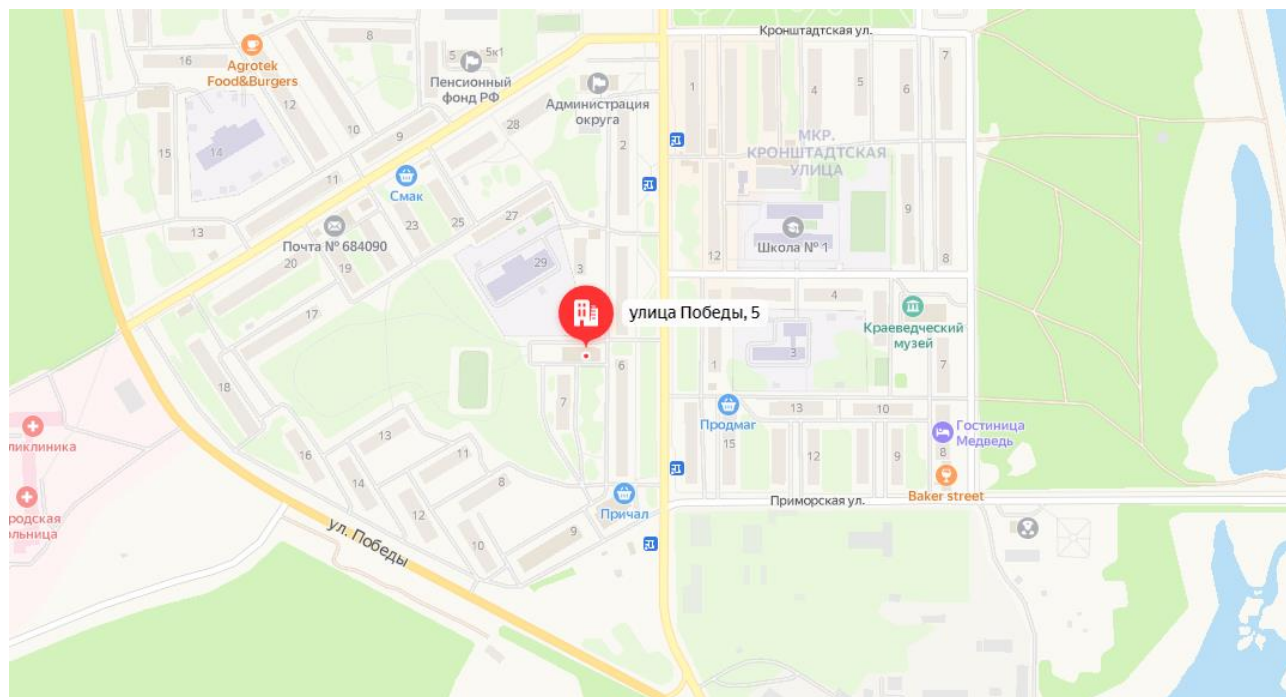


**Рис. 1. Фрагмент карты расположения объекта оценки**

Источник: Яндекс карты.

Транспортная доступность к объекту оценки оценивается как хорошая, возможен проезд, как на общественном транспорте, так и на личном авто или пешком.

В непосредственной близости расположена остановка общественного транспорта «магазин Вилуй» в 300 м, проходящий маршрут: автобус 1,2, маршрутка 126.

В окружении объекта оценки находятся объекты преимущественно средне этажной жилой застройки, а также объекты общественного назначения, дошкольного/ школьного образования и коммунально-бытового обслуживания.

## **2.5 Имущественные права**

Имущественные права на объект оценки – право хозяйственного ведения. Выводы сделаны на основании документов, предоставленных Заказчиком (п.п. 1.2).

## **2.6 Обременения, связанные с объектом оценки**

Существующие ограничения (обременения) права на нежилое помещение: Не зарегистрировано. Выводы сделаны на основании предоставленных документов и данных сайта (<https://rosreestr.ru>).

## **2.7 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Объектами оценки являются Нежилые помещения в количестве 27 единиц.

Ниже представлено описание количественных и качественных характеристик объектов оценки.

Таблица 6. Описание объектов оценки

| Показатель                                                    | Описание №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Описание №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Нежилое помещение №6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 41:02:0010106:10027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Площадь, кв.м                                                 | 13,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Этаж расположения                                             | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Состояние отделки                                             | <p>Требуется капитальный ремонт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка и побелка (волосные трещины и сколы местами).</li> <li>Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола) и керамическая плитка (частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки).</li> <li>Полы – плитка малого размера (потертости и мелкие сколы в покрытии, загрязнение швов, отставание большей части плиток).</li> <li>Окна – деревянные и стеклянные (оконные переплеты рассохлись, покорежились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью, швы загрязнены).</li> <li>Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна)</li> </ul> | <p>Требуется капитальный ремонт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка и побелка (волосные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).</li> <li>Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).</li> <li>Полы – плитка малого размера (потертости и мелкие сколы в покрытии, загрязнение швов, отставание большей части плиток).</li> <li>Окна – деревянные и стеклянные (оконные переплеты рассохлись, покорежились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247269                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247283                                                                                                                                                                                        |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Описание №4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №6,7 3-его этажа, расположенное в нежилом здании                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нежилое помещение №9                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:9241                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 41:02:0010106:10030                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 14.01.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Адрес (местоположение)                                        | Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 9                                                                                                                                                                                            |
| Площадь, кв.м                                                 | 8,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Этаж расположения                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Состояние отделки                                             | <p>Требует капитального ремонта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – штукатурка и побелка (волосяные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).</li> <li>• Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).</li> <li>• Полы – плитка малого размера (потертости и мелкие сколы в покрытии, загрязнение швов, отставание большей части плиток).</li> <li>• Окна – деревянные и стеклянные (оконные переплеты рассохлись, покособились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>• Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> | <p>Хорошее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – подвесные панели (хорошее).</li> <li>• Стены – краска водными составами (хорошее).</li> <li>• Полы – линолеум (хорошее).</li> <li>• Окна – пластиковые (хорошее).</li> <li>• Двери – входная деревянная и межкомнатная пластиковая (хорошее).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247269                                                                                                                                                         | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247283                                                                                                                                                         |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Описание №6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №10                                                                                                                                                                                                                                                                        | Нежилое помещение №11                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:9997                                                                                                                                                                                                                                                                           | 41:02:0010106:9301                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14.01.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 10                                                                                                                                                            | Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5                                                                                                                                                                                                                                              |
| Площадь, кв.м                                                 | 12,2                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6,3                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Этаж расположения                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Состояние отделки                                             | Хорошее: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – подвесные панели (хорошее).</li> <li>• Стены – краска водными составами (хорошее).</li> <li>• Полы – линолеум (хорошее).</li> <li>• Окна – пластиковые (хорошее).</li> <li>• Двери – входная металлическая (хорошее).</li> </ul> | Хорошее: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – подвесные панели (хорошее).</li> <li>• Стены – краска водными составами (хорошее).</li> <li>• Полы – линолеум (хорошее).</li> <li>• Окна – пластиковые (хорошее).</li> <li>• Двери – входная металлическая (хорошее).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                        | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                           | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247295                                                                                                                                                         | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 26.09.2018г. №КУВИ-001/2018-9323290                                                                                                                                                           |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Описание №8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №12                                                                                                                                                                                                                                                                        | Нежилое помещение №13                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:9999                                                                                                                                                                                                                                                                           | 41:02:0010106:10000                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 12                                                                                                                                                            | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 13                                                                                                                                                            |
| Площадь, кв.м                                                 | 31,1                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 61,4                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Этаж расположения                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Состояние отделки                                             | <p>Хорошее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – окрашен водными составами (хорошее).</li> <li>Стены – краска водными составами (хорошее) и оклейка обоями (хорошее).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей).</li> <li>Окна – пластиковые (хорошее).</li> <li>Двери – входная металлическая и межкомнатные деревянные (хорошее).</li> </ul> | <p>Требуется косметический ремонт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – оклейка панелями (отставание местами материала и плинтусов по периметру).</li> <li>Стены – краска водными составами (стертость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты разошлись, покосились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная металлическая и межкомнатные деревянные (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247254                                                                                                                                                                                                                                                   | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81260585                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №9</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Описание №10</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Нежилое помещение №16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 41:02:0010106:10003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 14                                                                                                                                                                                                                                                      | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Площадь, кв.м                                                 | 30,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Этаж расположения                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Состояние отделки                                             | Требуется косметический ремонт:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Требуется капитальный ремонт:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – оклейка панелями (отставание местами материала и плинтусов по периметру).</li> <li>Стены – краска водными составами (стёртость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная металлическая и межкомнатные деревянные (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка и побелка (волосные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).</li> <li>Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).</li> <li>Полы – плитка малого размера (потертости и мелкие сколы в покрытии, загрязнение швов, отставание большей части плиток).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81260725                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 06.04.2023г. № КУВИ-001/2023-81261001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №11</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Описание №12</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Нежилое помещение №19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 41:02:0010106:10006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Площадь, кв.м                                                 | 13,3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Этаж расположения                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Состояние отделки                                             | Требует косметического ремонта:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Требует косметического ремонта:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка (отставание местами материала).</li> <li>Стены – краска водными составами (стёртость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка (отставание местами материала).</li> <li>Стены – краска водными составами (стёртость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247273                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247279                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №13</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Описание №14</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Нежилое помещение №20-23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 41:02:0010106:9240                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14.01.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Камчатский край, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Площадь, кв.м                                                 | 34,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Этаж расположения                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Состояние отделки                                             | Требует косметического ремонта: <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка (отставание местами материала).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Требует косметического ремонта: <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка (отставание местами материала).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Стены – краска водными составами (стёртость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> <li>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>• Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>• Двери – входная металлическая и межкомнатная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Стены – краска водными составами (стёртость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> <li>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>• Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>• Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247278                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 26.09.2018г. № КУВИ-001/2018-9326524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №15</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Описание №16</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Нежилое помещение №24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 41:02:0010106:10012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Площадь, кв.м                                                 | 30,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Этаж расположения                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Состояние отделки                                             | Требуется косметического ремонта: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – штукатурка (отставание местами материала).</li> <li>• Стены – краска водными составами (стёртость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Требуется косметического ремонта: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – штукатурка (отставание местами материала).</li> <li>• Стены – краска водными составами (стёртость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная металлическая и межкомнатная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul>                           |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247280                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247266                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №17</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Описание №18</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Нежилое помещение №26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 41:02:0010106:10014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Площадь, кв.м                                                 | 30,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Этаж расположения                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Состояние отделки                                             | <p>Требуется косметического ремонта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка (отставание местами материала) и подвесные панели (отсутствие большей части панелей).</li> <li>Стены – краска водными составами (стёртость в ходовых местах) и оклейка обоями (отставание в стыках и по периметру стен).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей).</li> </ul>                                                                                              | <p>Требуется капитального ремонта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка и побелка (волосные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).</li> <li>Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> </ul> |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247236                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247286                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №19</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Описание №20</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Нежилое помещение №29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 41:02:0010106:10017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Площадь, кв.м                                                 | 31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Этаж расположения                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Состояние отделки                                             | <p>Требуется капитальный ремонт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка и побелка (волосяные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).</li> <li>Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть</li> </ul> | <p>Требуется капитальный ремонт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потолок – штукатурка и побелка (волосяные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).</li> <li>Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).</li> <li>Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, часть</li> </ul> |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).<br>• Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).                                                                                                                                                                                                                                                                                               | приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).<br>• Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247277                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247288                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №21</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Описание №22</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Нежилое помещение №31 3-го этажа, расположенное в нежилом здании                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 41:02:0010106:9320                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 17.01.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Площадь, кв.м                                                 | 12,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 13,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Этаж расположения                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Состояние отделки                                             | Требуется капитальный ремонт:<br>• Потолок – штукатурка и побелка (волосяные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).<br>• Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).<br>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).<br>• Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покособились и расшатаны в углах, часть | Требуется капитальный ремонт:<br>• Потолок – штукатурка и побелка (волосяные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).<br>• Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).<br>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).<br>• Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покособились и расшатаны в углах, часть |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).<br>• Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).                   | приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).<br>• Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).                   |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                      | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                      |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                         | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                         |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247234                                                                                                                       | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 26.09.2018г. № КУВИ-001/2018-9325485                                                                                                                        |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №23</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Описание №24</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №32                                                                                                                                                                                                                                      | Нежилое помещение №33                                                                                                                                                                                                                                      |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10021                                                                                                                                                                                                                                        | 41:02:0010106:10022                                                                                                                                                                                                                                        |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                 | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 32                                                                                                                          | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 33                                                                                                                          |
| Площадь, кв.м                                                 | 11                                                                                                                                                                                                                                                         | 12,6                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Этаж расположения                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                          | 3                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                         | 48                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Состояние отделки                                             | Хорошее:<br>• Потолок – окрашен водными составами (хорошее).<br>• Стены – краска водными составами (хорошее).<br>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей).<br>• Окна – пластиковые (хорошее).<br>• Двери – входная деревянная (хорошее). | Хорошее:<br>• Потолок – окрашен водными составами (хорошее).<br>• Стены – краска водными составами (хорошее).<br>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей).<br>• Окна – пластиковые (хорошее).<br>• Двери – входная деревянная (хорошее). |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                      | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                      |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                         | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                         |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247267                                                                                                                       | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247311                                                                                                                       |
| <b>Показатель</b>                                             | <b>Описание №25</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Описание №26</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №34                                                                                                                                                                                                                                      | Нежилое помещение №35                                                                                                                                                                                                                                      |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:10023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 41:02:0010106:10024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 22.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Адрес (местоположение)                                        | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 34                                                                                                                                                                                                    | Российская Федерация, Камчатский край, Вилучинский городской округ - ЗАТО город Вилучинск, г. Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 35                                                                                                                                                                                                    |
| Площадь, кв.м                                                 | 10,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Этаж расположения                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Состояние отделки                                             | Хорошее: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – окрашен водными составами (хорошее).</li> <li>• Стены – краска водными составами (хорошее).</li> <li>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей).</li> <li>• Окна – пластиковые (хорошее).</li> <li>• Двери – входная металлическая (хорошее).</li> </ul> | Хорошее: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – окрашен водными составами (хорошее).</li> <li>• Стены – краска водными составами (хорошее).</li> <li>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей).</li> <li>• Окна – пластиковые (хорошее).</li> <li>• Двери – входная металлическая (хорошее).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247315                                                                                                                                                                                                 | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 07.04.2023г. № КУВИ-001/2023-82247304                                                                                                                                                                                                 |

| Показатель                                                    | Описание №27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование                                                  | Нежилое помещение №37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Назначение                                                    | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер                                             | 41:02:0010106:9278                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Дата присвоения кадастрового номера                           | 17.01.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес (местоположение)                                        | Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Площадь, кв.м                                                 | 23,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Этаж расположения                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Физическое состояние первичного объекта (возраст здания), лет | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Состояние отделки                                             | <p>Требует капитального ремонта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Потолок – штукатурка и побелка (волосные трещины и сколы, местами следы увлажнения и плесени).</li> <li>• Стены – краска водными составами (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах загрязнен, под окнами пятна увлажнения и плесени большой площади, такие же следы по периметру стен у пола).</li> <li>• Полы – линолеум (потертости в ходовых местах и у дверей, порван материал).</li> <li>• Окна – деревянные (оконные переплеты рассохлись, покорежились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена, подоконная доска поражена гнилью).</li> <li>• Двери – входная деревянная (дверные полотна осели и имеют плохой притвор по периметру коробки, мелкие поверхностные трещины, потертости и отставание краски внизу полотна).</li> </ul> |
| Имущественные права                                           | Хозяйственное ведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Субъект права                                                 | МУП "Ремжилсервис"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Источник                                                      | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 28.08.2018г. № КУВИ-001/2018-6286599                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Таблица 7. Описание первичного объекта оцениваемого объекта(здания)

| Таблица 1. Описание первого этажа объекта оцениваемого объекта (зданий) |                      |                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Показатель                                                              | Описание             |                                                                                                                                     |
| Наименование                                                            | Здание нежилое       |                                                                                                                                     |
| Год постройки                                                           | 1975                 |                                                                                                                                     |
| Этажность                                                               | 4, подвал            |                                                                                                                                     |
| Группа капитальности                                                    | II                   |                                                                                                                                     |
| Объем, куб. м                                                           | 7031                 |                                                                                                                                     |
| Общая полезная площадь, кв. м                                           | 1973,9               |                                                                                                                                     |
| Высота внутри помещений, м                                              | 2,5                  |                                                                                                                                     |
| Застроенная площадь земельного участка, кв. м                           | 507                  |                                                                                                                                     |
| Техническое описание конструктивных элементов и их состояния            |                      |                                                                                                                                     |
| Наименование конструктивных элементов                                   | Описание элементов   | Описание состояния на дату оценки                                                                                                   |
| Фундамент                                                               | Ж/бетонный           | Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен подвала первого этажа                                                  |
| Наружные и внутренние капитальные стены                                 | Блочные оштукатурены | Выветривание швов отдельных камней, трещины в швах или отпадение штукатурки местами, сколы краев камней, глубокие трещины в карнизе |
| Перегородки                                                             | Блочные оштукатурены | Ощутимая зыбкость, отклонение от вертикали. трещины в местах                                                                        |

|                             |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             |                                                                                                                    | сопряжения со смежными конструкциями                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Перекрытия                  | Железо-бетонные плиты                                                                                              | Незначительное смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов                                                                                                                                                                                      |
| Кровля (покрытие)           | Рулонная совмещенная с перекрытием                                                                                 | Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами верхнего слоя кровли, требующие замены до 10% кровли); ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах) |
| Полы                        | Дощатые линолеум                                                                                                   | Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждения отдельных досок.<br>В плитке мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%.                                                                                                                                                                |
| Проемы (окна/двери)         | Двойные створные / филленчатые, металлические                                                                      | Оконные переплеты разошлись, покособились и расшатаны, в углах; часть приборов повреждена; отсутствие отливов /<br>Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах                                                           |
| Отделка внешняя             | Штукатурка побелка                                                                                                 | Отставание или отбитые места площадью менее 1 кв.м до 5% площади поверхности                                                                                                                                                                                                                                             |
| Отделка внутренняя          | Штукатурка, побелка, м/окраска, обои                                                                               | Отставание или отбитые места площадью менее 1 кв.м до 5% площади поверхности                                                                                                                                                                                                                                             |
| Электро- и сантехустройства | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, вентиляция, радио, телевидение, телефон                           | В рабочем состоянии                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Источник                    | Технический паспорт на нежилое здание город Вилучинск ул. Победы №5 инв.№, составлен по состоянию на 08.12.2008 г. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Достоинства оцениваемого объекта:

- Местоположение. Объект оценки находится в районе средне этажных жилых домов, внутри квартала на удалении от остановок общественного транспорта, на разных этажах нежилого четырехэтажного здания 1975 года постройки.
- Наличие хороших подъездных путей к зданию, в котором расположен объект оценки.
- Площадь оцениваемых помещений от 6,3 до 61,4 кв.м, помещения находятся в различном состоянии отделки, в том числе и в «хорошем».

Недостатки оцениваемого объекта:

- Местоположение. Объект расположен на территории бывшего пос. Приморский, нынешний г. Вилучинск. Город Вилучинск является закрытым или «военным» городом. А это значит, что разрешение на оформление права собственности возможно получить через одобрение Министерства Обороны РФ, что занимает длительный срок.
- Физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки, характеризуется, как удовлетворительное. Состояние отделки большинства количества оцениваемых помещений требует косметического ремонта или даже капитального, в том числе замены материала полов, старых деревянных окон, входных дверей и т.д.

### **3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость**

#### **3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки**

##### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на май 2023 г.<sup>2</sup> на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

Положение России в мире и основные внешнеполитические события Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии,

---

1. Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>,

3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru).

инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>) зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

| №  |                                                                                                           | 2021/2020 | 2022/2021  |           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|
|    |                                                                                                           | +/- % г/г | млрд. руб. | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт                                                                                | +5,6      | 153435,2   | -2,1      |
| 2. | Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)                                                              | +8,6      | 27865,2    | +4,6      |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) за 1 квартал | -0,5      |            | +0,1      |

(в рублях в сопоставимых ценах)

|     |                                                              | 21/20     | 22/21     | январь-март 23 |
|-----|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------|
|     |                                                              | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г      |
| 4.  | Промышленное производство                                    | +6,3      | -0,6      | -0,9           |
| 5.  | Продукция сельского хозяйства                                | -0,4      | +10,2     | +2,9           |
| 6.  | Строительство (объем СМР)                                    | +6,0      | +5,2      | +8,8           |
| 7.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:     |           |           |                |
|     | - в том числе, жилых помещений (около 97%)                   | +24,6     | +11,0     | -1,2           |
| 8.  | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км | +38,9     | +1,1      | +15,7          |
| 9.  | Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:              | +5,8      | -2,6      | -2,1           |
|     | - железнодорожного транспорта (доля - около 49%):            | +4,3      | -0,1      | +2,6           |
|     | - Трубопроводного (около 44%)                                | +7,4      | -7,3      | -6,6           |
|     | - Автомобильного (около 5%)                                  | +5,0      | +1,8      | +8,8           |
| 10. | Оборот розничной торговли, млрд. руб.                        | +7,3      | -6,7      | -7,3           |
| 11. | Объем платных услуг населению, млрд. руб.                    | +17,5     | +3,6      | +3,9           |
| 12. | Оборот общественного питания, млрд. руб.                     | +27,5     | +4,7      | +10,7          |

(в рублях в текущих ценах)

|     |                                                                           | 21/20 г. | январь-февраль 22/21г., % | январь-февраль 23/22г., % |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| 13. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.: |          |                           |                           |
|     | - номинальная                                                             | +11,5    | +10,8                     | +13,3                     |
|     | - реальная (учитывает инфляцию)                                           | +4,5     | +1,9                      | +1,7                      |
| 14. | Ключевая ставка ЦБ с 19.09.22г. составляет, %:                            |          | +8,5                      | +7,5                      |
| 15. | Инфляция, %                                                               |          |                           |                           |
|     | - промышленная                                                            |          | +24,1                     | -2,6                      |
|     | - потребительская                                                         |          | +6,5                      | +8,6                      |

(в рублях в текущих ценах)

|     |                                                                                                                                                                                                                        | 22/21г., %                                                       | 23/22г., %                 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 16. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах: | <b>+2,6р</b><br>(в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) | <b>-19,5</b>               |
|     | - Сельскохозяйственных, рыболовец и лесн. хоз (доля - около 2,6%)                                                                                                                                                      |                                                                  | <b>-8,1</b>                |
|     | - Строительных (доля - около 2,2%)                                                                                                                                                                                     |                                                                  | <b>в 2,2 раза</b>          |
|     | - Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)                                                                                                                                                                      |                                                                  | <b>-50,9</b>               |
|     | - Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)                                                                                                                                                      |                                                                  | <b>-36,8</b>               |
|     | - Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)                                                                                                                                                                       |                                                                  | <b>+37,5</b>               |
|     | - Обрабатывающие производства, в т.ч.:                                                                                                                                                                                 |                                                                  | <b>-9,6</b>                |
|     | - пищевых продуктов                                                                                                                                                                                                    |                                                                  | <b>в 2,6 раза</b>          |
|     | - одежды                                                                                                                                                                                                               |                                                                  | <b>в 2,8 раза</b>          |
|     | - производство нефтепродуктов                                                                                                                                                                                          |                                                                  | <b>+10,4</b>               |
|     | - химические производства                                                                                                                                                                                              |                                                                  | <b>-46,7</b>               |
|     | - металлургическое производство                                                                                                                                                                                        |                                                                  | <b>-48,2</b>               |
|     | - обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование                                                                                                                                                          |                                                                  | <b>+19,8</b>               |
| 17. | Кредиторская задолженность организаций на конец <b>февраля</b>                                                                                                                                                         | <b>+4,4</b>                                                      | <b>12,7</b>                |
|     | - просроченная кредиторская задолженность                                                                                                                                                                              | <b>6,0 %</b> от кредиторск задолж                                | <b>4,5 %</b> от кредиторск |
| 18. | Сумма средств организаций на счетах в банках на <b>01.03.</b>                                                                                                                                                          | <b>+22,8</b>                                                     | <b>+18,6</b>               |
| 19. | Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.04.</b>                                                                                                                                                              | <b>+10,0</b>                                                     | <b>+8,5</b>                |
|     | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)                                                                                                                                                       | <b>+18,1</b>                                                     | <b>+16,1</b>               |
|     | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам                                                                                                                        | <b>0,4%</b>                                                      | <b>0,4%</b>                |
| 20. | Доходы консолидированного бюджета России                                                                                                                                                                               |                                                                  | <b>+17,7</b>               |
| 21. | Международные резервы <b>(ЗВР)</b> , на <b>28.04.23г.:</b> <b>598,9</b> млрд. долл. США                                                                                                                                | <b>-7,7</b>                                                      | <b>+1,0</b>                |
| 22. | <b>Фонд национального благосостояния</b> на <b>01.04.23г.:</b> <b>11,9</b> трлн. руб. или <b>154,5</b> млрд. долл. США ( <b>7,9 %</b> от ВВП)                                                                          | <b>-18,8</b>                                                     | <b>-9,2</b>                |
| 23. | <b>Государственный внешний долг</b> , на <b>01.04.23г.</b> <b>56,7</b> млрд. долл. США                                                                                                                                 | <b>-3,9</b>                                                      | <b>-1,7</b>                |

|     | Статьи платежного баланса Российской Федерации ( <a href="#">по данным БР</a> )        | 22/21, %           | 1 кв. 23/22  |              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|
|     |                                                                                        |                    | млрд. \$     | % г/г        |
| 24. | Счет текущих операций, в т.ч.:                                                         | <b>в 1,9 раза</b>  | <b>США</b>   |              |
|     | - экспорт товаров                                                                      | <b>+19,0</b>       | <b>18,6</b>  | <b>-73,4</b> |
| 25. | - импорт товаров                                                                       | <b>-7,8</b>        | <b>100,8</b> | <b>-34,8</b> |
| 26. |                                                                                        |                    | <b>71,8</b>  | <b>0,0</b>   |
| 27. | Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала) | <b>в 3,98 раза</b> | <b>21,4</b>  | <b>-72,3</b> |

### Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост

инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года - 1 квартала 2023 года несколько ухудшились. Наблюдалось снижение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, торгового товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, рост неиспользуемых организациями средств на счетах, снижение доходов населения, снижение спроса. Возросла задолженность по ипотечным кредитам.

Но имеются и положительные тенденции: несколько возросли инвестиции в основной капитал, растёт производство сельскохозяйственной продукции, производство промышленной продукции импортозамещающих отраслей, объём платных услуг населению и оборот предприятий общественного питания, объёмы строительства, пассажирооборот транспорта общего пользования, железнодорожные и автомобильные грузовые перевозки. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения, снижается промышленная инфляция, что послужит снижению потребительской инфляции.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, навезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растёт сумма средств организаций на счетах в банках, что говорит об «омертвлении» средств, неучастии их в обороте.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразился на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на хорошие экономические перспективы при условии внешнеполитической стабилизации и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире. За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен

элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса, и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

### **Выводы**

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее финансово-экономическое положение России по сравнению с другими ключевыми странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближайшего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности. 6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

**Анализ влияния на рынок оцениваемого объекта общей политической и социально-экономической обстановки в Камчатском крае за январь-март 2023 г., в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>3</sup>**

**Таблица 1. Основные социальные и экономические показатели Камчатского края**

|                                                         | Январь-декабрь<br>2022г. | В % к<br>январю-декабрю<br>2021г. | <u>Справочно:</u><br>январь-декабрь 2021г.<br>в % к<br>январю-декабрю 2020г. |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Инвестиции в основной капитал <sup>1</sup> , млн рублей | 90934,7                  | 98,5                              | 126,9                                                                        |
| Продукция сельского хозяйства, млн рублей               | 12413,5                  | 100,9                             | 104,1                                                                        |
| Реальные располагаемые денежные доходы                  | x                        | 97,9 <sup>2</sup>                 | 103,6                                                                        |

<sup>1</sup> Оперативные данные.

<sup>2</sup> Оценка.

|                                                                       | Март<br>2023г. | В % к           |                   | I квартал<br>2023г.<br>в % к<br>I кварталу<br>2022г. | Справочно:           |                   |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                       |                | марту<br>2022г. | февралю<br>2023г. |                                                      | март 2022г.<br>в % к |                   | I квартал<br>2022г.<br>в % к<br>I кварталу<br>2021г. |
|                                                                       |                |                 |                   |                                                      | марту<br>2021г.      | февралю<br>2022г. |                                                      |
| Индекс промышленного<br>производства, %                               | x              | 118,0           | 121,3             | 115,8                                                | 96,2                 | 108,5             | 99,5                                                 |
| Грузооборот автомобильного<br>транспорта <sup>3</sup> , тыс. тонно-км | 1420,0         | 68,2            | 80,4              | 86,3                                                 | 130,0                | 111,4             | 126,3                                                |
| Оборот розничной торговли,<br>млн рублей                              | 7473,0         | 92,3            | 105,9             | 94,4                                                 | 106,8                | 109,0             | 105,1                                                |
| Объем платных услуг<br>населению, млн рублей                          | 2848,9         | 99,9            | 102,7             | 98,0                                                 | 92,1                 | 99,2              | 95,7                                                 |
| Индекс потребительских цен,<br>%                                      | x              | 107,9           | 100,7             | 110,5                                                | 111,4                | 104,5             | 108,9                                                |
| Индекс цен производителей<br>промышленных товаров <sup>4</sup> , %    | x              | 110,9           | 99,7              | 113,9                                                | 122,7                | 104,5             | 116,8                                                |

3

<https://41.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9A%D0%B0%D0%BC%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%8F%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82%202023.pdf>

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|                                                                                                                                                                               |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:                                                                                                           |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| номинальная, рублей                                                                                                                                                           | 94363,7 <sup>5</sup> | 111,6 <sup>6</sup> | 93,1 <sup>7</sup> | 112,4 <sup>8</sup> | 105,5 <sup>6</sup> | 93,7 <sup>7</sup> | 104,6 <sup>8</sup> |
| реальная, %                                                                                                                                                                   | x                    | 99,7 <sup>6</sup>  | 92,6 <sup>7</sup> | 100,4 <sup>8</sup> | 98,1 <sup>6</sup>  | 93,2 <sup>7</sup> | 97,2 <sup>8</sup>  |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) <sup>9</sup> , тыс. человек                                                                                        |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
|                                                                                                                                                                               | 3,8                  | ...                | 125,7             | ...                | 105,2              | 94,2              | 98,8               |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек                                                                                               |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
|                                                                                                                                                                               | 1987                 | 84,9               | 101,3             | x                  | 70,8               | 99,1              | x                  |
| <sup>3</sup> Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников менее 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства. |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| <sup>4</sup> Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке.                                                                                    |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| <sup>5</sup> Данные за февраль 2023 года.                                                                                                                                     |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| <sup>6</sup> Февраль 2023 года и февраль 2022 года в % к соответствующему месяцу предыдущего года.                                                                            |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| <sup>7</sup> Февраль 2023 года и февраль 2022 года в % к предыдущему месяцу.                                                                                                  |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| <sup>8</sup> Январь-февраль 2023 года и январь-февраль 2022 года в % к соответствующему периоду предыдущего года.                                                             |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| <sup>9</sup> Данные за 2023 год рассчитаны с использованием численности населения с учетом итогов ВПН-2020.                                                                   |                      |                    |                   |                    |                    |                   |                    |

Индекс промышленного производства в марте 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,0%, в I квартале 2023 года – 115,8%.

Животноводство. На конец марта 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 9,6 тыс. голов (на 0,5% больше, чем на аналогичную дату предыдущего года), из него коров – 4,3 тыс. голов (меньше на 1,6%), овец и коз – 2,6 тыс. голов (меньше на 7,2%), свиней – 26,4 тыс. голов (меньше на 4,8%), птицы – 359,1 тыс. голов (больше на 5,5%).

В структуре поголовья скота на долю хозяйств населения приходилось 17,1% поголовья крупного рогатого скота (из него коров – 15,0%), 1,7% – свиней, 39,0% – овец и коз (на конец марта 2022 года – 18,9%, 17,1%, 1,8%, 39,0%, соответственно).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в марте 2023 года составил 2178,2 млн рублей или 34,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В марте 2023 года населением построено 56 жилых домов. Всего в марте построено 56 новых квартир. В I квартале 2023 года возведен 1 многоквартирный дом и 1 общежитие. Населением построено 153 жилых дома. Всего построено 266 новых квартир. Общая площадь в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 18870 кв. метров или 72,9% от общего объема жилья, введенного в I квартале.

Грузовые перевозки. В марте 2023 года грузооборот автомобильного транспорта составил 1420,0 тыс. тонно-километров и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 31,8%.

Оборот розничной торговли в марте 2023 года сложился в размере 7473,0 млн рублей, что в сопоставимых ценах составило 92,3% к соответствующему месяцу предыдущего года, в I квартале – 21643,9 млн рублей или 94,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

В марте 2023 года, по оперативным данным, населению края было оказано платных услуг на 2848,9 млн рублей или 99,9% (в сопоставимых ценах) к марту предыдущего года, в I квартале 2023 года – на 8227,0 млн рублей или 98,0%.

### 3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

Одна из главных функций рынка — установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены — избыточные предложения.

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

По своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- земельные участки;
- жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянные основные характеристики рынка.

Объект оценки относится к группе офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Ниже приводится классификация объектов офисно-торгового назначения, приводимая в справочнике «Справочник оценщика недвижимости -2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

**Классификация объектов офисно-торговой (коммерческой) недвижимости:**

1. *Высококласные офисы (офисы классов А, В)* — высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованными современными инженерными системами (климат-контроль) с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них.

2. *Офисные объекты класса С и ниже* — отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

3. *Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них* — здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательный (ТРК), торговый центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/ площади, расположенные в них. Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания, и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

4. *Стрит-ритейл* — разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющих отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям — большая проходимость. Большая часть помещений имеет размер в пределах 70-15 кв. м. формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами.

5. *Объекты свободного назначения* — это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Например, под склад, офис, кафе или магазин.

6. *Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса* — объекты недвижимости, предназначенные для введения определенного вида бизнеса. Сюда относятся:

6.1 *Загородные отели* — загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги, курортные отели, пансионаты и т.п.

6.2 *Специализированные спортивные объекты* — специализированные фитнес центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.п.

- 6.3 *Культурно-развлекательные центры* – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы.  
т.п.
- 6.4 *Объекты общественного питания* – специализированные рестораны, кафе и пункты общественно питания.
- 6.5 *Автоцентры* – автоцентры, дилерские центры и автосалоны.

Исходя из классификации, приведенной выше, Оценщик пришел к выводу, что объект, соответствующие группе офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, относятся к подгруппе объекты свободного назначения.

### **3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект**

В рамках подготовки настоящего отчета Оценщиком был проведен анализ цен предложений объектов недвижимости, а именно объектов офисно-торгового назначения на территории расположения объекта оценки к дате оценки. Рынок объектов офисно-торгового назначения на территории г. Вилючинск не достаточно развит.

В соответствии с п. 116 ФСО-7: если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. В следствии чего Оценщик сделал вывод, что необходимо расширить территорию исследования за счет схожих территорий, например, Елизовский р-н.

Источником информации о сделках, доступные оценщику, послужил Интернет сайт <http://avito.ru/>, так как содержит максимальное количество предложений о продаже.

Объект оценки представляет собой объект нежилое помещение офисно-торгового назначения. Соответственно были рассмотрены аналогичные объекты сопоставимые по параметрам с объектом оценки. Рынок подбирался исходя из следующих параметров:

- Имущественные права – право собственности
- Условия продажи сделки – приближенное к дате оценки (но не после даты оценки)
- Местоположение – Камчатский край, г. Вилючинск, Елизовский р-н.
- Назначение: офисно-торговое свободное назначение.
- Физические характеристики: встроенные помещения, состояние внутренней отделки, площадь соразмерная.

Ниже представлена таблица с предложениями объектов офисно-торгового назначения на исследуемой территории, найденными в открытой оферте.

Таблица 2. Информация о рынке объектов офисно-торгового назначения к дате оценки

| № | Дата предложения | Адрес местонахождения                                                   | Тип и назначение                           | Состояние внутренней отделки      | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                     | Источник                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 19.06.2023       | Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, Кронштадтская ул., 1      | Встроенное помещение свободного назначения | типовой ремонт (отделка стандарт) | 53,5          | 4 800 000              | 89 720                      | Продается нежилое помещение (без товара) для коммерческой деятельности, самое удачное месторасположения для ведения бизнеса-центр, красная линия! Документы в полном порядке.                                                                                                | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_tsentr1-ya_liniya_2060500722">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_tsentr1-ya_liniya_2060500722</a> |
| 2 | 02.06.2023       | Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, ул. Победы, 9             | Встроенное помещение свободного назначения | типовой ремонт (отделка стандарт) | 36,0          | 2 100 000              | 58 333                      | ПРОДАЖА АРЕНДА. ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОСТОРНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ. ПРОДАМ так же рассмотрю варианты по АРЕНДЕ. Удобное расположение. Безопасность: Внутренняя и пожарная сигнализация. Видеонаблюдение. Санузел, бойлер. ЗАПИШИСЬ НА ПРОСМОТР. ЗВОНИ, ОТВЕЧУ НА ВСЕ ВОПРОСЫ. | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_36_m_2301047550">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_36_m_2301047550</a>                       |
| 3 | 30.05.2023       | Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, ул. Мира, 1               | Встроенное помещение свободного назначения | типовой ремонт (отделка стандарт) | 43,1          | 4 300 000              | 99 768                      | Продается нежилое помещение для коммерческой деятельности, удачное месторасположение. Находится на первом этаже в жилом доме. Отдельный вход с крыльцом. Документы в полном порядке.                                                                                         | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_43.1_m_2997152814">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_43.1_m_2997152814</a>   |
| 4 | 15.03.2023       | Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, ул. Победы, 22            | Встроенное помещение свободного назначения | требуется косметический ремонт    | 498,4         | 10 500 000             | 21 067                      | нежилое помещение расположено на 1 и 2 этаже на улице Победы 22а, может быть использовано как торговое, под общепит, как офисное. Требуется ремонта                                                                                                                          | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_498.4_m_2506403996">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_498.4_m_2506403996</a>                         |
| 5 | 14.05.2023       | Камчатский край, Елизовский район, посёлок Термальный, улица Ленина, 10 | Встроенное помещение свободного назначения | типовой ремонт (отделка стандарт) | 54,3          | 7 000 000              | 128 913                     | Продаётся помещение свободного назначения с идеальной локацией для любого бизнеса в п.Термальный! Помещение находится на торце многоквартирного дома рядом с центральной дорогой! Выведено из жилого фонда, имеет отдельный вход с пандусом,                                 | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54.3_m_2625294395">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54.3_m_2625294395</a>                           |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

| № | Дата предложения | Адрес местонахождения                         | Тип и назначение                           | Состояние внутренней отделки | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Источник                                                                                                                                                                                                      |
|---|------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                  |                                               |                                            |                              |               |                        |                             | рядом много парковочных мест и развитая инфраструктура. Подходит для любого вида деятельности! Свободная планировка. Юридически чистая сделка, документы готовы к продаже. Возможен торг.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
| 6 | 26.05.2023       | Камчатский край, Елизовский р-н, с. Паратунка | Встроенное помещение свободного назначения | требуется капитальный ремонт | 247,0         | 5 200 000              | 21 053                      | Представляем Вашему вниманию объект свободного назначения, расположенный на 16 сотках земли. Красная линия, остановка перед зданием. На территории проходит бесплатное отведение термального источника. Подготовлен проект гостиничного комплекса. Была произведена по зданию техническая экспертиза сейсмоустойчивости здания, выдано разрешение на строительство 3-го этажа. АН Собственник - Помощь в получении ипотеки, военная ипотека, ипотека без первого взноса, работаем с материнским капиталом, приватизация, межевание, постановка на кадастровый учет, все виды юридических и кадастровых услуг. Работаем межрегионально: Москва, Санкт-Петербург, Камчатка, Тула. Подберем наиболее выгодные ипотечные программы для Вас. Снижение процентной ставки по партнерской программе в СберБанк, ВТБ, РосБанк, ПримСоцБанк, Открытие, АТБ, | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1844335966">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1844335966</a> |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

| № | Дата предложения | Адрес местонахождения                                                                                         | Тип и назначение                           | Состояние внутренней отделки      | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Источник                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                  |                                                                                                               |                                            |                                   |               |                        |                             | Альфа Банк, СовкомБанк. Консультация бесплатно.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7 | 29.05.2023       | Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, Кронштадтская ул., 2                                            | Встроенное помещение свободного назначения | типовой ремонт (отделка стандарт) | 45,0          | 4 000 000              | 88 889                      | Помещение под офис или магазин промышленных товаров. Наличие альтернативного отопления поможет сэкономить на коммунальных расходах. Разумный торг. Звонки по московскому времени.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="https://www.avito.ru/viluchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_45_m_15972172_29">https://www.avito.ru/viluchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_45_m_15972172_29</a>                                                                             |
| 8 | 03.06.2023       | Камчатский край, Елизовский р-н, Елизовское городское поселение, Елизово, микрорайон Пограничный, Нагорная ул | Встроенное помещение свободного назначения | требуется капитальный ремонт      | 459,5         | 10 500 000             | 22 851                      | Отдельностоящее здание с земельным участком. Здание и земля в собственности. Район Пограничного, поворот напротив "Старого Замка". 200 метров от асфальтовой дороги, удобный подъезд для грузовых авто, раньше это был деревообрабатывающий завод. Участок ровный, 60 соток, огорожен забором, 2 заезда на территорию. На территории также расположено железное здание в котором стоят пилорамы, кран-балка. Здание состоит из 2 частей: цеха и два этажа офисных и бытовых помещений. Характеристики цеха: 150 кв.м., потолки 4 метра, 2 ворот высотой 3 метра. Коммуникации: центральное водоснабжение, канализация, электроснабжение мощностью 200 кВт. Отлично подойдет для производства, автосервиса, станции обслуживания спецтехники. | <a href="https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_459.5_m_3002918316">https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_459.5_m_3002918316</a> |
| 9 | 26.05.2023       | Камчатский край, Елизовский р-н, пос. Сокоч, Лесная ул., 1                                                    | Встроенное помещение свободного назначения | типовой ремонт (отделка стандарт) | 300,0         | 7 000 000              | 23 333                      | Торг уместен!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_300_m_28327032_25">https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_300_m_28327032_25</a>                                         |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

| №                     | Дата предложения | Адрес местонахождения                                                                       | Тип и назначение                           | Состояние внутренней отделки   | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м                                                                        | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Источник                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|---------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10                    | 17.05.2023       | Камчатский край, Елизовский р-н, Елизовское городское поселение, Елизово, Мурманская ул., 4 | Встроенное помещение свободного назначения | требуется капитальный ремонт   | 30,0          | 2 000 000              | 66 667                                                                                             | Продам помещение свободного назначения. 30 кв. м. ул. Мурманская 4. Площадь от 64 кв. м до 850 кв. м. Земля в собственности 2521 кв. м. Потолки высокие 5 м. Свет 380 в. Имеется вода и центральная канализация. 1 кв. м = 31 300 т.р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1190131192">https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1190131192</a> |
| 11                    | 18.06.2023       | Камчатский край, Вилучинский г.о., Вилучинск, жилой район Рыбачий, ул. Гусарова, 41         | Помещение свободного назначения            | требуется косметический ремонт | 35,0          | 2 200 000              | 62 857                                                                                             | Продается помещение свободного назначения. Помещение в собственности, без каких-либо ограничений. Сделан чистовой ремонт, новые пластиковые окна, новый санузел, новая сейфовая дверь с зеркалом. Пластиковые окна сделаны под заказ и предусматривают возможность вывода принудительной вентиляции (вытяжки) и ведение торговли через окно. Вход со стороны подъезда, угловое. Предварительное разрешение (если есть такая необходимость) на отдельный выход получено. Удачное расположение в проходном месте, дает широкие возможности и варианты использования: салон красоты, парикмахерская, офис, магазин, общепит. Также возможно использование в качестве апартаментов. Рассмотрю предложения по долгосрочной аренде. | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_35_m_3105361233">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_35_m_3105361233</a>                     |
| Минимальное значение  |                  |                                                                                             |                                            |                                |               | 21 053                 | Данный показатель приведен без учета корректировки на торг и других соответствующих корректировок. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                               |
| Максимальное значение |                  |                                                                                             |                                            |                                |               | 128 913                |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                               |
| Среднее значение      |                  |                                                                                             |                                            |                                |               | 62 132                 |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                               |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

### 3.4 Анализ основных факторов, влияющие на спрос, предложение и цену сопоставимых объектов

Ниже приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов, рассматриваемого сегмента.

**Таблица 3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов офисно-торгового свободного назначения**

| №  | Наименование фактора                               | Значимость фактора |
|----|----------------------------------------------------|--------------------|
| 1  | Местоположение                                     | 0,29               |
| 2  | Общая площадь (фактор масштаба)                    | 0,08               |
| 3  | Расположение относительно красной линии            | 0,08               |
| 4  | Физическое состояние здания                        | 0,06               |
| 5  | Этаж для встроенных помещений                      | 0,06               |
| 6  | Наличие отдельного входа                           | 0,06               |
| 7  | Состояние отделки                                  | 0,05               |
| 8  | Ограниченность доступа к объекту                   | 0,04               |
| 9  | Близость к остановкам общественного транспорта     | 0,04               |
| 10 | Концентрация населения в районе нахождения объекта | 0,04               |
| 11 | Тип объекта                                        | 0,04               |
| 12 | Материал стен                                      | 0,04               |
| 13 | Возможности парковки                               | 0,04               |
| 14 | Площадь земельного участка, относящихся к объекту  | 0,04               |
| 15 | Отношение арендпригодной к общей площади           | 0,03               |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер. [Таб. 8 стр. 66].

Левый столбец данной таблицы показывает ранг фактора, т.е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка.

Величина поправок по основным ценообразующим факторам указана в Справочнике оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Н. Новгород, 2022 г., данные которых Оценщик и использует в расчетах.

Для цели выполнения отчета, при анализе цен предложений по продаже земельных участков, как правило, используются следующие ценообразующие факторы (ЦОФ) и параметры:

1. *Передаваемые имущественные права.* Данная характеристика отражает изменение стоимости в зависимости от типа прав, предложенных к продаже на рынке. В применяемом справочнике данная корректировка отсутствует, поэтому объекты на рынке коммерческой недвижимости подбирались только на праве собственности также, как и объект оценки.

2. *При анализе условий финансирования* рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта – аналога и планируемой для объекта оценки. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Корректировка цен в связи с различными условиями финансовых расчетов при приобретении объекта – аналога или объекта оценки аренды рассчитывается на основе определения платы за кредит, полученного покупателем у финансовой структуры, или на основе дисконтирования денежных потоков ипотечного кредита, полученного покупателем у продавца, при рыночной норме процента.

3. *Уторговывание.* Обобщенное мнение большого количества экспертов недвижимости сводится к мнению о существовании такого фактора, как уторговывание при сделках. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого земельного участка на рынке. На ликвидность, которая в свою очередь зависит от типа объекта, могут оказывать влияние выраженные индивидуальные особенности, условия продажи, место нахождения и пр. Определение размера скидок при сделках на практике не представляется возможным из-за отсутствия открытых данных по ценам

совершенных сделок и начальной цены предложения. Одним из источников такой информации могут служить риэлтерские компании и другие профессиональные участники рынка недвижимости.

Характеристика рынка зависит от активности рынка. Под активным рынком понимается рынок, который характерен высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Под неактивным рынком понимается рынок, который характерен низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты, ограничен количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает в себя объекты, не пользующиеся спросом, например, объекты, отдаленные от районных или краевого центров, находящиеся в маленьких населенных пунктах.

В следующей таблице приведены возможные диапазоны данной корректировки.

**Таблица 4. Значения скидок на торг на активном рынке**

| Наименование коэффициента     | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| Объекты свободного назначения | 10,0%            | 5,8%                 | 14,2% |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 449 стр. 463].

**Таблица 5. Значения скидок на торг на неактивном рынке**

| Наименование коэффициента     | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| Объекты свободного назначения | 15,0%            | 9,5%                 | 20,5% |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 451 стр. 466].

4. *Время совершения сделки/дата предложения* является одним из условий рынка и определяется изменением цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом – аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом – аналогом может осуществляться на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка, т.е. хронологической статистики, показывающей прямую динамику изменения цен на недвижимость

5. *Местоположение в пределах региона.* За элемент сравнения принята заработная плата в населенном пункте. Величина средней заработной платы – показатель, отражающий средний уровень достатка населения в соответствующем регионе, и значит, платежеспособность потенциальных покупателей недвижимости.

**Таблица 6. Значения корректировки на различие удельной заработной платы в городах расположения объекта оценки и объекта аналога**

|                                   |                                 | Город расположения объекта аналога |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Город расположения объекта оценки | Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц | 30-33                              | 33-36 | 36-39 | 39-42 | 42-45 | 45-48 | 48-51 | 51-54 | 54-57 | 57-60 |
|                                   | 30-33                           | 1.00                               | 0.98  | 0.96  | 0.94  | 0.92  | 0.91  | 0.89  | 0.88  | 0.87  | 0.86  |
|                                   | 33-36                           | 1.02                               | 1.00  | 0.98  | 0.96  | 0.94  | 0.93  | 0.91  | 0.90  | 0.89  | 0.88  |
|                                   | 36-39                           | 1.04                               | 1.02  | 1.00  | 0.98  | 0.96  | 0.95  | 0.93  | 0.92  | 0.91  | 0.89  |
|                                   | 39-42                           | 1.07                               | 1.04  | 1.02  | 1.00  | 0.98  | 0.97  | 0.95  | 0.94  | 0.92  | 0.91  |
|                                   | 42-45                           | 1.08                               | 1.06  | 1.04  | 1.02  | 1.00  | 0.98  | 0.97  | 0.95  | 0.94  | 0.93  |
|                                   | 45-48                           | 1.10                               | 1.08  | 1.06  | 1.04  | 1.02  | 1.00  | 0.98  | 0.97  | 0.96  | 0.94  |
|                                   | 48-51                           | 1.12                               | 1.09  | 1.07  | 1.05  | 1.03  | 1.02  | 1.00  | 0.99  | 0.97  | 0.96  |
|                                   | 51-54                           | 1.14                               | 1.11  | 1.09  | 1.07  | 1.05  | 1.03  | 1.01  | 1.00  | 0.99  | 0.97  |
|                                   | 54-57                           | 1.15                               | 1.13  | 1.10  | 1.08  | 1.06  | 1.05  | 1.03  | 1.01  | 1.00  | 0.99  |
|                                   | 57-60                           | 1.17                               | 1.14  | 1.12  | 1.10  | 1.08  | 1.06  | 1.04  | 1.03  | 1.01  | 1.00  |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 41 стр. 111].

6. *Местоположение в пределах города.* Оказывает большее влияние, чем другие факторы, особенно для коммерческой недвижимости.

**Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ) в пределах города**

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

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 7 стр. 51].

**Таблица 8. Корректировка на местоположение в пределах города**

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

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 57 стр. 136].

7. *Расположение относительно красной линии.* Объекты, расположенные на красной линии крупных автодорог (автомагистралей), имеют более выгодное положение, в отличие от объектов, которые расположены внутри квартала (на удалении от проезжей части). Это объясняется легкостью транспортного сообщения, большей проходимости места и т.д.

**Таблица 9. Корректировка на расположение относительно красной линии**

| Наименование коэффициента                                             | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,74           | 0,90            | 0,82             |

Источник: Портал СтатРиелт<sup>4</sup>

8. *Близость к остановкам общественного транспорта.* Как известно, близость к остановкам общественного транспорта является локальным центром активности, местом пешеходных и транспортных потоков. Для объекта коммерческого назначения близость к остановкам общественного транспорта – характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного транспорта. Близость, как правило, определяется временем, за которое можно добраться пешком до остановки.

<sup>4</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3107-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

**Таблица 10. Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта**

| Наименование коэффициента                                                                                                                                              | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене объекта, расположенного на удалении от остановок | 1,15             | 1,14                   | 1,16 |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 88 стр. 161].

**9.Площадь (фактора масштаба)** При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

**Таблица 11. Корректировка на площадь (фактор масштаба)**

|               |                       | Объект аналог |               |               |                |         |
|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------|
|               |                       | до 125        | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 |
| Объект оценки | Общая площадь, кв. м. |               |               |               |                |         |
|               | до 125                | 1.00          | 1.10          | 1.12          | 1.38           | 1.41    |
|               | от 125 до 300         | 0.91          | 1.00          | 1.02          | 1.26           | 1.29    |
|               | от 300 до 750         | 0.89          | 0.98          | 1.00          | 1.23           | 1.26    |
|               | от 750 до 1500        | 0.72          | 0.80          | 0.81          | 1.00           | 1.03    |
|               | от 1500               | 0.71          | 0.78          | 0.79          | 0.98           | 1.00    |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 230 стр. 328].

**10. Тип объекта.** Тип объекта значительно влияет на стоимость, как правило, отдельно стоящие здания оцениваются дороже, чем встроенные помещения. Тип объекта влияет на: этаж расположения, доступ к объекту, наличие обособленной территории.

**Таблица 12. Корректировка на тип объекта**

| Наименование коэффициента                                                                                                                          | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки | 0,90             | 0,89                   | 0,91 |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 241 стр. 347].

**11. Этаж расположения.** Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных на подвальном и цокольном этаже, обычно ниже стоимости помещения на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 и выше этаже, предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже

**Таблица 13. Корректировка на этаж расположения**

| Этаж расположения |               | аналог |               |        |        |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
|                   |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки     | 1 этаж        | 1.00   | 1.05          | 1.36   | 1.39   |
|                   | 2 этаж и выше | 0.95   | 1.00          | 1.29   | 1.33   |
|                   | цоколь        | 0.74   | 0.77          | 1.00   | 1.03   |
|                   | подвал        | 0.72   | 0.75          | 0.97   | 1.00   |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 269 стр. 371].

12. *Наличие отдельного входа.* Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещения без отдельного входа

**Таблица 14. Корректировка на наличие отдельного входа**

| Наименование коэффициента                                                                         | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же с отдельным входом | 0,93             | 0,92                   | 0,94 |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 297 стр. 386].

13. *Физическое состояние (возраст здания).* Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом, его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это полная или частичная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств, которая в свою очередь определяется возрастом здания.

**Таблица 15. Корректировка на физическое состояние**

| Объект оценки<br>возрастом,<br>лет | Аналог возрастом, лет |            |             |             |             |             |             |             |       |
|------------------------------------|-----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
|                                    | до 5                  | от 5 до 10 | от 10 до 15 | от 15 до 20 | от 20 до 25 | от 25 до 30 | от 30 до 35 | от 35 до 40 | от 40 |
| до 5                               | 1.00                  | 1.09       | 1.15        | 1.19        | 1.22        | 1.25        | 1.28        | 1.30        | 1.45  |
| от 5 до 10                         | 0.92                  | 1.00       | 1.05        | 1.09        | 1.12        | 1.15        | 1.17        | 1.19        | 1.33  |
| от 10 до 15                        | 0.87                  | 0.95       | 1.00        | 1.04        | 1.07        | 1.09        | 1.11        | 1.13        | 1.27  |
| от 15 до 20                        | 0.84                  | 0.92       | 0.96        | 1.00        | 1.03        | 1.05        | 1.07        | 1.09        | 1.22  |
| от 20 до 25                        | 0.82                  | 0.89       | 0.94        | 0.97        | 1.00        | 1.02        | 1.04        | 1.06        | 1.19  |
| от 25 до 30                        | 0.80                  | 0.87       | 0.92        | 0.95        | 0.98        | 1.00        | 1.02        | 1.04        | 1.16  |
| от 30 до 35                        | 0.78                  | 0.86       | 0.90        | 0.93        | 0.96        | 0.98        | 1.00        | 1.02        | 1.14  |
| от 35 до 40                        | 0.77                  | 0.84       | 0.88        | 0.92        | 0.94        | 0.96        | 0.98        | 1.00        | 1.12  |
| от 40                              | 0.69                  | 0.75       | 0.79        | 0.82        | 0.84        | 0.86        | 0.88        | 0.89        | 1.00  |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 407 стр. 430].

14. *Состояние отделки.* Состояние внутренней отделки оцениваемого помещения влияет на стоимость, но также зависит от ряда факторов: площадь, физическое качество используемых материалов, уровень дизайна, степень соответствия отделки назначению.

**Таблица 16. Корректировка на состояние отделки объекта**

| Состояния отделки объектов недвижимости |                                              | Аналог                                |                                     |                                  |                                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
|                                         |                                              | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требуется косметического ремонта | требуется капитального ремонта (без отделки) |
| Объект оценки                           | комфортный ремонт (отделка «премиум»)        | 1.00                                  | 1.19                                | 1.33                             | 1.50                                         |
|                                         | типовой ремонт (отделка «стандарт»)          | 0.84                                  | 1.00                                | 1.12                             | 1.26                                         |
|                                         | требуется косметического ремонта             | 0.75                                  | 0.90                                | 1.00                             | 1.13                                         |
|                                         | требуется капитального ремонта (без отделки) | 0.67                                  | 0.79                                | 0.89                             | 1.00                                         |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 408 стр. 432].

15. *Функциональное назначение.* Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов, оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых более развит.

**Таблица 17. Корректировка на функциональное назначение**

| Наименование коэффициента                                                                                                         | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания | 0,88             | 0,88                   | 0,89 |

Источник: Справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г. Л.А. Лейфер [Таб. 444 стр. 454].

Таким образом, в ходе анализа ценообразующих факторов оценщик пришел к выводу, что наибольшее влияние на цену объектов офисно-торгового свободного назначения имеют месторасположение, расположение относительно красной линии, общая площадь, физическое состояние и состояние внутренней отделки.

### **3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости**

1. Согласно сегментации рынка недвижимости, рассматриваемый объект оценки позиционируется, как и объект офисно-торгового свободного назначения.
2. Диапазон цен предложений на рынке офисно-торговых объектов (без учета скидки на торг) составил от 21 000 до 130 000 руб./кв.м, среднее значение 60 000 руб./кв.м. Диапазон площади объектов, предложенных к продаже, от 30 до 500 кв.м.
3. Наибольшее влияние на стоимость объектов офисно-торгового свободного назначения имеют такие факторы, как месторасположение, расположение относительно красной линии, площадь, физическое состояние и состояние внутренней отделки.

#### 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

- Законодательная разрешенность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены ограничениями на частную инициативу, экологическим законодательством;
- Физическая осуществимость - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- Экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта;
- Максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

По состоянию на дату оценки объект оценки «Нежилые помещения в количестве 27 единиц» представляет собой нежилые помещения. Выводы сделаны на основании фотоматериалов и документов, предоставленных Заказчиком.

Законодательно разрешенное использование: рассматриваемые нежилые помещения согласно документам филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» имеют назначение – нежилое, в графе «назначение» прописано: нежилое помещение. Соответственно оцениваемый объект может использоваться согласно назначению в документации.

Физически осуществимое использование: Физическое использование оцениваемого объекта возможно в соответствии с назначением. Физическое состояние и состояние внутренней отделки, не создает препятствий для эксплуатации в соответствии с назначением.

Финансово осуществимое и максимально эффективное использование: Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость объектов. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность и тем самым создавать дополнительную стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех юридически и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее продуктивным использованием имеющихся улучшений. В ходе проведенного анализа юридически правомочного и физически осуществимого вариантов использования Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые объекты можно использовать, как нежилые объекты по назначению офисно-торгового свободного назначения.

Анализируя вышеприведенные доводы, физически осуществимое использование, финансово осуществимое и максимально эффективное использование, учитывая техническое состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования является эксплуатация в качестве нежилого объекта по назначению.

## 5. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Базовые принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влияния рыночной среды, наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, а также наиболее эффективного использования.

Согласно ФСО №V при определении стоимости объекта оценки обычно используют три основных подхода:

- - затратный подход;
- - сравнительный подход;
- - доходный подход.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

### 5.1 Затратный подход

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» дает следующее определение затратного подхода:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

Согласно п. 24 ФСО №7:

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

## 5.2 Сравнительный подход

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» дает следующее определение сравнительного подхода:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно п. 22 ФСО №7:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

### 5.3 Доходный подход

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» дает следующее определение доходного подхода:

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также, связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно п. 23 ФСО №7:

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.4 Согласование полученных результатов**

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

1. применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;
2. адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
3. способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;
4. действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);
5. способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

## **6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для достижения наибольшей обоснованности выводов об оценке стоимости объекта оценки необходимо использование более одного подхода (метода). Однако использованию подлежат только те подходы (методы), которые могут привести к достоверным и корректным результатам.

Выбор подходов к оценке достаточно важная и ответственная процедура, требующая анализа многих факторов. Так, необходимо чтобы применяемые подходы соответствовали заданию на оценку, удовлетворяли требованиям законодательства, а также, чтобы информация, необходимая для их применения, была достоверна и доступна оценщику и т.д.

Если же в законах и инструкциях нет специальных требований, влияющих на задание по оценке, то выбор между подходами и методами должен быть сделан с учетом характеристик оцениваемого объекта.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### **6.1 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

В рамках сравнительного подхода существуют три метода определения рыночной стоимости объекта: метод сравнения продаж, метод валового рентного множителя (мультипликатора) и метод регрессионного анализа. Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Валовый рентный множитель (валовый рентный мультипликатор) – показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости. Регрессионный анализ – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость).

Применение сравнительного подхода возможно при наличии рыночных данных о предложениях сопоставимых объектов, достаточных для применения, использовался сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж. Применение сравнительного подхода возможно ввиду наличия информации о сопоставимых объектах.

#### **Выбор единицы сравнения.**

Анализ рынка продажи зданий и помещений на территории Камчатского края и России в целом показал, что в большинстве случаев продавцы указывают площадь в квадратных метрах. Поэтому Оценщик принял решение применять в качестве единицы сравнения именно стоимость 1 кв.м, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

#### **Обоснование выбора объектов-аналогов.**

Для оценки сравнительным подходом были выбраны объекты-аналоги – свободные от застройки земельные участки, которые были выставлены в публичную оферту на рынке г. Благовещенск в ближайшее к дате оценки время. Единицы измерения - руб. Источники информации интернет-сайты <https://www.avito.ru>.

Для сравнения оцениваемого земельного участка с другими объектами недвижимости используются следующие элементы сравнения:

- Имущественные права – право собственности
- Условия продажи сделки – приближенное к дате оценки (но не после даты оценки)
- Местоположение – Камчатский край, г. Вилючинск.
- Назначение: офисно-торговое свободное назначение.
- Физические характеристики: встроенные помещения, состояние внутренней отделки, площадь соразмерная.

Копии распечаток предложений о продаже также представлены в Приложении № 2 к настоящему Отчету.

**Таблица 18. Характеристика объектов аналогов для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки**

| Элементы сравнения                             | Объект аналог 1                                                                                                                                                                                                                 | Объект аналог 2                                                                                                                                                                     | Объект аналог 3                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                 | Камчатский край,<br>Вилучинский г.о.,<br>Вилучинск, ул. Победы,<br>9                                                                                                                                                            | Камчатский край,<br>Вилучинский г.о.,<br>Вилучинск,<br>Кронштадтская ул., 2                                                                                                         | Камчатский край,<br>Вилучинский г.о.,<br>Вилучинск, жилой район<br>Рыбачий, ул. Гусарова,<br>41                                                                                                                           |
| Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон<br>средне этажной<br>застройки (код IV)                                                                                                                                                                     | центр<br>административного<br>района города, зона<br>точечной застройки (код II)                                                                                                    | спальный микрорайон<br>средне этажной<br>застройки (код IV)                                                                                                                                                               |
| Передаваемые имущественные права               | собственность                                                                                                                                                                                                                   | собственность                                                                                                                                                                       | собственность                                                                                                                                                                                                             |
| Рыночные условия (дата предложения)            | 02.06.2023                                                                                                                                                                                                                      | 29.05.2023                                                                                                                                                                          | 18.06.2023                                                                                                                                                                                                                |
| Условия финансирования                         | рыночные                                                                                                                                                                                                                        | рыночные                                                                                                                                                                            | рыночные                                                                                                                                                                                                                  |
| Расположение относительно красной линии        | красная линия                                                                                                                                                                                                                   | красная линия                                                                                                                                                                       | красная линия                                                                                                                                                                                                             |
| Близость к остановкам общественного транспорта | вблизи                                                                                                                                                                                                                          | вблизи                                                                                                                                                                              | вблизи                                                                                                                                                                                                                    |
| Площадь, кв.м.                                 | 36                                                                                                                                                                                                                              | 45                                                                                                                                                                                  | 35,0                                                                                                                                                                                                                      |
| Тип объекта                                    | встроенное помещение                                                                                                                                                                                                            | встроенное помещение                                                                                                                                                                | встроенное помещение                                                                                                                                                                                                      |
| Этаж расположения                              | 2                                                                                                                                                                                                                               | 1                                                                                                                                                                                   | 1                                                                                                                                                                                                                         |
| Наличие отдельного входа                       | нет                                                                                                                                                                                                                             | есть                                                                                                                                                                                | есть                                                                                                                                                                                                                      |
| Физическое состояние объекта                   | 42                                                                                                                                                                                                                              | 57                                                                                                                                                                                  | 60                                                                                                                                                                                                                        |
| Состояние отделки                              | типовой ремонт (отделка стандарт)                                                                                                                                                                                               | типовой ремонт (отделка стандарт)                                                                                                                                                   | требует косметического ремонта                                                                                                                                                                                            |
| Функциональное назначение объекта              | свободного назначения                                                                                                                                                                                                           | свободного назначения                                                                                                                                                               | свободного назначения                                                                                                                                                                                                     |
| Цена предложения, руб.                         | 2 100 000                                                                                                                                                                                                                       | 4 000 000                                                                                                                                                                           | 2 200 000                                                                                                                                                                                                                 |
| Цена предложения, руб./кв.м                    | 58 333                                                                                                                                                                                                                          | 88 889                                                                                                                                                                              | 62 857                                                                                                                                                                                                                    |
| Источник информации                            | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_36_m_2301047550">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_36_m_2301047550</a> | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_45_m_15_97217229">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_45_m_15_97217229</a> | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_310_5361233">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_310_5361233</a> |
|                                                | 8 909 881-07-71                                                                                                                                                                                                                 | 8 909 831-73-17                                                                                                                                                                     | 8 914 020-53-77                                                                                                                                                                                                           |

**Описание введенных корректировок объекта №1,2.**

1. *Права собственности.* Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Все аналоги предлагаются на праве собственности, ограничений и обременений не выявлено, поэтому корректировка объектов аналогов равна 0%.

2. *Корректировка на условия финансирования* - стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. По приведенным аналогам финансирование сделки - рыночное единовременное. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях, поэтому корректировка объектов-аналогов равна 0%.

3. *Корректировка на фактор скидка/предложение.* Корректировка принята равной скидке на торг, т.к. цена предложения предполагает торг в процессе сделки купли-продажи. Судя по объему предложенных объектов на рынке, Оценщик принял, что рынок коммерческой недвижимости на территории г. Благовещенск неактивный. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченного количества продавцов и редкими сделками. Включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения

находится в расширенном интервале 9,5-20,5% что соответствует среднему значению коллективного мнения экспертов оценщиков. К расчетам принято верхней границе по результатам опроса экспертов оценщиков в размере -20,5%.

**4.Корректировка на дату сделки/предложения** – Эта корректировка по фактору времени, то есть она учитывает различия между моментом действия цены и моментом оценки. Поскольку все объекты-аналоги находились в открытой оферте на момент оценки, корректировка не применялась по данному критерию.

**5. Местоположение в пределах города.** Объект оценки расположен в зоне «спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)», также как и объекты аналоги №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен в микрорайоне центр административного района города, зона точечной застройки (код II), приводим корректировку в размере -17,00%.

**6. Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен внутри квартала, в отличие от объектов аналогов №1,2,3, применяем корректировку в размере -18,00%.

**7.Близость к остановкам общественного транспорта.** Объект оценки расположен на удалении от остановок общественного транспорта, объекты-аналоги №1,2,3 вблизи, применяем корректировку в размере -13,04%.

**8.Площадь (фактор масштаба).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Расчет значения площади объекта оцени и объекта аналога приведены в таблице ниже.

**Таблица 19. Расчет корректировки на площадь (фактор масштаба)**

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                        | 13,1; 9,2     | 36              | 45              | 35              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | до 125        | до 125          | до 125          | до 125          |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

**9. Тип объекта.** Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты аналоги №1,2,3, применение корректировки не требуется.

**10.Этаж расположения.** Объект оценки расположен на 1 этаже, также как и объекты аналоги №2,3, применение корректировки не требуется. Аналог №1 расположен на 2 этаже, применяем корректировку в размере 5,00%.

**11. Наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналог №1, применение корректировки не требуется, аналог №2,3 имеют в наличии отдельный вход. Применяется корректировка в размере -7,00%.

**12. Физическое состояние.** Физическое состояние определяется возрастом здания. Расчет представлен ниже.

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Физическое состояние объекта         | 48            | 42              | 57              | 60              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | от 40         | от 40           | от 40           | от 40           |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

**13.Состояние отделки.** Объект оценки находится в состоянии, требующем капитального ремонта, аналоги №1,2, имеют состояние отделки типового ремонта (отделка стандарт), применение корректировки не требуется. Объект аналог №3 находится в состоянии, требующего косметического ремонта, применяется корректировка в размере -11,00%.

**14.Функциональное назначение.** Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по функционалу к одному и тому же классу сегмента – свободного назначения.

#### **Согласование результатов.**

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием метода сравнения продаж осуществлялось с помощью весовых коэффициентов к объектам-аналогам, основываясь на достоверности и обширности полученной информации.

В частности, для расчета долей скорректированных цен аналогов используется формула.

$$D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Далее представлен расчет объекта:

**Таблица 20. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта №1,2**

| № | Элементы сравнения                             | Объект оценки                                         | Объект аналог 1                                       | Объект аналог 2                                                         | Объект аналог 3                                       |
|---|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|   | Площадь, кв.м                                  | 13,1; 9,2                                             | 36,0                                                  | 45,0                                                                    | 35,0                                                  |
|   | Стоимость, руб./кв. м                          |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                  | 62 857                                                |
|   | Корректирующие коэффициенты                    |                                                       |                                                       |                                                                         |                                                       |
| 1 | Объем передаваемых прав                        | собственность                                         | собственность                                         | собственность                                                           | собственность                                         |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                   | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                  | 62 857                                                |
| 2 | Условия финансирования                         | рыночные                                              | рыночные                                              | рыночные                                                                | рыночные                                              |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                   | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                  | 62 857                                                |
| 3 | Факт сделки/предложение                        | цена сделки                                           | предложение                                           | предложение                                                             | предложение                                           |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -20,50%                                               | -20,50%                                                                 | -20,50%                                               |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 70 667                                                                  | 49 971                                                |
| 4 | Дата сделки/предложения                        | дата оценки                                           | июн.23                                                | май.23                                                                  | июн.23                                                |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                   | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 70 667                                                                  | 49 971                                                |
|   | Корректировки на местоположение                |                                                       |                                                       |                                                                         |                                                       |
| 5 | Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | центр административного района города, зона точечной застройки (код II) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -17,00%                                                                 | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 58 654                                                                  | 49 971                                                |
| 6 | Расположение относительно красной линии        | внутри квартала                                       | красная линия                                         | красная линия                                                           | красная линия                                         |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -18,00%                                               | -18,00%                                                                 | -18,00%                                               |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 38 028                                                | 48 096                                                                  | 40 976                                                |
| 7 | Близость к остановкам общественного транспорта | на удалении                                           | в близи                                               | в близи                                                                 | в близи                                               |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -13,04%                                               | -13,04%                                                                 | -13,04%                                               |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 41 824                                                                  | 35 633                                                |
|   | Корректировки на физические различия           |                                                       |                                                       |                                                                         |                                                       |
| 8 | Площадь, кв.м.                                 | 13,1; 9,2                                             | 36,0                                                  | 45,0                                                                    | 35,0                                                  |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                   | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 41 824                                                                  | 35 633                                                |
| 9 | Тип объекта                                    | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                                    | встроенное помещение                                  |

|    |                                                          |                              |                                   |                                   |                                |
|----|----------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
|    | Корректировка                                            |                              | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                          |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                              | 33 069                            | 41 824                            | 35 633                         |
| 10 | Этаж расположения                                        | 1                            | 2                                 | 1                                 | 1                              |
|    | Корректировка                                            |                              | 5,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                          |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                              | 34 722                            | 41 824                            | 35 633                         |
| 11 | Наличие отдельного входа                                 | нет                          | нет                               | есть                              | есть                           |
|    | Корректировка                                            |                              | 0,00%                             | -7,00%                            | -7,00%                         |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                              | 34 722                            | 38 896                            | 33 139                         |
| 12 | Физическое состояние объекта                             | 48                           | 42                                | 57                                | 60                             |
|    | Корректировка                                            |                              | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                          |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                              | 34 722                            | 38 896                            | 33 139                         |
| 13 | Состояние отделки                                        | Требует капитального ремонта | типовой ремонт (отделка стандарт) | типовой ремонт (отделка стандарт) | требует косметического ремонта |
|    | Корректировка                                            |                              | -21,00%                           | -21,00%                           | -11,00%                        |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                              | 27 430                            | 30 728                            | 29 494                         |
| 14 | Функциональное назначение объекта                        | свободного назначения        | свободного назначения             | свободного назначения             | свободного назначения          |
|    | Корректировка                                            |                              | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                          |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                              | 27 430                            | 30 728                            | 29 494                         |
|    | Согласование результатов                                 |                              |                                   |                                   |                                |
|    | Количество корректировок по объектам аналогам            |                              | 5                                 | 6                                 | 4                              |
|    | Общее количество корректировок по всем объектам-аналогам | 15                           |                                   |                                   |                                |
|    | Общее количество объектов-аналогов                       | 3                            |                                   |                                   |                                |
|    | Весовой коэффициент                                      |                              | 0,33333                           | 0,30000                           | 0,36667                        |
|    |                                                          |                              | 9 143,24                          | 9 218,40                          | 10 814,56                      |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв.м                   | 29 176                       |                                   |                                   |                                |
|    | Рыночная стоимость помещения №5, без учета НДС, руб.     | 382 206                      |                                   |                                   |                                |
|    | Рыночная стоимость помещения №6, без учета НДС, руб.     | 268 419                      |                                   |                                   |                                |

### Описание введенных корректировок объекта №3,10,18,19,20,21,22,27.

1. **Права собственности.** Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Все аналоги предлагаются на праве собственности, ограничений и обременений не выявлено, поэтому корректировка объектов аналогов равна 0%.

2. **Корректировка на условия финансирования** - стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. По приведенным аналогам финансирование сделки - рыночное единовременное. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях, поэтому корректировка объектов-аналогов равна 0%.

3. **Корректировка на фактор скидка/предложение.** Корректировка принята равной скидке на торг, т.к. цена предложения предполагает тор в процессе сделки купли-продажи. Судя по объему предложенных объектов на рынке, Оценщик принял, что рынок коммерческой недвижимости на территории г. Благовещенск неактивный. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся

низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченного количества продавцов и редкими сделками. Включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения находится в расширенном интервале 9,5-20,5% что соответствует среднему значению коллективного мнения экспертов оценщиков. К расчетам принято верхней границе по результатам опроса экспертов оценщиков в размере -20,5%.

**4.Корректировка на дату сделки/предложения** – Эта корректировка по фактору времени, то есть она учитывает различия между моментом действия цены и моментом оценки. Поскольку все объекты-аналоги находились в открытой оферте на момент оценки, корректировка не применялась по данному критерию.

**5. Местоположение в пределах города.** Объект оценки расположен в зоне «спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)», также как и объекты аналоги №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен в микрорайоне центр административного района города, зона точечной застройки (код II), приводим корректировку в размере -17,00%.

**6. Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен внутри квартала, в отличие от объектов аналогов №1,2,3, применяем корректировку в размере -18,00%.

**7.Близость к остановкам общественного транспорта.** Объект оценки расположен на удалении от остановок общественного транспорта, объекты-аналоги №1,2,3 вблизи, применяем корректировку в размере -13,04%.

**8.Площадь (фактор масштаба).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Расчет значения площади объекта оцени и объекта аналога приведены в таблице ниже.

**Таблица 21. Расчет корректировки на площадь (фактор масштаба)**

| Параметры                            | Объект оценки                                   | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                        | 8,8; 9,1; 31,4;<br>31; 9,2; 12,7;<br>13,4; 23,6 | 36              | 45              | 35              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | до 125                                          | до 125          | до 125          | до 125          |
| Корректировка                        |                                                 | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

**9. Тип объекта.** Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты аналоги №1,2,3, применение корректировки не требуется.

**10.Этаж расположения.** Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, также как и объект аналог №1, применение корректировки не требуется. Аналоги №2,3 расположен на 1 этаже, применяем корректировку в размере -5,00%.

**11. Наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналог №1, применение корректировки не требуется, аналог №2,3 имеют в наличии отдельный вход. Применяется корректировка в размере -7,00%.

**12. Физическое состояние.** Физическое состояние определяется возрастом здания. Расчет представлен ниже.

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Физическое состояние объекта         | 48            | 42              | 57              | 60              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | от 40         | от 40           | от 40           | от 40           |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

**13.Состояние отделки.** Объект оценки находится в состоянии, требующем капитального ремонта, аналоги №1,2, имеют состояние отделки типового ремонта (отделка стандарт), применяется корректировка в размере -21,00%. Объект аналог №3 находится в состоянии, требующего косметического ремонта, применяется корректировка в размере -11,00%.

**14.Функциональное назначение.** Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по функционалу к одному и тому же классу сегмента – свободного назначения.

**Согласование результатов.**

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием метода сравнения продаж осуществлялось с помощью весовых коэффициентов к объектам-аналогам, основываясь на достоверности и обширности полученной информации.

В частности, для расчета долей скорректированных цен аналогов используется формула.

$$D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Далее представлен расчет объекта:

**Таблица 22. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта №3,10,18,19,20,21,22,27.**

| № | Элементы сравнения                             | Объект оценки                                         | Объект аналог 1                                       | Объект аналог 2                                                          | Объект аналог 3                                       |
|---|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|   | Площадь, кв.м                                  | 8,8; 9,1; 31,4; 31;<br>9,2; 12,7; 13,4;<br>23,6       | 36,0                                                  | 45,0                                                                     | 35,0                                                  |
|   | Стоимость, руб./кв. м                          |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                   | 62 857                                                |
|   | Корректирующие коэффициенты                    |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 1 | Объем передаваемых прав                        | собственность                                         | собственность                                         | собственность                                                            | собственность                                         |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                   | 62 857                                                |
| 2 | Условия финансирования                         | рыночные                                              | рыночные                                              | рыночные                                                                 | рыночные                                              |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                   | 62 857                                                |
| 3 | Факт сделки/предложение                        | цена сделки                                           | предложение                                           | предложение                                                              | предложение                                           |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -20,50%                                               | -20,50%                                                                  | -20,50%                                               |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 70 667                                                                   | 49 971                                                |
| 4 | Дата сделки/предложения                        | дата оценки                                           | июн.23                                                | май.23                                                                   | июн.23                                                |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 70 667                                                                   | 49 971                                                |
| 5 | Корректировки на местоположение                |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
|   | Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | центр административно го района города, зона точечной застройки (код II) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -17,00%                                                                  | 0,00%                                                 |
| 6 | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 58 654                                                                   | 49 971                                                |
|   | Расположение относительно красной линии        | внутри квартала                                       | красная линия                                         | красная линия                                                            | красная линия                                         |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -18,00%                                               | -18,00%                                                                  | -18,00%                                               |
| 7 | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 38 028                                                | 48 096                                                                   | 40 976                                                |
|   | Близость к остановкам общественного транспорта | на удалении                                           | в близи                                               | в близи                                                                  | в близи                                               |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -13,04%                                               | -13,04%                                                                  | -13,04%                                               |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 41 824                                                                   | 35 633                                                |

|    |                                                                    |                                           |                                   |                                   |                                |
|----|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
|    | Корректировки на физические различия                               |                                           |                                   |                                   |                                |
| 8  | Площадь, кв.м.                                                     | 8,8; 9,1; 31,4; 31; 9,2; 12,7; 13,4; 23,6 | 36,0                              | 45,0                              | 35,0                           |
|    | Корректировка                                                      |                                           | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                          |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                            |                                           | 33 069                            | 41 824                            | 35 633                         |
| 9  | Тип объекта                                                        | встроенное помещение                      | встроенное помещение              | встроенное помещение              | встроенное помещение           |
|    | Корректировка                                                      |                                           | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                          |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                            |                                           | 33 069                            | 41 824                            | 35 633                         |
| 10 | Этаж расположения                                                  | 2 этаж и выше                             | 2                                 | 1                                 | 1                              |
|    | Корректировка                                                      |                                           | 0,00%                             | -5,00%                            | -5,00%                         |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                            |                                           | 33 069                            | 39 733                            | 33 851                         |
| 11 | Наличие отдельного входа                                           | нет                                       | нет                               | есть                              | есть                           |
|    | Корректировка                                                      |                                           | 0,00%                             | -7,00%                            | -7,00%                         |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                            |                                           | 33 069                            | 36 952                            | 31 481                         |
| 12 | Физическое состояние объекта                                       | 48                                        | 42                                | 57                                | 60                             |
|    | Корректировка                                                      |                                           | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                          |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                            |                                           | 33 069                            | 36 952                            | 31 481                         |
| 13 | Состояние отделки                                                  | Требует капитального ремонта              | типовой ремонт (отделка стандарт) | типовой ремонт (отделка стандарт) | требует косметического ремонта |
|    | Корректировка                                                      |                                           | -21,00%                           | -21,00%                           | -11,00%                        |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                            |                                           | 26 125                            | 29 192                            | 28 018                         |
| 14 | Функциональное назначение объекта                                  | свободного назначения                     | свободного назначения             | свободного назначения             | свободного назначения          |
|    | Корректировка                                                      |                                           | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                          |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                            |                                           | 26 125                            | 29 192                            | 28 018                         |
|    | Согласование результатов                                           |                                           |                                   |                                   |                                |
|    | Количество корректировок по объектам аналогам                      |                                           | 4                                 | 7                                 | 6                              |
|    | Общее количество корректировок по всем объектам-аналогам           | 17                                        |                                   |                                   |                                |
|    | Общее количество объектов-аналогов                                 | 3                                         |                                   |                                   |                                |
|    | Весовой коэффициент                                                |                                           | 0,38235                           | 0,29412                           | 0,32353                        |
|    |                                                                    |                                           | 9 988,89                          | 8 585,95                          | 9 064,66                       |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв.м                             | 27 640                                    |                                   |                                   |                                |
|    | Рыночная стоимость помещения №6,7 3-его этажа, без учета НДС, руб. | 243 232                                   |                                   |                                   |                                |
|    | Рыночная стоимость помещения №16, без учета НДС, руб.              | 251 524                                   |                                   |                                   |                                |
|    | Рыночная стоимость помещения №26, без учета НДС, руб.              | 867 896                                   |                                   |                                   |                                |
|    | Рыночная стоимость помещения №27, без учета НДС, руб.              | 856 840                                   |                                   |                                   |                                |

|                                                                  |         |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------|---------|--|--|--|
| Рыночная стоимость помещения №29, без учета НДС, руб.            | 254 288 |  |  |  |
| Рыночная стоимость помещения №31, без учета НДС, руб.            | 351 028 |  |  |  |
| Рыночная стоимость помещения №31 3-го этажа, без учета НДС, руб. | 370 376 |  |  |  |
| Рыночная стоимость помещения №37, без учета НДС, руб.            | 652 304 |  |  |  |

### Описание введенных корректировок объекта №8,9,11,12,13,14,15,16,17.

1. **Права собственности.** Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Все аналоги предлагаются на праве собственности, ограничений и обременений не выявлено, поэтому корректировка объектов аналогов равна 0%.

2. **Корректировка на условия финансирования** - стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. По приведенным аналогам финансирование сделки - рыночное единовременное. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях, поэтому корректировка объектов-аналогов равна 0%.

3. **Корректировка на фактор скидка/предложение.** Корректировка принята равной скидке на торг, т.к. цена предложения предполагает торг в процессе сделки купли-продажи. Судя по объему предложенных объектов на рынке, Оценщик принял, что рынок коммерческой недвижимости на территории г. Благовещенск неактивный. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченного количества продавцов и редкими сделками. Включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения находится в расширенном интервале 9,5-20,5% что соответствует среднему значению коллективного мнения экспертов оценщиков. К расчетам принята верхняя граница по результатам опроса экспертов оценщиков в размере -20,5%.

4. **Корректировка на дату сделки/предложения** – Эта корректировка по фактору времени, то есть она учитывает различия между моментом действия цены и моментом оценки. Поскольку все объекты-аналоги находились в открытой оферте на момент оценки, корректировка не применялась по данному критерию.

5. **Местоположение в пределах города.** Объект оценки расположен в зоне «спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)», также как и объекты аналоги №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен в микрорайоне центр административного района города, зона точечной застройки (код II), приводим корректировку в размере -17,00%.

6. **Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен внутри квартала, в отличие от объектов аналогов №1,2,3, применяем корректировку в размере -18,00%.

7. **Близость к остановкам общественного транспорта.** Объект оценки расположен на удалении от остановок общественного транспорта, объекты-аналоги №1,2,3 вблизи, применяем корректировку в размере -13,04%.

8. **Площадь (фактор масштаба).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Расчет значения площади объекта оценки и объекта аналога приведены в таблице ниже.

**Таблица 23. Расчет корректировки на площадь (фактор масштаба)**

| Параметры                            | Объект оценки                                              | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                        | 61,4; 30,7; 13,3;<br>23,6; 34,7; 30,7;<br>30,2; 11,4; 30,8 | 36              | 45              | 35              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | до 125                                                     | до 125          | до 125          | до 125          |
| Корректировка                        |                                                            | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

9. **Тип объекта.** Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты аналоги №1,2,3, применение корректировки не требуется.

10. **Этаж расположения.** Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, также как и объект аналог №1, применение корректировки не требуется. Аналоги №2,3 расположен на 1 этаже, применяем корректировку в размере -5,00%.

11. **Наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналог №1, применение корректировки не требуется, аналог №2,3 имеют в наличии отдельный вход. Применяется корректировка в размере -7,00%.

12. **Физическое состояние.** Физическое состояние определяется возрастом здания. Расчет представлен ниже.

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Физическое состояние объекта         | 48            | 42              | 57              | 60              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | от 40         | от 40           | от 40           | от 40           |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

13. **Состояние отделки.** Объект оценки находится в состоянии, требующем косметического ремонта, так же как и аналог №3, применение корректировки не требуется. Аналоги №1,2 находятся в состоянии типового ремонта (отделка стандарт), приводится корректировка в размере -10,00%.

14. **Функциональное назначение.** Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по функционалу к одному и тому же классу сегмента – свободного назначения.

#### Согласование результатов.

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием метода сравнения продаж осуществлялось с помощью весовых коэффициентов к объектам-аналогам, основываясь на достоверности и обширности полученной информации.

В частности, для расчета долей скорректированных цен аналогов используется формула.

$$D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Далее представлен расчет объекта:

**Таблица 24. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта №8,9,11,12,13,14,15,16,17**

| № | Элементы сравнения                      | Объект оценки                                              | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|---|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | Площадь, кв.м                           | 61,4; 30,7; 13,3;<br>23,6; 34,7; 30,7;<br>30,2; 11,4; 30,8 | 36,0            | 45,0            | 35,0            |
|   | Стоимость, руб./кв. м                   |                                                            | 58 333          | 88 889          | 62 857          |
|   | Корректирующие коэффициенты             |                                                            |                 |                 |                 |
| 1 | Объем передаваемых прав                 | собственность                                              | собственность   | собственность   | собственность   |
|   | Корректировка                           |                                                            | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м |                                                            | 58 333          | 88 889          | 62 857          |
| 2 | Условия финансирования                  | рыночные                                                   | рыночные        | рыночные        | рыночные        |
|   | Корректировка                           |                                                            | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м |                                                            | 58 333          | 88 889          | 62 857          |
| 3 | Факт сделки/предложение                 | цена сделки                                                | предложение     | предложение     | предложение     |
|   | Корректировка                           |                                                            | -20,50%         | -20,50%         | -20,50%         |

|    |                                                |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
|----|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 70 667                                                                   | 49 971                                                |
| 4  | Дата сделки/предложения                        | дата оценки                                           | июн.23                                                | май.23                                                                   | июн.23                                                |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 70 667                                                                   | 49 971                                                |
|    | Корректировки на местоположение                |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 5  | Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | центр административно го района города, зона точечной застройки (код II) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -17,00%                                                                  | 0,00%                                                 |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 58 654                                                                   | 49 971                                                |
| 6  | Расположение относительно красной линии        | внутри квартала                                       | красная линия                                         | красная линия                                                            | красная линия                                         |
|    | Корректировка                                  |                                                       | -18,00%                                               | -18,00%                                                                  | -18,00%                                               |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 38 028                                                | 48 096                                                                   | 40 976                                                |
| 7  | Близость к остановкам общественного транспорта | на удалении                                           | в близи                                               | в близи                                                                  | в близи                                               |
|    | Корректировка                                  |                                                       | -13,04%                                               | -13,04%                                                                  | -13,04%                                               |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 41 824                                                                   | 35 633                                                |
|    | Корректировки на физические различия           |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 8  | Площадь, кв.м.                                 | 61,4; 30,7; 13,3; 23,6; 34,7; 30,7; 30,2; 11,4; 30,8  | 36,0                                                  | 45,0                                                                     | 35,0                                                  |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 41 824                                                                   | 35 633                                                |
| 9  | Тип объекта                                    | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                                     | встроенное помещение                                  |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 41 824                                                                   | 35 633                                                |
| 10 | Этаж расположения                              | 2 этаж и выше                                         | 2                                                     | 1                                                                        | 1                                                     |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -5,00%                                                                   | -5,00%                                                |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 39 733                                                                   | 33 851                                                |
| 11 | Наличие отдельного входа                       | нет                                                   | нет                                                   | есть                                                                     | есть                                                  |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -7,00%                                                                   | -7,00%                                                |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 36 952                                                                   | 31 481                                                |
| 12 | Физическое состояние объекта                   | 48                                                    | 42                                                    | 57                                                                       | 60                                                    |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 36 952                                                                   | 31 481                                                |
| 13 | Состояние отделки                              | Требуется косметического ремонта                      | типовой ремонт (отделка стандарт)                     | типовой ремонт (отделка стандарт)                                        | требуется косметического ремонта                      |
|    | Корректировка                                  |                                                       | -10,00%                                               | -10,00%                                                                  | 0,00%                                                 |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 29 762                                                | 33 257                                                                   | 31 481                                                |
| 14 | Функциональное назначение объекта              | свободного назначения                                 | свободного назначения                                 | свободного назначения                                                    | свободного назначения                                 |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |

|  |                                                          |           |           |          |           |
|--|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|
|  | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |           | 29 762    | 33 257   | 31 481    |
|  | Согласование результатов                                 |           |           |          |           |
|  | Количество корректировок по объектам аналогам            |           | 4         | 7        | 5         |
|  | Общее количество корректировок по всем объектам-аналогам | 16        |           |          |           |
|  | Общее количество объектов-аналогов                       | 3         |           |          |           |
|  | Весовой коэффициент                                      |           | 0,37500   | 0,28125  | 0,34375   |
|  |                                                          |           | 11 160,75 | 9 353,53 | 10 821,59 |
|  | Скорректированная стоимость, руб./кв.м                   | 31 336    |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №13, без учета НДС, руб.    | 1 924 030 |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №14, без учета НДС, руб.    | 962 015   |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №17, без учета НДС, руб.    | 416 769   |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №19, без учета НДС, руб.    | 739 530   |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №20, без учета НДС, руб.    | 1 087 359 |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №20-23, без учета НДС, руб. | 962 015   |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №23, без учета НДС, руб.    | 946 347   |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №24, без учета НДС, руб.    | 357 230   |           |          |           |
|  | Рыночная стоимость помещения №25, без учета НДС, руб.    | 965 149   |           |          |           |

### Описание введенных корректировок объекта №4,5,6,7,23,24,25,26.

1. *Права собственности.* Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Все аналоги предлагаются на праве собственности, ограничений и обременений не выявлено, поэтому корректировка объектов аналогов равна 0%.

2. *Корректировка на условия финансирования* - стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. По приведенным аналогам финансирование сделки - рыночное единовременное. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях, поэтому корректировка объектов-аналогов равна 0%.

3. *Корректировка на фактор скидка/предложение.* Корректировка принята равной скидке на торг, т.к. цена предложения предполагает тор в процессе сделки купли-продажи. Судя по объему предложенных объектов на рынке, Оценщик принял, что рынок коммерческой недвижимости на территории г. Благовещенск неактивный. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченного количества продавцов и редкими сделками. Включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения находится в расширенном интервале 9,5-20,5% что соответствует среднему значению коллективного

мнения экспертов оценщиков. К расчетам принята верхняя границе по результатам опроса экспертов оценщиков в размере -20,5%.

**4.Корректировка на дату сделки/предложения** – Эта корректировка по фактору времени, то есть она учитывает различия между моментом действия цены и моментом оценки. Поскольку все объекты-аналоги находились в открытой оферте на момент оценки, корректировка не применялась по данному критерию.

**5. Местоположение в пределах города.** Объект оценки расположен в зоне «спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)», также как и объекты аналоги №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен в микрорайоне центр административного района города, зона точечной застройки (код II), приводим корректировку в размере -17,00%.

**6. Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен внутри квартала, в отличие от объектов аналогов №1,2,3, применяем корректировку в размере -18,00%.

**7.Близость к остановкам общественного транспорта.** Объект оценки расположен на удалении от остановок общественного транспорта, объекты-аналоги №1,2,3 вблизи, применяем корректировку в размере -13,04%.

**8.Площадь (фактор масштаба).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Расчет значения площади объекта оцени и объекта аналога приведены в таблице ниже.

**Таблица 25. Расчет корректировки на площадь (фактор масштаба)**

| Параметры                            | Объект оценки                                     | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                        | 17,9; 12,2; 6,3;<br>31,1; 11; 12,6;<br>10,9; 12,2 | 36              | 45              | 35              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | до 125                                            | до 125          | до 125          | до 125          |
| Корректировка                        |                                                   | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

**9.Тип объекта.** Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты аналоги №1,2,3, применение корректировки не требуется.

**10.Этаж расположения.** Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, также как и объект аналог №1, применение корректировки не требуется. Аналоги №2,3 расположен на 1 этаже, применяем корректировку в размере -5,00%.

**11. Наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналог №1, применение корректировки не требуется, аналог №2,3 имеют в наличии отдельный вход. Применяется корректировка в размере -7,00%.

**12. Физическое состояние.** Физическое состояние определяется возрастом здания. Расчет представлен ниже.

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Физическое состояние объекта         | 48            | 42              | 57              | 60              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | от 40         | от 40           | от 40           | от 40           |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

**13.Состояние отделки.** Объект оценки находится в состоянии, типового ремонта (хорошее), так же как и аналог №1,2, применение корректировки не требуется. Аналог №3 находится в состоянии, требующем косметический ремонт, приводится корректировка в размере 11,11%.

**14.Функциональное назначение.** Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по функционалу к одному и тому же классу сегмента – свободного назначения.

#### **Согласование результатов.**

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием метода сравнения продаж осуществлялось с помощью весовых коэффициентов к объектам-аналогам, основываясь на достоверности и обширности полученной информации.

В частности, для расчета долей скорректированных цен аналогов используется формула.

$$D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$$

где: D – весовой коэффициент;  
 Q – общее количество корректировок по всем аналогам;  
 q – количество корректировок рассматриваемого аналога;  
 p – общее количество аналогов.

Далее представлен расчет объекта:

**Таблица 26. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта №4,5,6,7,23,24,25,26**

| № | Элементы сравнения                             | Объект оценки                                         | Объект аналог 1                                       | Объект аналог 2                                                          | Объект аналог 3                                       |
|---|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|   | Площадь, кв.м                                  | 17,9; 12,2; 6,3;<br>31,1; 11; 12,6;<br>10,9; 12,2     | 36,0                                                  | 45,0                                                                     | 35,0                                                  |
|   | Стоимость, руб./кв. м                          |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                   | 62 857                                                |
|   | Корректирующие коэффициенты                    |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 1 | Объем передаваемых прав                        | собственность                                         | собственность                                         | собственность                                                            | собственность                                         |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                   | 62 857                                                |
| 2 | Условия финансирования                         | рыночные                                              | рыночные                                              | рыночные                                                                 | рыночные                                              |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 58 333                                                | 88 889                                                                   | 62 857                                                |
| 3 | Факт сделки/предложение                        | цена сделки                                           | предложение                                           | предложение                                                              | предложение                                           |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -20,50%                                               | -20,50%                                                                  | -20,50%                                               |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 70 667                                                                   | 49 971                                                |
| 4 | Дата сделки/предложения                        | дата оценки                                           | июн.23                                                | май.23                                                                   | июн.23                                                |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 70 667                                                                   | 49 971                                                |
|   | Корректировки на местоположение                |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 5 | Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | центр административно го района города, зона точечной застройки (код II) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -17,00%                                                                  | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 46 375                                                | 58 654                                                                   | 49 971                                                |
| 6 | Расположение относительно красной линии        | внутри квартала                                       | красная линия                                         | красная линия                                                            | красная линия                                         |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -18,00%                                               | -18,00%                                                                  | -18,00%                                               |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 38 028                                                | 48 096                                                                   | 40 976                                                |
| 7 | Близость к остановкам общественного транспорта | на удалении                                           | вблизи                                                | вблизи                                                                   | вблизи                                                |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -13,04%                                               | -13,04%                                                                  | -13,04%                                               |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 41 824                                                                   | 35 633                                                |
|   | Корректировки на физические различия           |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 8 | Площадь, кв.м.                                 | 17,9; 12,2; 6,3;<br>31,1; 11; 12,6;<br>10,9; 12,2     | 36,0                                                  | 45,0                                                                     | 35,0                                                  |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Скорректированная стоимость, руб./кв. м        |                                                       | 33 069                                                | 41 824                                                                   | 35 633                                                |
| 9 | Тип объекта                                    | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                                     | встроенное помещение                                  |

|    |                                                          |                                   |                                   |                                   |                                  |
|----|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
|    | Корректировка                                            |                                   | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                            |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                                   | 33 069                            | 41 824                            | 35 633                           |
| 10 | Этаж расположения                                        | 2 этаж и выше                     | 2                                 | 1                                 | 1                                |
|    | Корректировка                                            |                                   | 0,00%                             | -5,00%                            | -5,00%                           |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                                   | 33 069                            | 39 733                            | 33 851                           |
| 11 | Наличие отдельного входа                                 | нет                               | нет                               | есть                              | есть                             |
|    | Корректировка                                            |                                   | 0,00%                             | -7,00%                            | -7,00%                           |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                                   | 33 069                            | 36 952                            | 31 481                           |
| 12 | Физическое состояние объекта                             | 48                                | 42                                | 57                                | 60                               |
|    | Корректировка                                            |                                   | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                            |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                                   | 33 069                            | 36 952                            | 31 481                           |
| 13 | Состояние отделки                                        | типовой ремонт (отделка стандарт) | типовой ремонт (отделка стандарт) | типовой ремонт (отделка стандарт) | требуется косметического ремонта |
|    | Корректировка                                            |                                   | 0,00%                             | 0,00%                             | 11,11%                           |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                                   | 33 069                            | 36 952                            | 34 979                           |
| 14 | Функциональное назначение объекта                        | свободного назначения             | свободного назначения             | свободного назначения             | свободного назначения            |
|    | Корректировка                                            |                                   | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                            |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв. м                  |                                   | 33 069                            | 36 952                            | 34 979                           |
|    | Согласование результатов                                 |                                   |                                   |                                   |                                  |
|    | Количество корректировок по объектам аналогам            |                                   | 3                                 | 6                                 | 6                                |
|    | Общее количество корректировок по всем объектам-аналогам | 15                                |                                   |                                   |                                  |
|    | Общее количество объектов-аналогов                       | 3                                 |                                   |                                   |                                  |
|    | Весовой коэффициент                                      |                                   | 0,40000                           | 0,30000                           | 0,30000                          |
|    |                                                          |                                   | 13                                | 11                                | 10                               |
|    |                                                          |                                   | 227,60                            | 085,60                            | 493,70                           |
|    | Скорректированная стоимость, руб./кв.м                   | 34 807                            |                                   |                                   |                                  |
|    | Рыночная стоимость помещения №9, без учета НДС, руб.     | 623 045                           |                                   |                                   |                                  |
|    | Рыночная стоимость помещения №10, без учета НДС, руб.    | 424 645                           |                                   |                                   |                                  |
|    | Рыночная стоимость помещения №11, без учета НДС, руб.    | 219 284                           |                                   |                                   |                                  |
|    | Рыночная стоимость помещения №12, без учета НДС, руб.    | 1 082 498                         |                                   |                                   |                                  |
|    | Рыночная стоимость помещения №32, без учета НДС, руб.    | 382 877                           |                                   |                                   |                                  |
|    | Рыночная стоимость помещения №33, без учета НДС, руб.    | 438 568                           |                                   |                                   |                                  |
|    | Рыночная стоимость помещения №34, без учета НДС, руб.    | 379 396                           |                                   |                                   |                                  |

|  |                                                       |         |  |  |  |
|--|-------------------------------------------------------|---------|--|--|--|
|  | Рыночная стоимость помещения №35, без учета НДС, руб. | 424 645 |  |  |  |
|--|-------------------------------------------------------|---------|--|--|--|

## 6.2 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Применение доходного подхода не представляется возможным для объектов оценки №7,8,9,12,13,14,15,17,18,19,27, так как отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также, связанные с объектом оценки расходы.

Для объектов оценки №1,2,3,4,5,6,10,11,16,20,21,22,23,24,25,26 применение доходного подхода представляется возможным, ввиду получения достоверного результата.

Расчет рыночной арендной ставки за объект оценки аналогичен расчету рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж.

В рамках доходного подхода существуют три метода определения рыночной стоимости объекта: определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Оценщик посчитал наиболее применимым метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся на уровне, близком к нынешнему.

Капитализация представляет собой деление текущего дохода на соответствующую норму прибыли, в результате чего оценивают величину потока дохода.

Формула, по которой определяется стоимость объекта ( $V$ ), имеет следующий вид:

$$V = I/R,$$

где:

$I$  – чистый операционный доход;

$R$  – коэффициент капитализации.

### Расчет арендной ставки за объект оценки.

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов.

**Таблица 27. Характеристика объектов аналогов для расчета рыночной стоимости доходным подходом объекта оценки**

| Элементы сравнения                             | Объект аналог 1                                                                     | Объект аналог 2                                                         | Объект аналог 3                                                    |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                 | Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, жилой район Рыбачий, ул. Нахимова, 31 | Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, ул. Победы, 6А            | Камчатский край, Елизовский р-н, г. Елизово, Пограничная ул., 24/1 |
| Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)                               | центр административного района города, зона точечной застройки (код II) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)              |
| Передаваемые имущественные права               | собственность                                                                       | собственность                                                           | собственность                                                      |
| Рыночные условия (дата предложения)            | 19.06.2023                                                                          | 27.05.2023                                                              | 19.06.2023                                                         |
| Условия финансирования                         | рыночные                                                                            | рыночные                                                                | рыночные                                                           |
| Расположение относительно красной линии        | внутри квартала                                                                     | красная линия                                                           | красная линия                                                      |
| Близость к остановкам общественного транспорта | на удалении                                                                         | в близи                                                                 | в близи                                                            |
| Площадь, кв.м.                                 | 36,9                                                                                | 36                                                                      | 63,0                                                               |
| Тип объекта                                    | встроенное помещение                                                                | встроенное помещение                                                    | встроенное помещение                                               |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Этаж расположения                              | 2                                                                                                                                                                                                                                                             | 1                                                                                                                                                                                                                                   | 2                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие отдельного входа                       | нет                                                                                                                                                                                                                                                           | есть                                                                                                                                                                                                                                | нет                                                                                                                                                                                                                                         |
| Физическое состояние объекта                   | 53                                                                                                                                                                                                                                                            | 48                                                                                                                                                                                                                                  | 40                                                                                                                                                                                                                                          |
| Состояние отделки                              | типовой ремонт (отделка стандарт)                                                                                                                                                                                                                             | типовой ремонт (отделка стандарт)                                                                                                                                                                                                   | типовой ремонт (отделка стандарт)                                                                                                                                                                                                           |
| Функциональное назначение объекта              | свободного назначения                                                                                                                                                                                                                                         | свободного назначения                                                                                                                                                                                                               | свободного назначения                                                                                                                                                                                                                       |
| Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       | 21 755                                                                                                                                                                                                                                                        | 50 004                                                                                                                                                                                                                              | 13 000                                                                                                                                                                                                                                      |
| Арендная ставка ,руб./кв. м/мес. без учета НДС | 590                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 389                                                                                                                                                                                                                               | 1 000                                                                                                                                                                                                                                       |
| Источник информации                            | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_36_m_2002169442">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_36_m_2002169442</a> | <a href="https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_varendu_v_t.ts_vilyuy_1073590716">https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_varendu_v_t.ts_vilyuy_1073590716</a> | <a href="https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ofisnye_pomescheniya_ot_7_do_70_m_1904386463">https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ofisnye_pomescheniya_ot_7_do_70_m_1904386463</a> |
|                                                | 8 914 780-41-34                                                                                                                                                                                                                                               | 8 914 020-52-08                                                                                                                                                                                                                     | 8 984 160-23-10                                                                                                                                                                                                                             |

### Описание введенных корректировок объекта №1,2.

1. *Права собственности.* Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Все аналоги предлагаются на праве собственности, ограничений и обременений не выявлено, поэтому корректировка объектов аналогов равна 0%.

2. *Корректировка на условия финансирования* - стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. По приведенным аналогам финансирование сделки - рыночное единовременное. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях, поэтому корректировка объектов-аналогов равна 0%.

3. *Корректировка на фактор скидка/предложение.* Корректировка принята равной скидке на торг, т.к. цена предложения предполагает тор в процессе сделки купли-продажи. Судя по объему предложенных объектов на рынке, Оценщик принял, что рынок коммерческой недвижимости на территории г. Благовещенск неактивный. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченного количества продавцов и редкими сделками. Включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения находится в расширенном интервале 8,7-19,3% что соответствует среднему значению коллективного мнения экспертов оценщиков. К расчетам принято верхней границе по результатам опроса экспертов оценщиков в размере -19,3%.

4. *Корректировка на дату сделки/предложения* – Эта корректировка по фактору времени, то есть она учитывает различия между моментом действия цены и моментом оценки. Поскольку все объекты-аналоги находились в открытой оферте на момент оценки, корректировка не применялась по данному критерию.

5. *Средняя заработная плата в населенном пункте.* Данные о средней заработной плате в населенных пунктах приняты с Интернет источника <https://bdex.ru/kamchatskiy-kray/>.

**Таблица 28. Значение корректировки на размер средней заработной платы в населенном пункте**

| Элементы сравнения | Объект оценки                                                                                 | Объект аналог 1                                                                     | Объект аналог 2                                              | Объект аналог 3                                                    | Объект аналог 4                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение     | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. | Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, жилой район Рыбачий, ул. Нахимова, 31 | Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, ул. Победы, 6А | Камчатский край, Елизовский р-н, г. Елизово, Пограничная ул., 24/1 | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|                                              |                                    |        |        |        |                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------|--------|--------|--------|------------------------------------|
|                                              | Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 5 |        |        |        | Вилучинск, ул. Победы, д. 5, пом 5 |
| Средняя заработная плата в населенном пункте | 86 580                             | 86 580 | 66 100 | 66 100 | 87 510                             |
| Корректировка                                |                                    | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%                              |

Применение корректировки не требуется, так как размер заработной платы находятся в одном сравнительном диапазоне.

6. **Местоположение в пределах города.** Объект оценки расположен в зоне «спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)», также как и объекты аналоги №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен в микрорайоне центр административного района города, зона точечной застройки (код II), приводим корректировку в размере -17,00%.

7. **Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен внутри квартала, также как и аналог №1, а объекты аналоги №2,3 расположены на красной линии, применяем корректировку в размере -15,00%.

8. **Близость к остановкам общественного транспорта.** Объект оценки расположен на удалении от остановок общественного транспорта, также как и объекта аналог №1, объекты-аналоги №2,3 вблизи, применяем корректировку в размере -13,79%.

9. **Площадь (фактор масштаба).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Расчет значения площади объекта оцени и объекта аналога приведены в таблице ниже.

**Таблица 29. Расчет корректировки на площадь (фактор масштаба)**

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                        | 13,1; 9,2     | 37              | 36              | 63              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | до 125        | до 125          | до 125          | до 125          |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

10. **Тип объекта.** Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты аналоги №1,2,3, применение корректировки не требуется.

11. **Этаж расположения.** Объект оценки расположен на 1 этаже, также как и объект аналог №2, применение корректировки не требуется. Аналоги №1,3 расположены на 2 этаже, применяем корректировку в размере 5,00%.

12. **Наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналоги №1,3, применение корректировки не требуется, аналог №2 имеет в наличии отдельный вход. Применяется корректировка в размере -6,00%.

13. **Физическое состояние.** Физическое состояние определяется возрастом здания. Расчет представлен ниже.

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Физическое состояние объекта         | 48            | 48              | 53              | 48              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | от 40         | от 40           | от 40           | 35-40           |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | -18,00%         |

14. **Состояние отделки.** Объект оценки находится в состоянии, требующем капитального ремонта, аналоги №1,2,3 имеют состояние отделки типового ремонта (отделка стандарт), применяется корректировка в размере -21,00%.

15. **Функциональное назначение.** Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по функционалу к одному и тому же классу сегмента – свободного назначения.

### Согласование результатов.

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием метода сравнения продаж осуществлялось с помощью весовых коэффициентов к объектам-аналогам, основываясь на достоверности и обширности полученной информации.

В частности, для расчета долей скорректированных цен аналогов используется формула.

$$D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Далее представлен расчет объекта:

**Таблица 30. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта №1,2**

| № | Элементы сравнения                             | Объект оценки                                         | Объект аналог 1                                       | Объект аналог 2                                                          | Объект аналог 3                                       |
|---|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|   | Площадь, кв.м                                  | 13,1; 9,2                                             | 36,9                                                  | 36,0                                                                     | 63,0                                                  |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 590                                                   | 1 389                                                                    | 1 000                                                 |
|   | Корректирующие коэффициенты                    |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 1 | Объем передаваемых прав                        | собственность                                         | собственность                                         | собственность                                                            | собственность                                         |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 590                                                   | 1 389                                                                    | 1 000                                                 |
| 2 | Условия финансирования                         | рыночные                                              | рыночные                                              | рыночные                                                                 | рыночные                                              |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 590                                                   | 1 389                                                                    | 1 000                                                 |
| 3 | Факт сделки/предложение                        | цена сделки                                           | предложение                                           | предложение                                                              | предложение                                           |
|   | Корректировка                                  |                                                       | -19,30%                                               | -19,30%                                                                  | -19,30%                                               |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 1 121                                                                    | 807                                                   |
| 4 | Дата сделки/предложения                        | дата оценки                                           | июн.23                                                | май.23                                                                   | июн.23                                                |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 1 121                                                                    | 807                                                   |
|   | Корректировки на местоположение                |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 5 | Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | центр административно го района города, зона точечной застройки (код II) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -17,00%                                                                  | 0,00%                                                 |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 930                                                                      | 807                                                   |
| 6 | Расположение относительно красной линии        | внутри квартала                                       | внутри квартала                                       | красная линия                                                            | красная линия                                         |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -15,00%                                                                  | -15,00%                                               |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 791                                                                      | 686                                                   |
| 7 | Близость к остановкам общественного транспорта | на удалении                                           | на удалении                                           | в близи                                                                  | в близи                                               |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -13,79%                                                                  | -13,79%                                               |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 682                                                                      | 591                                                   |
|   | Корректировки на физические различия           |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 8 | Площадь, кв.м.                                 | 13,1; 9,2                                             | 36,9                                                  | 36,0                                                                     | 63,0                                                  |
|   | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|    |                                                                         |                              |                                   |                                   |                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                              | 476                               | 682                               | 591                               |
| 9  | Тип объекта                                                             | встроенное помещение         | встроенное помещение              | встроенное помещение              | встроенное помещение              |
|    | Корректировка                                                           |                              | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                             |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                              | 476                               | 682                               | 591                               |
| 10 | Этаж расположения                                                       | 1                            | 2                                 | 1                                 | 2                                 |
|    | Корректировка                                                           |                              | 5,00%                             | 0,00%                             | 5,00%                             |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                              | 500                               | 682                               | 621                               |
| 11 | Наличие отдельного входа                                                | нет                          | нет                               | есть                              | нет                               |
|    | Корректировка                                                           |                              | 0,00%                             | -6,00%                            | 0,00%                             |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                              | 500                               | 641                               | 621                               |
| 12 | Физическое состояние объекта                                            | 48                           | 53                                | 48                                | 40                                |
|    | Корректировка                                                           |                              | 0,00%                             | 0,00%                             | -18,00%                           |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                              | 500                               | 641                               | 509                               |
| 13 | Состояние отделки                                                       | Требует капитального ремонта | типовой ремонт (отделка стандарт) | типовой ремонт (отделка стандарт) | типовой ремонт (отделка стандарт) |
|    | Корректировка                                                           |                              | -21,00%                           | -21,00%                           | -21,00%                           |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                              | 395                               | 506                               | 402                               |
| 14 | Функциональное назначение объекта                                       | свободного назначения        | свободного назначения             | свободного назначения             | свободного назначения             |
|    | Корректировка                                                           |                              | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                             |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                              | 395                               | 506                               | 402                               |
|    | Согласование результатов                                                |                              |                                   |                                   |                                   |
|    | Количество корректировок по объектам аналогам                           |                              | 3                                 | 6                                 | 6                                 |
|    | Общее количество корректировок по всем объектам-аналогам                | 15                           |                                   |                                   |                                   |
|    | Общее количество объектов-аналогов                                      | 3                            |                                   |                                   |                                   |
|    | Весовой коэффициент                                                     |                              | 0,40000                           | 0,30000                           | 0,30000                           |
|    |                                                                         |                              | 158,00                            | 151,80                            | 120,60                            |
|    | Средневзвешенное значение арендной ставки, без учета НДС, руб./кв.м/год | 430                          |                                   |                                   |                                   |

### Описание введенных корректировок объекта №3,10,20,21,22.

1. **Права собственности.** Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Все аналоги предлагаются на праве собственности, ограничений и обременений не выявлено, поэтому корректировка объектов аналогов равна 0%.

2. **Корректировка на условия финансирования** - стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. По приведенным аналогам финансирование сделки - рыночное единовременное. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях, поэтому корректировка объектов-аналогов равна 0%.

3. **Корректировка на фактор скидка/предложение.** Корректировка принята равной скидке на торг, т.к. цена предложения предполагает тор в процессе сделки купли-продажи. Судя по объему предложенных объектов на рынке, Оценщик принял, что рынок коммерческой недвижимости на территории г. Благовещенск неактивный. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся

низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченного количества продавцов и редкими сделками. Включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения находится в расширенном интервале 8,7-19,3% что соответствует среднему значению коллективного мнения экспертов оценщиков. К расчетам принято верхней границе по результатам опроса экспертов оценщиков в размере -19,3%.

4. **Корректировка на дату сделки/предложения** – Эта корректировка по фактору времени, то есть она учитывает различия между моментом действия цены и моментом оценки. Поскольку все объекты-аналоги находились в открытой оферте на момент оценки, корректировка не применялась по данному критерию.

5. **Средняя заработная плата в населенном пункте.** Данные о средней заработной плате в населенных пунктах приняты с Интернет источника <https://bdex.ru/kamchatskiy-kray/>.

**Таблица 31. Значение корректировки на размер средней заработной платы в населенном пункте**

| Элементы сравнения                           | Объект оценки                                                                                                                    | Объект аналог 1                                                                     | Объект аналог 2                                              | Объект аналог 3                                                    | Объект аналог 4                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                               | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 5 | Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, жилой район Рыбачий, ул. Нахимова, 31 | Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, ул. Победы, 6А | Камчатский край, Елизовский р-н, г. Елизово, Пограничная ул., 24/1 | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 5 |
| Средняя заработная плата в населенном пункте | 86 580                                                                                                                           | 86 580                                                                              | 66 100                                                       | 66 100                                                             | 87 510                                                                                                                           |
| Корректировка                                |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                               | 0,00%                                                        | 0,00%                                                              | 0,00%                                                                                                                            |

Применение корректировки не требуется, так как размер заработной платы находятся в одном сравнительном диапазоне.

6. **Местоположение в пределах города.** Объект оценки расположен в зоне «спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)», также как и объекты аналоги №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен в микрорайоне центр административного района города, зона точечной застройки (код II), приводим корректировку в размере -17,00%.

7. **Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен внутри квартала, также как и аналог №1, а объекты аналоги №2,3 расположены на красной линии, применяем корректировку в размере -15,00%.

8. **Близость к остановкам общественного транспорта.** Объект оценки расположен на удалении от остановок общественного транспорта, также как и объекта аналог №1, объекты-аналоги №2,3 вблизи, применяем корректировку в размере -13,79%.

9. **Площадь (фактор масштаба).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Расчет значения площади объекта оценки и объекта аналога приведены в таблице ниже.

**Таблица 32. Расчет корректировки на площадь (фактор масштаба)**

| Параметры                            | Объект оценки                | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                        | 8,8; 9,1; 9,2;<br>12,7; 13,4 | 37              | 36              | 63              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | до 125                       | до 125          | до 125          | до 125          |
| Корректировка                        |                              | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

10. **Тип объекта.** Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты аналоги №1,2,3, применение корректировки не требуется.

**11.Этаж расположения.** Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, также как и объект аналог №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен на 2 этаже, применяем корректировку в размере -5,00%.

**12. Наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналоги №1,3, применение корректировки не требуется, аналог №2 имеет в наличии отдельный вход. Применяется корректировка в размере -6,00%.

**13. Физическое состояние.** Физическое состояние определяется возрастом здания. Расчет представлен ниже.

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Физическое состояние объекта         | 48            | 48              | 53              | 48              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | от 40         | от 40           | от 40           | 35-40           |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | -18,00%         |

**14.Состояние отделки.** Объект оценки находится в состоянии, требующем капитального ремонта, аналоги №1,2,3 имеют состояние отделки типового ремонта (отделка стандарт), применяется корректировка в размере -21,00%.

**15.Функциональное назначение.** Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по функционалу к одному и тому же классу сегмента – свободного назначения.

#### Согласование результатов.

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием метода сравнения продаж осуществлялось с помощью весовых коэффициентов к объектам-аналогам, основываясь на достоверности и обширности полученной информации.

В частности, для расчета долей скорректированных цен аналогов используется формула.

$$D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Далее представлен расчет объекта:

**Таблица 33. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта №3,10,20,21,22**

| № | Элементы сравнения                       | Объект оценки             | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|---|------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | Площадь, кв.м                            | 8,8; 9,1; 9,2; 12,7; 13,4 | 36,9            | 36,0            | 63,0            |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                           | 590             | 1 389           | 1 000           |
|   | Корректирующие коэффициенты              |                           |                 |                 |                 |
| 1 | Объем передаваемых прав                  | собственность             | собственность   | собственность   | собственность   |
|   | Корректировка                            |                           | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                           | 590             | 1 389           | 1 000           |
| 2 | Условия финансирования                   | рыночные                  | рыночные        | рыночные        | рыночные        |
|   | Корректировка                            |                           | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                           | 590             | 1 389           | 1 000           |
| 3 | Факт сделки/предложение                  | цена сделки               | предложение     | предложение     | предложение     |
|   | Корректировка                            |                           | -19,30%         | -19,30%         | -19,30%         |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                           | 476             | 1 121           | 807             |
| 4 | Дата сделки/предложения                  | дата оценки               | июн.23          | май.23          | июн.23          |

|    |                                                |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
|----|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 1 121                                                                    | 807                                                   |
|    | Корректировки на местоположение                |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 5  | Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | центр административно го района города, зона точечной застройки (код II) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -17,00%                                                                  | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 930                                                                      | 807                                                   |
| 6  | Расположение относительно красной линии        | внутри квартала                                       | внутри квартала                                       | красная линия                                                            | красная линия                                         |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -15,00%                                                                  | -15,00%                                               |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 791                                                                      | 686                                                   |
| 7  | Близость к остановкам общественного транспорта | на удалении                                           | на удалении                                           | в близи                                                                  | в близи                                               |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -13,79%                                                                  | -13,79%                                               |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 682                                                                      | 591                                                   |
|    | Корректировки на физические различия           |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 8  | Площадь, кв.м.                                 | 8,8; 9,1; 9,2; 12,7; 13,4                             | 36,9                                                  | 36,0                                                                     | 63,0                                                  |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 682                                                                      | 591                                                   |
| 9  | Тип объекта                                    | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                                     | встроенное помещение                                  |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 682                                                                      | 591                                                   |
| 10 | Этаж расположения                              | 2 этаж и выше                                         | 2                                                     | 1                                                                        | 2                                                     |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -5,00%                                                                   | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 648                                                                      | 591                                                   |
| 11 | Наличие отдельного входа                       | нет                                                   | нет                                                   | есть                                                                     | нет                                                   |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -6,00%                                                                   | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 609                                                                      | 591                                                   |
| 12 | Физическое состояние объекта                   | 48                                                    | 53                                                    | 48                                                                       | 40                                                    |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | -18,00%                                               |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 476                                                   | 609                                                                      | 485                                                   |
| 13 | Состояние отделки                              | Требуется капитальный ремонт                          | типовой ремонт (отделка стандарт)                     | типовой ремонт (отделка стандарт)                                        | типовой ремонт (отделка стандарт)                     |
|    | Корректировка                                  |                                                       | -21,00%                                               | -21,00%                                                                  | -21,00%                                               |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 376                                                   | 481                                                                      | 383                                                   |
| 14 | Функциональное назначение объекта              | свободного назначения                                 | свободного назначения                                 | свободного назначения                                                    | свободного назначения                                 |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка<br>руб./мес. без учета НДС     |                                                       | 376                                                   | 481                                                                      | 383                                                   |
|    | Согласование результатов                       |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |

|                                                                         |     |         |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам аналогам                           |     | 2       | 7       | 5       |
| Общее количество корректировок по всем объектам-аналогам                | 14  |         |         |         |
| Общее количество объектов-аналогов                                      | 3   |         |         |         |
| Весовой коэффициент                                                     |     | 0,42857 | 0,25000 | 0,32143 |
|                                                                         |     | 161,14  | 120,25  | 123,11  |
| Средневзвешенное значение арендной ставки, без учета НДС, руб./кв.м/год | 405 |         |         |         |

### Описание введенных корректировок объекта №11,16.

1. *Права собственности.* Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Все аналоги предлагаются на праве собственности, ограничений и обременений не выявлено, поэтому корректировка объектов аналогов равна 0%.

2. *Корректировка на условия финансирования* - стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. По приведенным аналогам финансирование сделки - рыночное единовременное. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях, поэтому корректировка объектов-аналогов равна 0%.

3. *Корректировка на фактор скидка/предложение.* Корректировка принята равной скидке на торг, т.к. цена предложения предполагает торг в процессе сделки купли-продажи. Судя по объему предложенных объектов на рынке, Оценщик принял, что рынок коммерческой недвижимости на территории г. Благовещенск неактивный. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченного количества продавцов и редкими сделками. Включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения находится в расширенном интервале 8,7-19,3% что соответствует среднему значению коллективного мнения экспертов оценщиков. К расчетам принято верхней границе по результатам опроса экспертов оценщиков в размере -19,3%.

4. *Корректировка на дату сделки/предложения* – Эта корректировка по фактору времени, то есть она учитывает различия между моментом действия цены и моментом оценки. Поскольку все объекты-аналоги находились в открытой оферте на момент оценки, корректировка не применялась по данному критерию.

5. *Средняя заработная плата в населенном пункте.* Данные о средней заработной плате в населенных пунктах приняты с Интернет источника <https://bdex.ru/kamchatskiy-kray/>.

**Таблица 34. Значение корректировки на размер средней заработной платы в населенном пункте**

| Элементы сравнения                           | Объект оценки                                                                                                                       | Объект аналог 1                                                                       | Объект аналог 2                                                | Объект аналог 3                                                    | Объект аналог 4                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                               | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючтинский городской округ - ЗАТО город Вилючтинск, г. Вилючтинск, ул. Победы, д. 5, пом 5 | Камчатский край, Вилючтинский г.о., Вилючтинск, жилой район Рыбачий, ул. Нахимова, 31 | Камчатский край, Вилючтинский г.о., Вилючтинск, ул. Победы, 6А | Камчатский край, Елизовский р-н, г. Елизово, Пограничная ул., 24/1 | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючтинский городской округ - ЗАТО город Вилючтинск, г. Вилючтинск, ул. Победы, д. 5, пом 5 |
| Средняя заработная плата в населенном пункте | 86 580                                                                                                                              | 86 580                                                                                | 66 100                                                         | 66 100                                                             | 87 510                                                                                                                              |
| Корректировка                                |                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                          | 0,00%                                                              | 0,00%                                                                                                                               |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

Применение корректировки не требуется, так как размер заработной платы находится в одном сравнительном диапазоне.

6. *Местоположение в пределах города.* Объект оценки расположен в зоне «спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)», также как и объекты аналоги №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен в микрорайоне центр административного района города, зона точечной застройки (код II), приводим корректировку в размере -17,00%.

7. *Расположение относительно красной линии.* Объект оценки расположен внутри квартала, также как и аналог №1, а объекты аналоги №2,3 расположены на красной линии, применяем корректировку в размере -15,00%.

8. *Близость к остановкам общественного транспорта.* Объект оценки расположен на удалении от остановок общественного транспорта, также как и объекта аналог №1, объекты-аналоги №2,3 вблизи, применяем корректировку в размере -13,79%.

9. *Площадь (фактор масштаба).* Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Расчет значения площади объекта оцени и объекта аналога приведены в таблице ниже.

**Таблица 35. Расчет корректировки на площадь (фактор масштаба)**

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                        | 13,3; 11,4    | 37              | 36              | 63              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | до 125        | до 125          | до 125          | до 125          |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

10. *Тип объекта.* Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты аналоги №1,2,3, применение корректировки не требуется.

11. *Этаж расположения.* Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, также как и объект аналог №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен на 2 этаже, применяем корректировку в размере -5,00%.

12. *Наличие отдельного входа.* Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналоги №1,3, применение корректировки не требуется, аналог №2 имеет в наличии отдельный вход. Применяется корректировка в размере -6,00%.

13. *Физическое состояние.* Физическое состояние определяется возрастом здания. Расчет представлен ниже.

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Физическое состояние объекта         | 48            | 48              | 53              | 48              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | от 40         | от 40           | от 40           | 35-40           |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | -18,00%         |

14. *Состояние отделки.* Объект оценки находится в состоянии, требующем косметического ремонта, аналоги №1,2,3 имеют состояние отделки типового ремонта (отделка стандарт), применяется корректировка в размере -10,00%.

15. *Функциональное назначение.* Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по функционалу к одному и тому же классу сегмента – свободного назначения.

#### **Согласование результатов.**

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием метода сравнения продаж осуществлялось с помощью весовых коэффициентов к объектам-аналогам, основываясь на достоверности и обширности полученной информации.

В частности, для расчета долей скорректированных цен аналогов используется формула.

$$D = (Q - q) / Q \times 1 / (p - 1)$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Далее представлен расчет объекта:

**Таблица 36. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта №11,16**

| №  | Элементы сравнения                             | Объект оценки                                         | Объект аналог 1                                       | Объект аналог 2                                                          | Объект аналог 3                                       |
|----|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|    | Площадь, кв.м                                  | 13,3; 11,4                                            | 36,9                                                  | 36,0                                                                     | 63,0                                                  |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 590                                                   | 1 389                                                                    | 1 000                                                 |
|    | Корректирующие коэффициенты                    |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 1  | Объем передаваемых прав                        | собственность                                         | собственность                                         | собственность                                                            | собственность                                         |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 590                                                   | 1 389                                                                    | 1 000                                                 |
| 2  | Условия финансирования                         | рыночные                                              | рыночные                                              | рыночные                                                                 | рыночные                                              |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 590                                                   | 1 389                                                                    | 1 000                                                 |
| 3  | Факт сделки/предложение                        | цена сделки                                           | предложение                                           | предложение                                                              | предложение                                           |
|    | Корректировка                                  |                                                       | -19,30%                                               | -19,30%                                                                  | -19,30%                                               |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 1 121                                                                    | 807                                                   |
| 4  | Дата сделки/предложения                        | дата оценки                                           | июн.23                                                | май.23                                                                   | июн.23                                                |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 1 121                                                                    | 807                                                   |
|    | Корректировки на местоположение                |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 5  | Месторасположение в пределах города            | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) | центр административно го района города, зона точечной застройки (код II) | спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV) |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -17,00%                                                                  | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 930                                                                      | 807                                                   |
| 6  | Расположение относительно красной линии        | внутри квартала                                       | внутри квартала                                       | красная линия                                                            | красная линия                                         |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -15,00%                                                                  | -15,00%                                               |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 791                                                                      | 686                                                   |
| 7  | Близость к остановкам общественного транспорта | на удалении                                           | на удалении                                           | в близи                                                                  | в близи                                               |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -13,79%                                                                  | -13,79%                                               |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 682                                                                      | 591                                                   |
|    | Корректировки на физические различия           |                                                       |                                                       |                                                                          |                                                       |
| 8  | Площадь, кв.м.                                 | 13,3; 11,4                                            | 36,9                                                  | 36,0                                                                     | 63,0                                                  |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 682                                                                      | 591                                                   |
| 9  | Тип объекта                                    | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                  | встроенное помещение                                                     | встроенное помещение                                  |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                 |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС       |                                                       | 476                                                   | 682                                                                      | 591                                                   |
| 10 | Этаж расположения                              | 2 этаж и выше                                         | 2                                                     | 1                                                                        | 2                                                     |
|    | Корректировка                                  |                                                       | 0,00%                                                 | -5,00%                                                                   | 0,00%                                                 |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|    |                                                                         |                                  |                                   |                                   |                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                                  | 476                               | 648                               | 591                               |
| 11 | Наличие отдельного входа                                                | нет                              | нет                               | есть                              | нет                               |
|    | Корректировка                                                           |                                  | 0,00%                             | -6,00%                            | 0,00%                             |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                                  | 476                               | 609                               | 591                               |
| 12 | Физическое состояние объекта                                            | 48                               | 53                                | 48                                | 40                                |
|    | Корректировка                                                           |                                  | 0,00%                             | 0,00%                             | -18,00%                           |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                                  | 476                               | 609                               | 485                               |
| 13 | Состояние отделки                                                       | Требуется косметического ремонта | типовой ремонт (отделка стандарт) | типовой ремонт (отделка стандарт) | типовой ремонт (отделка стандарт) |
|    | Корректировка                                                           |                                  | -10,00%                           | -10,00%                           | -10,00%                           |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                                  | 428                               | 548                               | 437                               |
| 14 | Функциональное назначение объекта                                       | свободного назначения            | свободного назначения             | свободного назначения             | свободного назначения             |
|    | Корректировка                                                           |                                  | 0,00%                             | 0,00%                             | 0,00%                             |
|    | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС                                |                                  | 428                               | 548                               | 437                               |
|    | Согласование результатов                                                |                                  |                                   |                                   |                                   |
|    | Количество корректировок по объектам аналогам                           |                                  | 2                                 | 7                                 | 5                                 |
|    | Общее количество корректировок по всем объектам-аналогам                | 14                               |                                   |                                   |                                   |
|    | Общее количество объектов-аналогов                                      | 3                                |                                   |                                   |                                   |
|    | Весовой коэффициент                                                     |                                  | 0,42857                           | 0,25000                           | 0,32143                           |
|    |                                                                         |                                  | 183,43                            | 137,00                            | 140,46                            |
|    | Средневзвешенное значение арендной ставки, без учета НДС, руб./кв.м/год | 461                              |                                   |                                   |                                   |

### Описание введенных корректировок объекта №4,5,6,23,24,25,26.

1. *Права собственности.* Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Все аналоги предлагаются на праве собственности, ограничений и обременений не выявлено, поэтому корректировка объектов аналогов равна 0%.

2. *Корректировка на условия финансирования* - стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. По приведенным аналогам финансирование сделки - рыночное единовременное. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях, поэтому корректировка объектов-аналогов равна 0%.

3. *Корректировка на фактор скидка/предложение.* Корректировка принята равной скидке на торг, т.к. цена предложения предполагает торг в процессе сделки купли-продажи. Судя по объему предложенных объектов на рынке, Оценщик принял, что рынок коммерческой недвижимости на территории г. Благовещенск неактивный. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченного количества продавцов и редкими сделками. Включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения находится в расширенном интервале 8,7-19,3% что соответствует среднему значению коллективного мнения экспертов оценщиков. К расчетам принята верхняя граница по результатам опроса экспертов оценщиков в размере -19,3%.

4. **Корректировка на дату сделки/предложения** – Эта корректировка по фактору времени, то есть она учитывает различия между моментом действия цены и моментом оценки. Поскольку все объекты-аналоги находились в открытой оферте на момент оценки, корректировка не применялась по данному критерию.

5. **Средняя заработная плата в населенном пункте.** Данные о средней заработной плате в населенных пунктах приняты с Интернет источника <https://bdex.ru/kamchatskiy-kray/>.

**Таблица 37. Значение корректировки на размер средней заработной платы в населенном пункте**

| Элементы сравнения                           | Объект оценки                                                                                                                    | Объект аналог 1                                                                     | Объект аналог 2                                              | Объект аналог 3                                                    | Объект аналог 4                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                               | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 5 | Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, жилой район Рыбачий, ул. Нахимова, 31 | Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, ул. Победы, 6А | Камчатский край, Елизовский р-н, г. Елизово, Пограничная ул., 24/1 | Российская Федерация, Камчатский край, Вилючинский городской округ - ЗАТО город Вилючинск, г. Вилючинск, ул. Победы, д. 5, пом 5 |
| Средняя заработная плата в населенном пункте | 86 580                                                                                                                           | 86 580                                                                              | 66 100                                                       | 66 100                                                             | 87 510                                                                                                                           |
| Корректировка                                |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                               | 0,00%                                                        | 0,00%                                                              | 0,00%                                                                                                                            |

Применение корректировки не требуется, так как размер заработной платы находятся в одном сравнительном диапазоне.

6. **Местоположение в пределах города.** Объект оценки расположен в зоне «спальный микрорайон средне этажной застройки (код IV)», также как и объекты аналоги №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен в микрорайоне центр административного района города, зона точечной застройки (код II), приводим корректировку в размере -17,00%.

7. **Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен внутри квартала, также как и аналог №1, а объекты аналоги №2,3 расположены на красной линии, применяем корректировку в размере -15,00%.

8. **Близость к остановкам общественного транспорта.** Объект оценки расположен на удалении от остановок общественного транспорта, также как и объекта аналог №1, объекты-аналоги №2,3 вблизи, применяем корректировку в размере -13,79%.

9. **Площадь (фактор масштаба).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки. Расчет значения площади объекта оцени и объекта аналога приведены в таблице ниже.

**Таблица 38. Расчет корректировки на площадь (фактор масштаба)**

| Параметры                            | Объект оценки                         | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв.м                        | 17,9; 12,2; 6,3; 11; 12,6; 10,9; 12,2 | 37              | 36              | 63              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | до 125                                | до 125          | до 125          | до 125          |
| Корректировка                        |                                       | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |

10. **Тип объекта.** Объект оценки является встроенным помещением, также как и объекты аналоги №1,2,3, применение корректировки не требуется.

11. **Этаж расположения.** Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, также как и объект аналог №1,3, применение корректировки не требуется. Аналог №2 расположен на 2 этаже, применяем корректировку в размере -5,00%.

12. **Наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналоги №1,3, применение корректировки не требуется, аналог №2 имеет в наличии отдельный вход. Применяется корректировка в размере -6,00%.

**13. Физическое состояние.** Физическое состояние определяется возрастом здания. Расчет представлен ниже.

| Параметры                            | Объект оценки | Объект аналог 1 | Объект аналог 2 | Объект аналог 3 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Физическое состояние объекта         | 48            | 48              | 53              | 48              |
| Интервал по справочнику Лейфера 2021 | от 40         | от 40           | от 40           | 35-40           |
| Корректировка                        |               | 0,00%           | 0,00%           | -18,00%         |

**14. Состояние отделки.** Объект оценки также как и аналоги №1,2,3 имеют состояние отделки типового ремонта (отделка стандарт), применение корректировки не требуется.

**15. Функциональное назначение.** Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по функционалу к одному и тому же классу сегмента – свободного назначения.

#### Согласование результатов.

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием метода сравнения продаж осуществлялось с помощью весовых коэффициентов к объектам-аналогам, основываясь на достоверности и обширности полученной информации.

В частности, для расчета долей скорректированных цен аналогов используется формула.

$$D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Далее представлен расчет объекта:

**Таблица 39. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта №4,5,6,23,24,25,26**

| № | Элементы сравнения                       | Объект оценки                               | Объект аналог 1     | Объект аналог 2       | Объект аналог 3     |
|---|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|   | Площадь, кв.м                            | 17,9; 12,2; 6,3;<br>11; 12,6; 10,9;<br>12,2 | 36,9                | 36,0                  | 63,0                |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                                             | 590                 | 1 389                 | 1 000               |
|   | Корректирующие коэффициенты              |                                             |                     |                       |                     |
| 1 | Объем передаваемых прав                  | собственность                               | собственность       | собственность         | собственность       |
|   | Корректировка                            |                                             | 0,00%               | 0,00%                 | 0,00%               |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                                             | 590                 | 1 389                 | 1 000               |
| 2 | Условия финансирования                   | рыночные                                    | рыночные            | рыночные              | рыночные            |
|   | Корректировка                            |                                             | 0,00%               | 0,00%                 | 0,00%               |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                                             | 590                 | 1 389                 | 1 000               |
| 3 | Факт сделки/предложение                  | цена сделки                                 | предложение         | предложение           | предложение         |
|   | Корректировка                            |                                             | -19,30%             | -19,30%               | -19,30%             |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                                             | 476                 | 1 121                 | 807                 |
| 4 | Дата сделки/предложения                  | дата оценки                                 | июн.23              | май.23                | июн.23              |
|   | Корректировка                            |                                             | 0,00%               | 0,00%                 | 0,00%               |
|   | Арендная ставка ,руб./мес. без учета НДС |                                             | 476                 | 1 121                 | 807                 |
| 5 | Корректировки на местоположение          |                                             |                     |                       |                     |
|   | Месторасположение в пределах города      | спальный микрорайон                         | спальный микрорайон | центр административно | спальный микрорайон |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|    |                                                                | средне этажной<br>застройки (код<br>IV)     | средне этажной<br>застройки (код<br>IV) | го района города,<br>зона точечной<br>застройки (код II) | средне этажной<br>застройки (код<br>IV) |
|----|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | -17,00%                                                  | 0,00%                                   |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 930                                                      | 807                                     |
| 6  | Расположение<br>относительно красной<br>линии                  | внутри квартала                             | внутри квартала                         | красная линия                                            | красная линия                           |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | -15,00%                                                  | -15,00%                                 |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 791                                                      | 686                                     |
| 7  | Близость к остановкам<br>общественного<br>транспорта           | на удалении                                 | на удалении                             | в близи                                                  | в близи                                 |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | -13,79%                                                  | -13,79%                                 |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 682                                                      | 591                                     |
|    | Корректировки на<br>физические различия                        |                                             |                                         |                                                          |                                         |
| 8  | Площадь, кв.м.                                                 | 17,9; 12,2; 6,3;<br>11; 12,6; 10,9;<br>12,2 | 36,9                                    | 36,0                                                     | 63,0                                    |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | 0,00%                                                    | 0,00%                                   |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 682                                                      | 591                                     |
| 9  | Тип объекта                                                    | встроенное<br>помещение                     | встроенное<br>помещение                 | встроенное<br>помещение                                  | встроенное<br>помещение                 |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | 0,00%                                                    | 0,00%                                   |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 682                                                      | 591                                     |
| 10 | Этаж расположения                                              | 2 этаж и выше                               | 2                                       | 1                                                        | 2                                       |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | -5,00%                                                   | 0,00%                                   |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 648                                                      | 591                                     |
| 11 | Наличие отдельного<br>входа                                    | нет                                         | нет                                     | есть                                                     | нет                                     |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | -6,00%                                                   | 0,00%                                   |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 609                                                      | 591                                     |
| 12 | Физическое состояние<br>объекта                                | 48                                          | 53                                      | 48                                                       | 40                                      |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | 0,00%                                                    | -18,00%                                 |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 609                                                      | 485                                     |
| 13 | Состояние отделки                                              | типовой ремонт<br>(отделка<br>стандарт)     | типовой ремонт<br>(отделка<br>стандарт) | типовой ремонт<br>(отделка<br>стандарт)                  | типовой ремонт<br>(отделка<br>стандарт) |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | 0,00%                                                    | 0,00%                                   |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 609                                                      | 485                                     |
| 14 | Функциональное<br>назначение объекта                           | свободного<br>назначения                    | свободного<br>назначения                | свободного<br>назначения                                 | свободного<br>назначения                |
|    | Корректировка                                                  |                                             | 0,00%                                   | 0,00%                                                    | 0,00%                                   |
|    | Арендная ставка<br>,руб./мес. без учета НДС                    |                                             | 476                                     | 609                                                      | 485                                     |
|    | Согласование<br>результатов                                    |                                             |                                         |                                                          |                                         |
|    | Количество<br>корректировок по<br>объектам аналогам            |                                             | 1                                       | 6                                                        | 4                                       |
|    | Общее количество<br>корректировок по всем<br>объектам-аналогам | 11                                          |                                         |                                                          |                                         |
|    | Общее количество<br>объектов-аналогов                          | 3                                           |                                         |                                                          |                                         |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|  |                                                                         |     |         |         |         |
|--|-------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---------|---------|
|  | Весовой коэффициент                                                     |     | 0,45455 | 0,22727 | 0,31818 |
|  |                                                                         |     | 216,37  | 138,41  | 154,32  |
|  | Средневзвешенное значение арендной ставки, без учета НДС, руб./кв.м/год | 509 |         |         |         |

### Потенциальный валовый доход (ПВД)

Это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значения нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общей площадь, высота этажа, этажность, конструкции и качества) местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, больше площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

### Потери от недозагрузки

Потери арендной платы происходят за счет неполной загрузки объекта недвижимости, другими словами, простоя. На это влияет обеспеченность потребностей территории подобными объектами недвижимости, количество аналогичны предложений. Срок экспозиции подобных объектов. Перспективы развития бизнеса, порождающие спрос на коммерческую недвижимость данного типа в дальнейшем.

Потери от недозагрузки для объектов свободного назначения приняты по верхней границы 27%.

**Таблица 40. Процент от недогрузки при сдаче в аренду**

| Класс объектов                                     | Неактивный рынок |                      |       |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
|                                                    | Среднее          | Расширенный интервал |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)       | 17,5%            | 10,0%                | 25,0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                 | 20,0%            | 11,6%                | 28,4% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 17,5%            | 9,4%                 | 25,6% |
| 4. Стрит-ритейл                                    | 17,5%            | 9,9%                 | 25,1% |
| 5. Объекты свободного назначения                   | 19,0%            | 11,0%                | 27,0% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода Изд. под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2021 [Таб. 5 стр. 32].

### Потери от неплатежей

Что касается потерь от неплатежей, по сложившейся практике, в соответствии с условиями договора аренды, арендные платежи вносят заранее авансовыми платежами. В связи с этим, потери от неплатежей принимаются равными 0.

### Операционные расходы

Расходы на содержание объекта недвижимости (или операционные) – это расходы необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга.

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;

- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Приняты в размере 0,37 по верхней границе представленному на портале СтатРиет.<sup>5</sup>

**Таблица 41. Операционные расходы**

| № | Объекты                                          | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,28           | 0,35            | 0,31             |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,22           | 0,37            | 0,29             |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,22           | 0,32            | 0,28             |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,17           | 0,34            | 0,27             |

**Чистый операционный доход (ЧОД)**

Рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов).

**Расчет коэффициента капитализации.**

Коэффициент капитализации – это отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Для определения коэффициента капитализации рассматриваются объекты того же сегмента рынка, что и объект оценки, для которых имеется информация о ценах предложения к продаже и к аренде. В расчет принято значение для объектов недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком в размере 0,15.6

**Таблица 42. Коэффициент капитализации**

| № | Назначение объектов                              | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,10                | 0,13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,12                | 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,12                | 0,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,15                | 0,21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Расчет методом капитализации доходов.**

Формула, по которой определяется стоимость объекта V, имеет следующий вид:

$$V = I/R,$$

где:

**I** – чистый операционный доход;

**R** – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3118-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2023-goda>

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости доходным подходом объекта оценки

| №  | Показатель             |                                      |                                         |                              |                            |                                          |                            |                                       |                              |                                              |                                         |
|----|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
|    | Доходная часть         |                                      |                                         |                              |                            |                                          | Расходная часть            |                                       |                              |                                              |                                         |
|    | Арендная площадь, кв.м | Ставка арендной платы, руб/кв.м./год | Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. | Потери от недозагрузки, руб. | Потери от неплатежей, руб. | Действительный валовый доход (ДВД), руб. | Операционные расходы, руб. | Чистый операционный доход (ЧОД), руб. | Коэффициент капитализации, % | Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. |
| 1  | 13,1                   | 430                                  | 5 633                                   | 1 521                        | 0,00                       | 4 112                                    | 1 521                      | 2 591                                 | 15,00%                       | 17 273                                       | 226 276                                 |
| 2  | 9,2                    | 430                                  | 3 956                                   | 1 068                        | 0,00                       | 2 888                                    | 1 069                      | 1 819                                 | 15,00%                       | 12 127                                       | 111 568                                 |
| 3  | 8,8                    | 405                                  | 3 564                                   | 962                          | 0,00                       | 2 602                                    | 963                        | 1 639                                 | 15,00%                       | 10 927                                       | 96 158                                  |
| 4  | 17,9                   | 509                                  | 9 111                                   | 2 460                        | 0,00                       | 6 651                                    | 2 461                      | 4 190                                 | 15,00%                       | 27 933                                       | 500 001                                 |
| 5  | 12,2                   | 509                                  | 6 210                                   | 1 677                        | 0,00                       | 4 533                                    | 1 677                      | 2 856                                 | 15,00%                       | 19 040                                       | 232 288                                 |
| 6  | 6,3                    | 509                                  | 3 207                                   | 866                          | 0,00                       | 2 341                                    | 866                        | 1 475                                 | 15,00%                       | 9 833                                        | 61 948                                  |
| 10 | 9,1                    | 405                                  | 3 686                                   | 995                          | 0,00                       | 2 691                                    | 996                        | 1 695                                 | 15,00%                       | 11 300                                       | 102 830                                 |
| 11 | 13,3                   | 461                                  | 6 131                                   | 1 655                        | 0,00                       | 4 476                                    | 1 656                      | 2 820                                 | 15,00%                       | 18 800                                       | 250 040                                 |
| 16 | 11,4                   | 461                                  | 5 255                                   | 1 419                        | 0,00                       | 3 836                                    | 1 419                      | 2 417                                 | 15,00%                       | 16 113                                       | 183 688                                 |
| 21 | 12,7                   | 405                                  | 5 144                                   | 1 389                        | 0,00                       | 3 755                                    | 1 389                      | 2 366                                 | 15,00%                       | 15 773                                       | 200 317                                 |
| 22 | 13,4                   | 405                                  | 5 427                                   | 1 465                        | 0,00                       | 3 962                                    | 1 466                      | 2 496                                 | 15,00%                       | 16 640                                       | 222 976                                 |
| 23 | 11                     | 509                                  | 5 599                                   | 1 512                        | 0,00                       | 4 087                                    | 1 512                      | 2 575                                 | 15,00%                       | 17 167                                       | 188 837                                 |
| 24 | 12,6                   | 509                                  | 6 413                                   | 1 732                        | 0,00                       | 4 681                                    | 1 732                      | 2 949                                 | 15,00%                       | 19 660                                       | 247 716                                 |
| 25 | 10,9                   | 509                                  | 5 548                                   | 1 498                        | 0,00                       | 4 050                                    | 1 499                      | 2 551                                 | 15,00%                       | 17 007                                       | 185 376                                 |
| 26 | 12,2                   | 509                                  | 6 210                                   | 1 677                        | 0,00                       | 4 533                                    | 1 677                      | 2 856                                 | 15,00%                       | 19 040                                       | 232 288                                 |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

### 6.3 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Применение затратного подхода не представляется возможным, так как рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, не будет соответствовать цели определения рыночной стоимости объекта оценки, а также невозможно рассчитать стоимость помещения затратным подходом.

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга, что связано с достоверностью, объемом и качеством информации, примененной для каждого подхода. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной рыночной стоимости объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов, исходя из уровня достоверности, объема исходной информации, и наиболее типичной мотивировки потенциального покупателя данной собственности. Проанализировав различные подходы к оценке рыночной стоимости на предмет их применения, оценщик счел возможным применить все три подхода.

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для выбора согласованной величины стоимости объекта обычно используется техника средневзвешенного значения, в соответствии с которой величине, полученной в каждом из примененных подходов, присваивается "весовой" коэффициент.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)
4. Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами. Преимущества и недостатки примененных подходов оценивались по 4-м критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 5-ти балльной системе.

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания и отражает мотивацию типичного покупателя доходной собственности. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущего дохода, генерируемого оцениваемым активом.

Таким образом, неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно дохода, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды.

В данном случае, расчеты в рамках доходного подхода в достаточной степени отражают реальную рыночную стоимость объекта оценки.

**Сравнительный подход** к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Метод сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта оценки. Метод сравнительного анализа продаж имеет следующие преимущества:

- это единственный метод, базирующийся на рыночных ценах;
- данный метод отражает текущую реальную практику покупателей и продавцов.

Объектом оценки является офисное помещение. Оценщик выявил по 5 предложения, актуальные на дату оценки, меньшей и большей площади. Существующая методология позволяет скорректировать данную разницу, однако существуют и «скрытые» факторы, оказывающие влияние на стоимость бизнес-центров, такие как «репутация» и «престижность» бизнес-центра, которые невозможно оценить и которые также оказывают влияние на рыночную стоимость недвижимости.

Тем не менее, расчеты в рамках сравнительного подхода в достаточной степени отражают реальную рыночную стоимость объекта оценки.

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты различных подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется четыре приведенных выше критерия, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком подхода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед Оценщиком задачей оценки.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проводятся следующие вычисления:

- составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу балл в соответствии с четырьмя критериями (из расчета максимум 5 баллов);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода.

**Таблица 44. Расчет весов итоговой рыночной стоимости объекта оценки**

| Подходы                                                                                                                                                                                                                                                | Сравнительный | Доходный | Затратный |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------|
| Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки                                                                                                                                | 40            | 60       | 0         |
| Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты                                                                                                                                                 | 50            | 50       | 0         |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике                                                                    | 30            | 70       | 0         |
| Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)                                                                                                                                             | 40            | 60       | 0         |
| Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п. | 40            | 60       | 0         |
| Итого                                                                                                                                                                                                                                                  | 200           | 300      | 0         |
| Сумма баллов                                                                                                                                                                                                                                           |               | 500      |           |
| Вес подхода                                                                                                                                                                                                                                            | 0,40          | 0,60     | 0,00      |

Таблица 45. Результат рыночной стоимости объектов по подходам без НДС

| Наименование объекта оценки                                                                                                                                       | Сравнительный подход, руб. | Вес по сравнительному подходу | Доходный подход, руб. | Вес по доходному подходу | Рыночная стоимость без НДС, руб. | Рыночная стоимость, округленная без НДС, руб. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. Нежилое помещение №5, назначение: нежилое, общая площадь 13,1 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10026                                             | 382 206                    | 0,40                          | 226 276               | 0,60                     | 288 648                          | 289 000                                       |
| 2. Нежилое помещение №6, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 41:02:0010106:10027                                              | 268 419                    | 0,40                          | 111 568               | 0,60                     | 174 308                          | 174 000                                       |
| 3. Нежилое помещение №6,7 3-его этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 8,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9241 | 243 232                    | 0,40                          | 96 158                | 0,60                     | 154 988                          | 155 000                                       |
| 4. Нежилое помещение №9, назначение: нежилое, общая площадь 17,9 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10030                                             | 623 045                    | 0,40                          | 500 001               | 0,60                     | 549 219                          | 549 000                                       |
| 5. Нежилое помещение №10, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9997                                             | 424 645                    | 0,40                          | 232 288               | 0,60                     | 309 231                          | 309 000                                       |
| 6. Нежилое помещение №11, назначение: нежилое, общая площадь 6,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9301                                              | 219 284                    | 0,40                          | 61 948                | 0,60                     | 124 882                          | 125 000                                       |
| 7. Нежилое помещение №12, назначение: нежилое, общая площадь 31,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:9999                                             | 1 082 498                  | 1,00                          | не применялся         | 0,00                     | 1 082 498                        | 1 082 000                                     |
| 8. Нежилое помещение №13, назначение: нежилое, общая площадь 61,4 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10000                                            | 1 924 030                  | 1,00                          | не применялся         | 0,00                     | 1 924 030                        | 1 924 000                                     |
| 9. Нежилое помещение №14, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10001                                            | 962 015                    | 1,00                          | не применялся         | 0,00                     | 962 015                          | 962 000                                       |
| 10. Нежилое помещение №16, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10003                                            | 251 524                    | 0,40                          | 102 830               | 0,60                     | 162 308                          | 162 000                                       |
| 11. Нежилое помещение №17, назначение: нежилое, общая площадь 13,3 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10004                                           | 416 769                    | 0,40                          | 250 040               | 0,60                     | 316 732                          | 317 000                                       |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|                                                                                                                                                                   |           |      |               |      |           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|---------------|------|-----------|-----------|
| 12. Нежилое помещение №19, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10006                                           | 739 530   | 1,00 | не применялся | 0,00 | 739 530   | 740 000   |
| 13. Нежилое помещение №20, назначение: нежилое, общая площадь 34,7 кв.м, этаж 2, кадастровый номер: 41:02:0010106:10008                                           | 1 087 359 | 1,00 | не применялся | 0,00 | 1 087 359 | 1 087 000 |
| 14. Нежилое помещение №20-23, назначение: нежилое, общая площадь 30,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9240                                         | 962 015   | 1,00 | не применялся | 0,00 | 962 015   | 962 000   |
| 15. Нежилое помещение №23, назначение: нежилое, общая площадь 30,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10011                                           | 946 347   | 1,00 | не применялся | 0,00 | 946 347   | 946 000   |
| 16. Нежилое помещение №24, назначение: нежилое, общая площадь 11,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10012                                           | 357 230   | 0,40 | 183 688       | 0,60 | 253 105   | 253 000   |
| 17. Нежилое помещение №25, назначение: нежилое, общая площадь 30,8 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10013                                           | 965 149   | 1,00 | не применялся | 0,00 | 965 149   | 965 000   |
| 18. Нежилое помещение №26, назначение: нежилое, общая площадь 31,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10014                                           | 867 896   | 1,00 | не применялся | 0,00 | 867 896   | 868 000   |
| 19. Нежилое помещение №27, назначение: нежилое, общая площадь 31 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10015                                             | 856 840   | 1,00 | не применялся | 0,00 | 856 840   | 857 000   |
| 20. Нежилое помещение №29, назначение: нежилое, общая площадь 9,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10017                                            | 254 288   | 0,40 | 105 128       | 0,60 | 164 792   | 165 000   |
| 21. Нежилое помещение №31, назначение: нежилое, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10020                                           | 351 028   | 0,40 | 200 317       | 0,60 | 260 601   | 261 000   |
| 22. Нежилое помещение №31 3-го этажа, расположенное в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9320 | 370 376   | 0,40 | 222 976       | 0,60 | 281 936   | 282 000   |
| 23. Нежилое помещение №32, назначение: нежилое, общая площадь 11 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10021                                             | 382 877   | 0,40 | 188 837       | 0,60 | 266 453   | 266 000   |
| 24. Нежилое помещение №33, назначение: нежилое, общая площадь 12,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10022                                           | 438 568   | 0,40 | 247 716       | 0,60 | 324 057   | 324 000   |

Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»

оценка имущества

Россия, г. Хабаровск, переулок Доступный, 13, оф. 24

тел. (4212)22-02-24; 24-10-25

|                                                                                                                         |         |      |               |      |         |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------------|------|---------|-------------------|
| 25. Нежилое помещение №34, назначение: нежилое, общая площадь 10,9 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10023 | 379 396 | 0,40 | 185 376       | 0,60 | 262 984 | 263 000           |
| 26. Нежилое помещение №35, назначение: нежилое, общая площадь 12,2 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:10024 | 424 645 | 0,40 | 232 288       | 0,60 | 309 231 | 309 000           |
| 27. Нежилое помещение №37, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 3, кадастровый номер: 41:02:0010106:9278  | 652 304 | 1,00 | не применялся | 0,00 | 652 304 | 652 000           |
| <b>Итоговая суммарная величина стоимости объекта оценки, округленная без НДС, руб.</b>                                  |         |      |               |      |         | <b>15 248 000</b> |

## 8. 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;
- Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)», Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)», Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 года, а также свода стандартов и правил Ассоциации «Русского общества оценщиков», утвержденных Советом РОО 07.11.2022 г, протоколом №28-С, 31-С, 28
- 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.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

Действительный член РОО  
Оценщик I категории  
Директор ООО «ОСК-ДВ»



Разумова Е.А

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии документов оценщика и оценочной компании.
2. Копии страниц с Интернет сайтов.
3. Фотоматериалы объекта оценки.
4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии документов оценщика и оценочной компании.****ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7670R/776/00159/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7670R/776/00159/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «ОценкаСтройКонсалтинг-ДВ»  
Местонахождение: 680020, г. Хабаровск, пер. Доступный, 13 оф. 24  
ИНН 2721197734

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**

Страховщик

Полис № 7670R/776/00159/22

Страхователь

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** Франшиза по настоящему Договору не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «14» декабря 2022 г. и действует до «13» декабря 2023г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

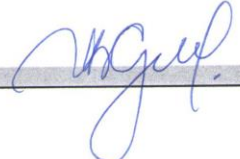
**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

**Страхователь:**  
ООО «ОСК-ДВ»

  
\_\_\_\_\_  
И. В. Суменкова /

  
\_\_\_\_\_  
/ Е. А. Разумова /

Место и дата выдачи полиса:  
г. Хабаровск  
«14» декабря 2022 г.

Страховщик  Полис № 7670R/776/00159/22

2

Страхователь 



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7670R/776/00068/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7670R/776/00068/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Разумова Елена Анатольевна  
Местонахождение: 117546, Москва, ул. Медынская, 1 корп. 2, кв. 362

**Объект страхования:**  
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

Страховщик  Полис № 7670R/776/00068/22  
Страхователь 

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

1

8 800 333 0 999, [alfastrah.ru](http://alfastrah.ru)

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «01» июля 2022г. и действует до «30» июня 2023 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
**АО «АльфаСтрахование»**



И. В. Суменкова/

**Страхователь:**  
**Разумова Елена Анатольевна**

/Е. А. Разумова/

Место и дата выдачи полиса:  
г.Хабаровск  
«25» мая 2022 г.

Полис № 7670R/776/00068/22

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

2

8 800 333 0 999, [alfastrah.ru](http://alfastrah.ru)





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032345-1

« 17 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Разумовой Елене Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » декабря 20 21 г. № 231

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » декабря 20 24 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва, 2001 г., № 13/01/072



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии страниц с Интернет сайтов.**  
Аналоги для расчет сравнительным подходом.  
Аналог №1

23.06.2023, 15:01 Продам торговое помещение, 36 м² в Вилючинске | Продажа коммерческой недвижимости в Вилючинске | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Вилючинск

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

## Продам торговое помещение, 36 м²

2 100 000 ₽   
58 333 ₽ за м²

 Добавить в избранное  Сравнить  Добавить заметку



**8 909 881-07-71**

**Написать сообщение**

### Спросите у продавца

Здравствуйте! 

**Ещё продаёте?** **Торг уместен?**

**Когда можно посмотреть?**

**СОЮЗ РИЭЛТОРОВ**  
Компания  
На Авито с мая 2015  
Завершено 1756 объявлений  
Реквизиты проверены

42 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Рудой Руслан Витальевич

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 36 м²  
Этаж: 2

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

### Расположение

Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, ул. Победы, 9 

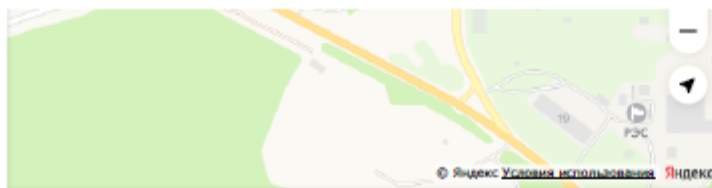


[https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_36\\_m\\_2301047550](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_36_m_2301047550)

1/2

23.06.2023, 15:01

Продам торговое помещение, 36 м² в Вилучинске | Продажа коммерческой недвижимости в Вилучинске | Авито



## Описание

ПРОДАЖА АРЕНДА

ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОСТОРНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.

ПРОДАМ так же рассмотрю варианты по АРЕНДЕ.

Удобное расположение.

Безопасность:

Внутренняя и пожарная сигнализация.

Видеонаблюдение.

Санузел, бойлер.

ЗАПИШИСЬ НА ПРОСМОТР.

ЗВОНИ, ОТВЕЧУ НА ВСЕ ВОПРОСЫ.

## О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **нет**

№ 2301047550 - 2 июня в 10:45 - 1766 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [договор](#).

[https://www.avito.ru/viluchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_36\\_m\\_2301047550](https://www.avito.ru/viluchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_36_m_2301047550)

2/2

## Аналог №2

23.06.2023, 15:01

Офис, 45 м² в Вилючинске | Продажа коммерческой недвижимости в Вилючинске | Авито

Для бизнеса

Вакансии

Помощь

Каталоги

Польза



Вход и регистрация

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Вилючинск

Главная &gt; ... &gt; Коммерческая недвижимость &gt; Продам &gt; Офисное помещение

## Офис, 45 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

4 000 000 ₽

88 889 ₽ за м²

или предложите свою цену

8 909 831-79-17

Написать сообщение

## О помещении

Общая площадь: 45 м²

Планировка: открытая

Этаж: 1

Тип сделки: продажа

Отделка: офисная

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

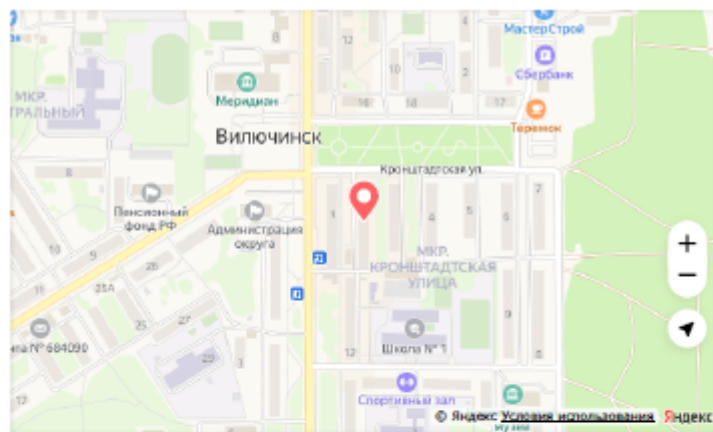
Частное лицо

Подписаться на продавца

## Расположение

Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, Кронштадтская ул., 2

Скрыть карту



## Описание

Помещение под офис или магазин промышленных товаров. Наличие альтернативного отопления поможет сэкономить на коммунальных расходах. Разумный торг. Звонки по московскому времени.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: нет

Тип здания: жилой дом

[https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_45\\_m\\_1597217229](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_45_m_1597217229)

1/3

23.06.2023, 15:01

Офис, 45 м² в Вилючинске | Продажа коммерческой недвижимости в Вилючинске | Авито

№ 1597217229 - 29 мая в 14:41 - 835 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

## Похожие объявления



Помещение  
свободного...

**4 300 000 Р**

Камчатский край,  
Вилючинский г.о.,  
Вилючинск, ул. Мира, 11  
30 мая 06:44



Продам помещение  
свободного...

**4 500 000 Р**

Камчатский край,  
Вилючинский г.о.,  
Вилючинск, ул. Победы, 26  
9 июня 18:06



Продам торговое  
помещение, 36 м²

**2 100 000 Р**

Камчатский край,  
Вилючинский г.о.,  
Вилючинск, ул. Победы, 9  
2 июня 03:45



Здание, 106 м²

**4 500 000 Р**

Камчатский край,  
Вилючинский г.о.,  
Вилючинск, микрорайон  
Центральный, 33А  
10 июня 05:41



Свободного  
назначения, 498.4 м²

**10 500 000 Р**

Камчатский край,  
Вилючинский г.о.,  
Вилючинск, ул. Победы, 22  
19 июня 04:53



Коммерческое  
помещение, Центр, 1-...

**4 800 000 Р**

Камчатский край,  
Вилючинский г.о.,  
Вилючинск, Кронштадтская  
ул., 1  
21 июня 09:50

Показать ещё объявления

## Вместе с этим смотрят



Коттедж 82,1 м² на  
участке 25 сот.

**4 100 000 Р**

Камчатский край,  
Елизовский р-н, пос.  
Раздольный, Кольцевая ул.,  
27  
2 июня 03:38



Дом 100 м² на участке  
10 сот.

**4 500 000 Р**

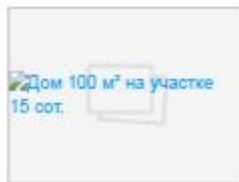
Камчатский край,  
Петропавловск-Камчатский,  
ул. Гастелло  
3 июня 12:51



Дом 141,7 м² на участке  
23,7 сот.

**3 500 000 Р**

Камчатский край,  
Елизовский р-н, с. Корьяи,  
Рабочая ул., 34  
17 июня 11:28



Дом 100 м² на участке  
15 сот.

**4 500 000 Р**



Дом 100 м² на участке  
7 сот.

**4 500 000 Р**



Дом 110 м² на участке  
10 сот.

**3 800 000 Р**

[https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_45\\_m\\_1597217229](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_45_m_1597217229)

2/3

## Аналог №3

23.06.2023, 15:01 Свободного назначения, 35 м² в Вилючинске | Продажа коммерческой недвижимости в Вилючинске | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталог Польза Вход и регистрация Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Вилючинск

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 35 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**2 200 000 ₽** 62 857 ₽ за м² или предложите свою цену

8 914 020-53-77

Написать сообщение Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 8 объявлений  
Документы проверены

Подписаться на продавца



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Вход: с улицы        | Отделка: чистовая      |
| Общая площадь: 35 м² | Отопление: центральное |
| Этаж: цокольный      | Тип сделки: продажа    |

### Расположение

Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, жилой район  
Рыбачий, ул. Гусарова, 41

Скрыть карту

[https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhmost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_35\\_m\\_3105361233](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhmost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_3105361233)

1/2

23.06.2023, 15:01

Свободного назначения, 35 м² в Вилючинске | Продажа коммерческой недвижимости в Вилючинске | Авито



## Описание

Продается помещение свободного назначения.

Помещение в собственности, без каких-либо ограничений.

Сделан чистовой ремонт, новые пластиковые окна, новый санузел, новая сейфовая дверь с зеркалом.

Пластиковые окна сделаны под заказ и предусматривают возможность вывода принудительной вентиляции (вытяжки) и ведение торговли через окно.

Вход со стороны подъезда, угловое. Предварительное разрешение (если есть такая необходимость) на отдельный выход получено.

Удачное расположение в проходном месте, дает широкие возможности и варианты использования: салон красоты, парикмахерская, офис, магазин, общепит. Также возможно можно использование в качестве апартаментов.

Рассмотрю предложения по долгосрочной аренде.

## О здании

Готовность: **в эксплуатации**

Удалённость от дороги: **первая линия**

Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице**

№ 3105361233 - 18 июня в 18:00 - 134 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммеркс» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оказывая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

[https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_35\\_m\\_3105361233](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_3105361233)

2/2

Аналоги для расчета доходным подходом.  
Аналог №1

23.06.2023, 15:02 Сдам помещение свободного назначения, 36 м² в Вилючинске | Аренда коммерческой недвижимости в Вилючинске | ...

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Вилючинск

Ростелеком Недвижимость Ростелеком На Авито с декабря 2015

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Сдам помещение свободного назначения, 36 м²

26 000 ₽ в месяц ▾  
722 ₽ в месяц за м², залог 26 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 914 780-41-34

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Светлана

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 36 м²  
Этаж: 2

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая

### Расположение

Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, жилой район  
Рыбачий, ул. Нахимова, 31

Скрыть карту



https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\_nedvizhnost/sdam\_pomeschenie\_svoobodnogo\_naznacheniya\_36\_m\_2002169442 1/3

Недвижимость Ростелеком  
Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



Сдам помещение свободного назначения, 669 м²  
227 460 в месяц за м²



Сдам помещение свободного назначения, 280.2 м²



## Описание

ПАО Ростелеком, предлагает к аренде нежилое помещение № 5, общей площадью 36,9 кв.м, расположенное на втором этаже Здания АТС-53 по адресу: Камчатский край, г. Вилочинск, ул. Нахимова, 31. Стоимость аренды данного помещения составляет 26 000 (Двадцать шесть тысяч) руб, в том числе НДС 20% 4 245 (Четыре тысячи двести сорок пять) руб. 45 коп. и включает в себя возмещение расходов, понесенных Арендодателем по обеспечению Арендатора коммунальными и эксплуатационными услугами (кроме уборки Объекта).

## О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2002169442 - 19 июня в 07:05 · 3399 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

## Другие объявления компании



Сдам помещение свободного...  
**1 100 Р в месяц за м²**  
Камчатский край,  
Петропавловск-Камчатский,  
пр-т Победы, 12  
18 июня 00:05



Сдам помещение свободного...  
**850 Р в месяц за м²**  
Камчатский край,  
Петропавловск-Камчатский,  
пр-т Циолковского, 43  
18 июня 23:35



Продам здание, 45 м²  
**135 000 Р**  
Камчатский край,  
Соболевский р-н, с.  
Соболево, Комсомольская  
ул., 12  
16 июня 05:35



Сдам помещение свободного...  
**34 456 Р в месяц**  
Чукотский автономный  
округ, Анадырь, ул. Ленина,  
20  
29 мая 16:19



Продам здание, 4628 м²  
**120 000 000 Р**  
Камчатский край,  
Петропавловск-Камчатский,  
пр-т Победы, 12  
5 июня 21:35



Продам офисное помещение, 46 м²  
**4 000 000 Р**  
Камчатский край,  
Петропавловск-Камчатский,  
Советская ул., 30  
6 июня 11:05

[https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhnost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_36\\_m\\_2002169442](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhnost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_36_m_2002169442)

2/3

## Аналог №2

23.06.2023, 15:02

Помещения в аренду в Т.Ц. Вилюй в Вилючинске | Аренда коммерческой недвижимости в Вилючинске | Авито

Для бизнеса

Вакансии

Помощь

Каталоги

Польза



Вход и регистрация

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Вилючинск

Главная &gt; ... &gt; Сдам &gt; Помещение свободного назначения

## Помещения в аренду в Т.Ц. Вилюй

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

49 999 ₽ в месяц

1 389 ₽ в месяц за м², залог 49 999 ₽,  
комиссия 10 000 ₽

8 914 020-52-08

Написать сообщение  
Отвечает в течение дняСпросите у  
арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

ТЦ Вилюй

4,0 ★★★★★ 4 отзыва

Компания

На Авито с января 2016

Реквизиты проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
ВЛАД

## О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 36 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

## Расположение

Камчатский край, Вилючинский г.о., Вилючинск, ул. Победы, 6А

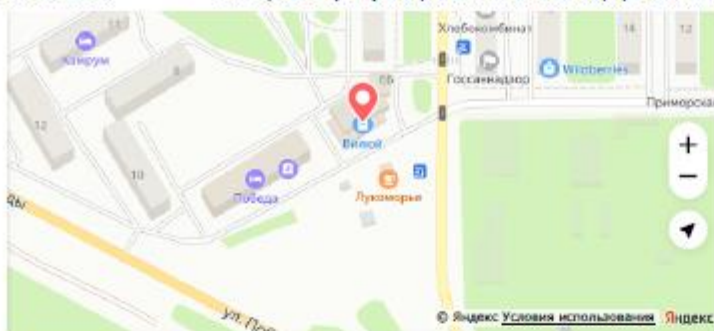
Скрыть карту

[https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomescheniya\\_v\\_arendu\\_v\\_t.ts\\_vilyuy\\_1073590716](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_v_arendu_v_t.ts_vilyuy_1073590716)

1/3

23.06.2023, 15:02

Помещения в аренду в Т.Ц. Вилкой в Вилочинске | Аренда коммерческой недвижимости в Вилочинске | Авито



## Описание

Предлагаем торговые помещения в ТЦ Вилкой разной площади от 30 м до 350 м.

Цена аренды от 699 руб. За кв.м. Торг.

Возможна аренда с последующим выкупом.

## О здании

Тип здания: торговый центр

Количество парковочных мест: 50

Парковка: на улице, бесплатная,  
подходит для грузового транспорта

№ 1073590716 - 27 мая в 17:45 - 1069 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

## Похожие объявления



Свободного назначения, 125 м²  
**125 000 Р в месяц**  
Камчатский край,  
Вилочинский г.о.,  
Вилочинск, посёлок  
Советский  
19 июня 06:15



Коммерческое помещение, Центр, 1-...  
**4 800 000 Р**  
Камчатский край,  
Вилочинский г.о.,  
Вилочинск, Кронштадтская  
ул., 1  
21 июня 09:50



Продам торговое помещение, 36 м²  
**2 100 000 Р**  
Камчатский край,  
Вилочинский г.о.,  
Вилочинск, ул. Победы, 9  
2 июня 03:45



Свободного назначения, 72 м²  
**1 600 Р в месяц за м²**  
Камчатский край,  
Петропавловск-Камчатский,  
Пограничная ул., 17  
16 июня 15:46



Свободного назначения, 18 м²  
**13 000 Р в месяц**  
Камчатский край,  
Елизовский р-н, Елизовское  
городское поселение,  
Елизово, Рабочая ул., 2



Свободного назначения, 25 м²  
**17 000 Р в месяц**  
Камчатский край,  
Петропавловск-Камчатский,  
ул. Ларина, 21Б  
19 июня 07:12

[https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomescheniya\\_v\\_arendu\\_v\\_t.ts\\_vilyuy\\_1073590716](https://www.avito.ru/vilyuchinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_v_arendu_v_t.ts_vilyuy_1073590716)

2/3

## Аналог №3

23.06.2023, 15:03 Торговые и офисные помещения от 7 до 70 м² в Елизово | Аренда коммерческой недвижимости в Елизово | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталог Польза



Вход и регистрация

Разместить объявление



EQ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Вилочник

Главная &gt; ... &gt; Сдам &gt; Производственное помещение

## Торговые и офисные помещения от 7 до 70 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 000 ₽  
в месяц за м²1 000 ₽ в месяц за м², без залога  
или предложите свою цену

8 984 160-23-10

Написать сообщение

Спросите у  
арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "ТЕХНОСОЮЗ-М"

Компания

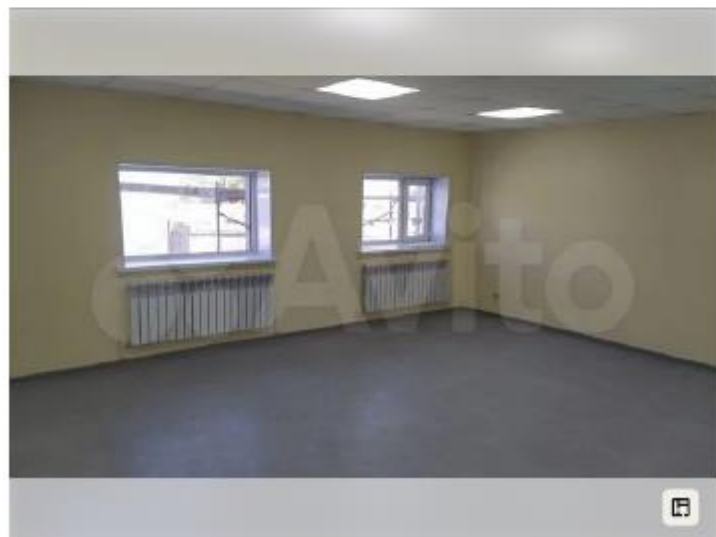
На Авито с октября 2016

Завершено 20 объявлений

Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

## О помещении

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 63 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: эксплуатационные

## Расположение

[https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovye\\_i\\_ofisnye\\_pomescheniya\\_ot\\_7\\_do\\_70\\_m\\_1904386463](https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_i_ofisnye_pomescheniya_ot_7_do_70_m_1904386463)

1/3

23.06.2023, 15:03

Торговые и офисные помещения от 7 до 70 м² в Елизово | Аренда коммерческой недвижимости в Елизово | Авито

Камчатский край, Елизовский р-н, Елизовское городское поселение, Елизово, Пограничная ул., 24/1

[Скрыть карту ^](#)

## Описание

Сдаются в аренду площади, торговые и офисные помещения на 1 и 2 этаже от 7 до 70 кв.м., высокие потолки 3,5 м., электричество, вода, канализация, обширная парковочная зона. 95% площади уже сдано.

На указанной территории открылся крупный продуктовый м-н "Светофор" и в этом здании м-н "Доброцен", Аптека миницен, Хлебокомбинат, Молокозавод, Кулинария, Бристоль итд, открыта автомойка самообслуживания и шиномонтаж, так же сдается в аренду земля под размещение торговых павильонов.

Указана средняя ставка аренды, зависит от помещений - от 500 до 1500 руб. за 1 кв.м.

## О здании

Тип здания: торговый центр

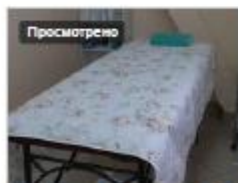
Количество парковочных мест: 100

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 1904386463 - 19 июня в 09:02 - 4223 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Похожие объявления



Свободного назначения, 18 м²  
**13 000 Р в месяц**  
Камчатский край, Елизовский р-н, Елизовское городское поселение, Елизово, Рабочая ул., 2  
19 июня 08:16



Свободного назначения, 11 м²  
**15 500 Р в месяц**  
Камчатский край, Елизовский р-н, Елизовское городское поселение, Елизово, ул. Виталия Кручины, 12  
29 мая 09:15



Свободного назначения, 260 м²  
**1 000 Р в месяц**  
Камчатский край, Елизовский р-н, Елизовское городское поселение, Елизово, Островной пер., 4А  
13 июня 21:26

[https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovyie\\_i\\_ofisnye\\_pomescheniya\\_ot\\_7\\_do\\_70\\_m\\_1904386463](https://www.avito.ru/elizovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyie_i_ofisnye_pomescheniya_ot_7_do_70_m_1904386463)

2/3